

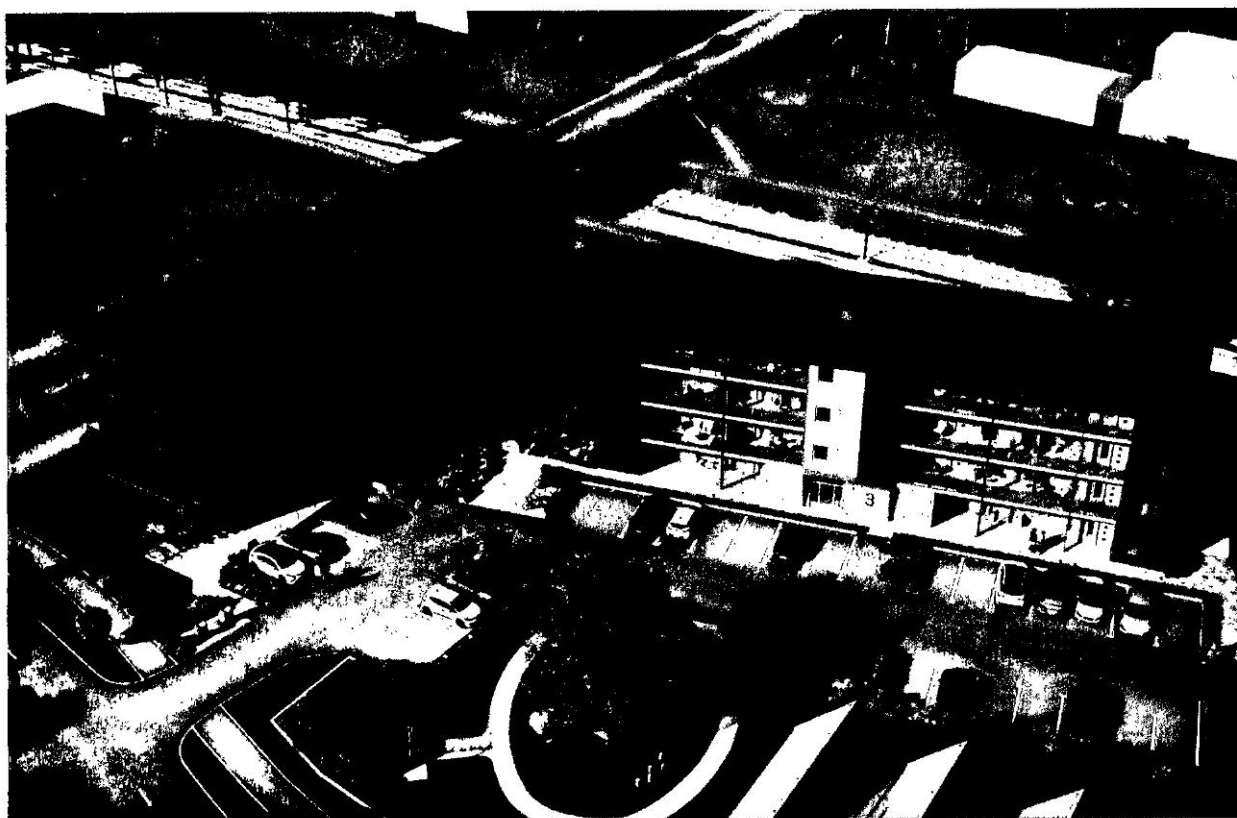
366409/21

Registrerades av Bolagsverket
2021-08-12 09:24
R366409/21

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DANSBANDET 1

N O R R K Ö P I N G K O M M U N

ORG NR: 769635-5655



2021081102330

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11-12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dansbandet 1, org. nr. 769635-5655 i Norrköping kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-10-30) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Bebyggelsen utgörs av 32 st bostadsrättslägenheter fördelat på 2 flerbostadshus med fyra våningar. Varje bostad har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q2 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under september 2021. Upplåtelse beräknas ske under augusti 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 1,4 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Dansbandet 3, Norrköping kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Anna Särströms Gata 1-3 603 80 Norrköping
Fastigheternas areal:	4 123 kvm
Bostadsarea :	2 496 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2020-01-27

Bebyggelsen utgörs av två fyra våningshus, med 16 lägenheter i varje hus.

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet i markplan upplåts en liten tomtmark/trädgård. Utförande enligt särskild ritning (häckar, gräsmatta, stenläggning, parkering och lekplats färdigställs av OBOS Bostadsutveckling AB). Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård och övriga markytor inom den upplåtta marken.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Det finns 25 + 1 HCP parkeringsplatser på gemensam parkeringsyta. 23 av parkeringsplatserna kommer att finnas tillgängliga för bostadsrättshavarna att hyra. Till varje lägenhet finns ett förråd. På föreningens fastighet finns två nedgrävda sopkassuner, en för matavfall och en för restavfall.

