

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ZIVA

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	4
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV	6
6	FINANSIERINGSPLAN	6
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
7.1	KAPITALKOSTNADER	6
7.2	DRIFTSKOSTNADER	7
7.3	SKATTER	7
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	7
7.5	AVSKRIVNINGAR	7
8	ÅRSavgifter	8
9	NYCKELTAL	8
10	KASSAFLÖDESANALYS	8
11	LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
12	UNDERHÅLLSPPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	10
13	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOs	10
14	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr	12

Bilagor: 1. Intyg

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ziva, 769633-1730, registrerades 2016-11-07 och har enligt registrerade stadgar 2018-11-26 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Denna ekonomiska plan ersätter ekonomisk plan registrerad 2019-05-22 med anledning av att föreningen förvärvat ytterligare två fastigheter och tillskapat 6 nya lägenheter samt ändrat storleken på 6 attefallshus i enlighet med de nya reglerna för attefallshus. Upplåtelse för de 6 nya lägenheterna och de 6 ändrade attefallshusen beräknas äga rum under kvartal 2 2020, tillträde för dessa beräknas ske löpande från kvartal 3 2020. Upplåtelse av 20 lägenheter har redan skett och 11 av dessa har redan tillträtts, resterande tillträds under april, maj respektive juni 2020.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Älpö AB, 559083-5988, Varrö AB, 559083-9212, och Krabbö AB, 559082-4248 som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheterna Sollentuna Eldvapnet 9, Eldvapnet 10, Eldvapnet 23, Eldvapnet 24, Eldskenet 7, Eldskenet 8, Eldskenet 9, Eldskenet 10, Eldskenet 11, Eldskenet 12 och Eldskenet 13. Föreningen kommer därefter att förvärva fastigheterna av sina dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolagen kommer att likvideras. På fastigheterna kommer föreningen att uppföra 32 bostadslägenheter. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov för föreningens samtliga fastigheter finns vid tidpunkten för upprättandet av denna plan.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en äkta bostadsrättsförening.

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 planens upprättande kända förhållanden.

Gillöga AB, eller anvisat bolag inom koncernen, garanterar att köpa eventuellt osålda lägenheter i projektet som inte har sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Eldvapnet 9, Eldvapnet 10, Eldvapnet 23, Eldvapnet 24, Eldskenet 7, Eldskenet 8, Eldskenet 9, Eldskenet 10, Eldskenet 11, Eldskenet 12 och Eldskenet 13.
Adress:	Fjätursvägen 11-43, Hövdingevägen 95-99, Hemmingsväg 13A-19C.
Kommun:	Sollentuna
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	8 808 kvm
Byggnad/byggnader:	Föreningens byggnadskroppar, innehållande 32 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.
Nybyggnadsår:	2020
Areor:	BOA per lägenhet i parhus 143 kvm, BOA per attefallshus 21 respektive 25 kvm, BOA totalt 3 388 kvm
Standard:	Nyproduktion
Källare:	Nej
Antal våningsplan:	2 våningar + inredd vind. 1 våning med loft i attefallshus
Undergrund:	Stenkross
Grundläggning:	Platta på mark. Plintgrund till avgrusad mark för attefallshus
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Trä + betongtakpannor. Bitumenmatta i attefallshus
Fasader:	Stående träpanel med järnvitriol
Terrasser:	Trä

Fönster:	3-glas isoleringsglas u-värde 1.0. 3-glas i attefallshus
Värmeproduktion:	NIBE 730 värmepump. Elpanna i attefallshus
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme, radiatorer på vindsplan. Vattenburen golvvärme med elpanna i attefallshus
Ventilation:	Frånluft via värmepump, tilluft via ventiler i fönster/väggar. Ventiler i väggar och mekanisk frånluftsfläkt i attefallshus
Bredband/TV:	SEOM (Sollentuna stadsnät)
Sophantering:	Behållare vid respektive hus
Tomt/mark:	Gräsmatta, uteplatser i trätrall, grusbelagda gångar och planeringar
OVK:	Utförs före inflyttning
Energideklaration:	Kommer att tas fram i samband med bygglovsansökan
Radon:	Vid krav på radonmätning kommer det att utföras och bekostas av säljaren.

Fastigheterna kommer att vara ansluta till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst, beräknats till:

	73 760 000: -
Varav mark bostäder	14 388 000: -
Varav byggnad bostäder	59 372 000: -

5 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad, kostnad för fastighetsreglering och föreningsbildningskostnad.