De gemensamma parkeringarna, planteringarna, gångvägarna och trapporna på fastigheten liksom loftgångarna och trapphusen sköts av bostadsrättsföreningen. Lekplatsen sköts tillsammans med den intilliggande Bostadsrättsföreningen Dansbandet 2.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	4
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme samt trapphus, balkonger och loftgång av betong
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Plåt
Fasad	Puts och stående träpanel
Entrédörr till lägenhet	NorDan
Fönster	Alu/träffönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Köksinredning: Fabrikat Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med fjärrvärmeväxlare. Vattenradiatorer.
Ventilation	Mekanisk ventilation, FTX
TV/data/tele	Bredbandsanslutning

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Lamellparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Lamellparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Lamellparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Lamellparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Dansbandet 1 i Norrköping AB samt genom tilläggsköpeskilling enligt aktieöverlåtelseavtalet som erläggs vid upplåtelse	19 380 000 kr
	200 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 160 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	84 687 000 kr
---	---------------

Beräknad anskaffningskostnad	104 267 000 kr
-------------------------------------	-----------------------

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	34 917 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	

Insatser	69 350 000 kr
----------	---------------

Summa beräknad finansiering	104 267 000 kr
------------------------------------	-----------------------

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	11 639 000	1 år	2,29	rak 120 år	266 533	96 992	363 525
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	11 639 000	2 år	2,36	rak 120 år	274 680	96 992	371 672
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	11 639 000	4 år	2,59	rak 120 år	301 450	96 992	398 442
Summa lån	34 917 000	snitt	2,41%		842 663	290 976	1 133 639
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	69 350 000						
Föreningens projektkostnad	104 267 000						
Kapitalutgifter					842 663	290 976	1 133 639
Driftskostnader, föreningens gemensamma					158 kr/m ² BOA		393 400
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					30 kr/m ² BOA		75 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 602 039

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 34 917 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,41 %	842 663
Amortering 120 år	290 976

Beräknad kapitalutgift år 1 1 133 639

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	75 000
Driftkostnader och övriga kostnader	393 400
Vatten/avlopp	75 000
Värme, varmvatten	160 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 75 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 1 837 039**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 160 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS Bankens offert daterad 2021-05-19 som grund och med ett påslag på räntan om 1,30 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 84 687 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 706 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
Driftskostnader	År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Teknisk förvaltning	40 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	35 000	
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
El, gemensam	20 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	50 000	
Sopning av gata, sandning/snöröjning	30 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Fastighetsskötsel		
Städning, trapphus och gem utrym.	40 000	
Service tekniska inst.	10 000	
Serviceavtal	14 400	
Trädgård, gemensamma ytor	30 000	
Driftsreserv	42 000	
Summa	393 400	
Vatten/avlopp	75 000	Preliminär avgift faktureras i samband med månadsavgift, avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
Värme, varmvatten	160 000	Preliminär avgift faktureras i samband med månadsavgift, avräkning sker i efterhand efter förbrukning.
Totalt	628 400	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv
- debiteras, från föreningen, förbrukat vatten genom avläsning av undermätare i respektive lägenhet

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 496 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	41 774
Belåning (slutfinansiering)	13 989
Insats	27 784
Årsavgift, snitt	654
Föreningens driftkostnad	158
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp	30
Föreningens driftkostnad värme och varmvatten	64
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift ¹⁾	196
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	283
Amortering	117

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp, värme och varmvatten som debiteras från föreningen, ingår i lägenhetsinnehavarens beräknad drift.

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 53 kvm i kr utifrån andelstal	811 373
Lån per lägenhet 82 kvm i kr utifrån andelstal	1 135 922
Lån per lägenhet 95 kvm i kr utifrån andelstal	1 281 409
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	33,5%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 32 st lägenheter	1 632 301
Parkeringsplatser, 23 st	82 800
Vatten/avlopp	75 000
Värme, varmvatten	160 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 **1 950 101**