Köpeskilling entreprenad, fastighet och aktier	168 140 206: -
Lagfart	748 500: -
Pantbrev	397 073: -
Övriga kostnader	5 755 222: -
Summa anskaffningskostnad	175 041 000: -

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	100 000 000: -
• Upplåtelseavgifter*	34 385 000: -
• Föreningslån	40 656 000: -

Summa finansiering **175 041 000: -**

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 10 149 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Låneofferten har lämnats med nedan angivna räntesatser. Räntesatserna kommer att justeras till den dagen föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning, andra bindningstider kan väljas i samband med upphandlingen. I kalkylen antogs den genomsnittliga räntan till 2,25 %. Den faktiska räntan för föreningens lån antas bli lägre och skillnaden mellan antagen och faktisk ränta utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Föreningen har antagit en amortering om 100 000 kronor på föreningslånet från år fyra. Sittande styrelse vid tidpunkten beslutar om amortering av föreningslånet ska göras eller ej.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	13 552 000	1 år	1,30%	176 176 kr
Lån 2	13 552 000	2 år	1,39%	188 373 kr
Lån 3	13 552 000	3 år	1,53%	207 346 kr
Summa	40 656 000			571 894 kr
Räntekostnad, år 1				571 894 kr
Likviditets-/räntereserv, år 1				342 866 kr
Amortering, år 1				0 kr
Summa beräknad kapitalkostnad				914 760 kr

7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetsskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

Summa driftskostnader **485 000: -**

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till ca 9 500 kronor för parhuslägenheterna och ca 2 000 kronor för attefallshusen, och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

0,1 % x 73 760 000 **73 760: -**

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	73 980 000: -
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1%	739 800: -
Kr/kvm/år	218: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa kostnader **1 473 520 kr**

8 ÅRSavgifter

Bostadslägenheter	1 473 520: -
Summa intäkter	1 473 520 kr

9 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	51 665 kr
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	39 665 kr
- Varav belåning per kvm (BOA)	12 000 kr
Driftkostnader per kvm (BOA)	143 kr
Årsavgift per kvm (BOA)	435 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	22 kr
Avskrivningar per kvm (BOA)	218 kr
Uppskattad kostnad för uppvärmning per kvm (BOA) parhus	66 kr
Uppskattad kostnad för uppvärmning per kvm (BOA) Attefallshus	95 kr

10 KASSAFLÖDESANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa intäkter	1 473 520	1 484 695	1 496 094	1 607 721	1 615 080	1 624 926	1 677 885	2 073 973
Summa kostnader	1 473 520	1 484 695	1 496 094	1 607 721	1 615 080	1 624 926	1 677 885	2 073 973
Återföring avsättning till yttre fond	73 760	75 235	76 740	78 275	79 840	81 437	89 913	99 271
Summa kassaflöde	73 760	75 235	76 740	78 275	79 840	81 437	89 913	99 271
Akkumulerad kassa	73 760	148 995	225 735	304 010	383 850	465 287	897 564	1 374 834

* Kassaflödesanalysen grundar sig på antagande om en oförändrad ränta och en inflation om 2 procent per år med en amortering av föreningslånet om 100 000 kronor per år från år fyra. Sittande styrelse vid tidpunkten bestämmer om amortering av föreningslånet ska göras. Avvikelse kan förekomma.

11 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
	Fjätursvägen							
21	11	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
19	13	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
20	15	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
7	17	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
8	19	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
22	21	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
9	23	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
10	25	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
23	27	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
11	29	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
12	31	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
13	33	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
14	35	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
25	37	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
24	39	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
15	41	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
16	43	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
	Hövdingevägen							
17	95	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
18	97	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
26	99	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
	Hemmingsväg							
2	13 A	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
1	13 B	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
3	13 C	1	21	1,2688%	1 200 000		1 558	18 696
5	15 A	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
4	15 B	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
6	15 C	1	21	1,2688%	1 200 000		1 558	18 696
28	17 A	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
27	17 B	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
29	17 C	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
31	19 A	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
30	19 B	5	143	3,9448%	4 000 000		4 844	58 128
32	19 C	1	25	1,3345%	1 200 000		1 639	19 664
Summa		3 388		100,0000%	100 000 000	34 385 000	122 793	1 473 520

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgiften.

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 10 149 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

12 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2019 och 2020. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida reoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

13 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter								
Årshyra parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 473 520	1 484 695	1 496 094	1 607 721	1 615 080	1 624 926	1 677 885	2 073 973
Summa intäkter	1 473 520	1 484 695	1 496 094	1 607 721	1 615 080	1 624 926	1 677 885	2 073 973
Kostnader								
Ränta	914 760	914 760	914 760	914 760	910 260	908 010	896 760	885 510
Driftkostnader	485 000	494 700	504 594	514 686	524 980	535 479	591 212	652 746
Avsättning till yttre fond	73 760	75 235	76 740	78 275	79 840	81 437	89 913	99 271
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	336 446
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	1 473 520	1 484 695	1 496 094	1 607 721	1 615 080	1 624 926	1 677 885	2 073 973
Årsavgift (kr/kvm/år)	435	438	442	475	477	480	495	612

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter								
Årshyra parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 473 520	1 490 283	1 507 548	1 625 332	1 639 149	1 655 766	1 747 687	2 245 507
Summa intäkter	1 473 520	1 490 283	1 507 548	1 625 332	1 639 149	1 655 766	1 747 687	2 245 507
Ränta	914 760	914 760	914 760	914 760	910 260	908 010	896 760	885 510
Driftkostnader	485 000	499 550	514 537	529 973	545 872	562 248	651 799	755 614
Avsättning till yttre fond	73 760	75 973	78 252	80 600	83 018	85 508	99 127	114 916
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	389 467
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	1 473 520	1 490 283	1 507 548	1 625 332	1 639 149	1 655 766	1 747 687	2 245 507
Årsavgift (kr/kvm/år)	435	440	445	480	484	489	516	663

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Intäkter								
Årshyra parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 880 080	1 891 255	1 902 654	2 014 281	2 019 640	2 028 486	2 076 445	2 467 533
Summa intäkter	1 880 080	1 891 255	1 902 654	2 014 281	2 019 640	2 028 486	2 076 445	2 467 533
Kostnader								
Ränta	1 321 320	1 321 320	1 321 320	1 321 320	1 314 820	1 311 570	1 295 320	1 279 070
Driftkostnader	485 000	494 700	504 594	514 686	524 980	535 479	591 212	652 746
Avsättning till yttre fond	73 760	75 235	76 740	78 275	79 840	81 437	89 913	99 271
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	336 446
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	1 880 080	1 891 255	1 902 654	2 014 281	2 019 640	2 028 486	2 076 445	2 467 533
Årsavgift (kr/kvm/år)	555	558	562	595	596	599	613	728

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter								
Årshyra parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	2 286 640	2 303 403	2 320 668	2 438 452	2 448 269	2 462 886	2 544 807	3 032 627
Summa intäkter	2 286 640	2 303 403	2 320 668	2 438 452	2 448 269	2 462 886	2 544 807	3 032 627
Kostnader								
Ränta	1 727 880	1 727 880	1 727 880	1 727 880	1 719 380	1 715 130	1 693 880	1 672 630
Driftkostnader	485 000	499 550	514 537	529 973	545 872	562 248	651 799	755 614
Avsättning till yttre fond	73 760	75 973	78 252	80 600	83 018	85 508	99 127	114 916
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	389 467
Amortering	0	0	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kostnader	2 286 640	2 303 403	2 320 668	2 438 452	2 448 269	2 462 886	2 544 807	3 032 627
Årsavgift (kr/kvm/år)	675	680	685	720	723	727	751	895

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	739 000	739 000	739 000	739 000	739 000	739 000	739 000	739 000
Resultat efter avskrivning	-739 000	-739 000	-739 000	-739 000	-739 000	-739 000	-739 000	-739 000

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

14 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 5 mars 2020



Joakim Holgersson



David Tomsic



Anders Rudengren

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ziva, med org.nr. 769633-1730, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Stockholm 2020-04-21



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2020-04-21



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

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

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Ziva /769633-1730/. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

Ekonomisk plan undertecknad 2020-03-05,
registreringsbevis Brf Ziva 2019-12-16,
registreringsbevis Varrö AB 2019-02-01,
registreringsbevis Älpö AB 2018-04-25,
registreringsbevis Krabbö AB 2016-10-28,
stadgar registrerade 2018-11-26,
fastighetsinformation 11 st. 9 st 2019-02-19 och 2 st 2019-12-17,
beräkning taxeringsvärde 2 st. 2019-12-17,
bankoffert SEB 2020-03-02,
totalentreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Ziva och Borohus AB 2018-08-22 och
2019-08-27,
köpeavtal mellan Brf Ziva och Sommarnöjen Scandinavia AB 2018-07-11,
entreprenad mark (ABT 06) mellan Brf Ziva och Glada Hus AB 2018-10-12,
garanti avseende anskaffningskostnad och köp av ev. osålda lägenheter mm
Gillöga AB 2019-03-11 och 2020-03-05,
köpebrev mellan Varrör AB och Britten Linnea Hägg 2018-06-29,
underlag drift,
bygglov totalt 11 fastigheter 2 st. 2019-01-17 respektive 2018-10-03 och 7 fastigheter
2019-05-10 samt 2 st 2019-11-29,
fastighetsförsäkring offert 2019-03-07,
energiberäkningar 2018-11-21, 2019-11-25 och 2020-03-09,
aktieöverlåtelseavtal mellan Äskö AB och Nescap Development AB och Brf Ziva
2017-06-21, mellan Vattlaö AB och Brf Ziva
2018-01-08 och mellan Kråkarö AB och Brf Ziva 2019-08-05,
transportöverlåtelse mellan Krabbö AB och Brf Ziva 2019-09-27

/ AS