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads- kostnad
01-1001	82	3 rok	2 330 000	28 415	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1002	53	2 rok	1 445 000	27 264	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
01-1003	82	3 rok	2 245 000	27 378	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1004	95	4 rok	2 560 000	26 947	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
01-1101	82	3 rok	2 280 000	27 805	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1102	53	2 rok	1 395 000	26 321	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
01-1103	82	3 rok	2 215 000	27 012	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1104	95	4 rok	2 540 000	26 737	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
01-1201	82	3 rok	2 365 000	28 841	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1202	53	2 rok	1 620 000	30 566	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
01-1203	82	3 rok	2 270 000	27 683	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1204	95	4 rok	2 590 000	27 263	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
01-1301	82	3 rok	2 430 000	29 634	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1302	53	2 rok	1 705 000	32 170	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
01-1303	82	3 rok	2 395 000	29 207	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
01-1304	95	4 rok	2 695 000	28 368	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
02-1001	82	3 rok	2 300 000	28 049	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1002	53	2 rok	1 465 000	27 642	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
02-1003	82	3 rok	2 250 000	27 439	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1004	95	4 rok	2 520 000	26 526	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
02-1101	82	3 rok	2 240 000	27 317	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1102	53	2 rok	1 395 000	26 321	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
02-1103	82	3 rok	2 105 000	25 671	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1104	95	4 rok	2 500 000	26 316	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
02-1201	82	3 rok	2 245 000	27 378	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1202	53	2 rok	1 545 000	29 151	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
02-1203	82	3 rok	2 185 000	26 646	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1204	95	4 rok	2 560 000	26 947	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
02-1301	82	3 rok	2 335 000	28 476	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1302	53	2 rok	1 625 000	30 660	2,3237%	37 930	3 161	716	283	133	212	352	4 141
02-1303	82	3 rok	2 350 000	28 659	3,2532%	53 102	4 425	648	438	205	329	352	5 749
02-1304	95	4 rok	2 650 000	27 895	3,6699%	59 903	4 992	631	507	238	381	352	6 469
Justerings													
BOA	2 496		69 350 000		100,00%	1 632 301							
Antal	32												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	843	836	829	822	815	975	1 093	1 043
Amortering ²⁾	291	291	291	291	291	291	291	291
Driftskostnader ⁴⁾	393	401	409	417	426	434	480	529
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme, varmvatten ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Fastighetsavgift								57
Summa årsutbetalningar	1 762	1 768	1 773	1 779	1 786	1 960	2 150	2 236
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	1 632	1 665	1 698	1 732	1 767	1 802	1 990	2 197
Årsavgifter kr/m2	654	667	680	694	708	722	797	880
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme, varmvatten ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Hyra parkeringsplatser	83	84	86	88	90	91	101	111
Årets nettobetalingar	188	222	256	290	325	193	228	388
Föreningens kassa								
Ingående saldo	160							
Kassabehållning ⁹⁾	348	570	825	1 115	1 440	1 634	2 618	4 345
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ⁵⁾	75	152	232	314	398	485	558	1 081

Bokföringsmässig resultatprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	843	836	829	822	815	975	1 093	1 043
Avsättning underhållsfond ³⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Driftskostnader ⁴⁾	393	401	409	417	426	434	480	529
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme, varmvatten ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Fastighetsavgift								57
Avskrivning byggnader 120 år	706	706	706	706	706	706	706	706
Summa årskostnader	2 252	2 259	2 266	2 274	2 282	2 457	2 656	2 752
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	1 632	1 665	1 698	1 732	1 767	1 802	1 990	2 197
Vatten/avlopp ⁴⁾	75	77	78	80	81	83	91	101
Värme, varmvatten ⁴⁾	160	163	166	170	173	177	195	215
Hyra parkeringsplatser	83	84	86	88	90	91	101	111
Bokföringsmässigt resultat	-302	-270	-237	-204	-171	-304	-279	-127
Ackumulerat resultat	-302	-571	-809	-1 013	-1 184	-1 488	-2 617	-3 449

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,41%, år 6-10 2,91%, och år 11-16 3,41%.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
 - 2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
 - 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
 - 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
 - 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
 - 6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med puts med inslag av träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 400 000 kr under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.
- Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,41%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	514	654	794
2	528	667	806
3	543	680	818
4	558	694	830
5	573	708	843
6	588	722	856
11	669	797	925
16	758	880	1 003

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	654	654	654
2	665	667	669
3	677	680	684
4	688	694	700
5	700	708	716
6	712	722	732
11	776	797	821
16	845	880	920

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 82 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 471 / 956
1 % högre ränta, tillkommer	11 471 / 956
2 % högre ränta, tillkommer	22 942 / 1 912
3 % högre ränta, tillkommer	34 413 / 2 868

J

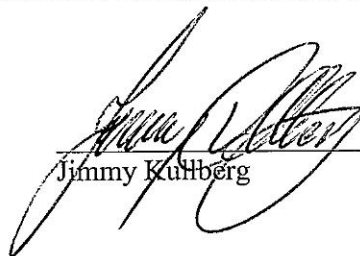
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten- och värmeförbrukning erläggs av bostadsrättshavaren till föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Dansbandet 1 och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 69 350 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Norrköping 25 maj 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANSBANDET 1


Peter Glad
Jimmy Kullberg
Cecilia Krantz

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Dansbandet 1, med org.nr 769635-5655, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

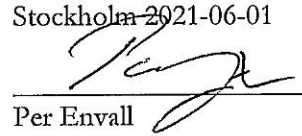
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-06-01


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-05-25

Stadgar för Brf Dansbandet 1 registrerade 2017-10-30

Registreringsbevis för Brf Dansbandet 1

Bygglov för uppförande av flerbostadshus på fastigheten Dansbandet 3 dat. 2020-01-27

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 32 bostadslägenheter på fastigheten Dansbandet 3, Norrköpings kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Brf Dansbandet 1 dat. 2020-05-04

Köpekontrakt och köpebrev tecknat mellan OBOS Mark AB och Dansbandet 1 i Norrköping AB avseende fastigheten Dansbandet 3, Norrköpings kommun dat. 2020-06-01

Transportköp av ovan markaffär på oförändrade villkor till Brf Dansbandet 1 dat. 2020-08-15

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Dansbandet 1 i Norrköping AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 14 AB och Brf Dansbandet 1 dat. 2020-08-01

Offert för finansieringen av Brf Dansbandet 1 dat. 2021-05-19

Utdrag ur fastighetsregistret

u) B