

EKONOMISKPLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bäcköra, ORG.NR 769639-3276

JÄMTLANDS LÄN, HÄRJEDALENS KOMMUN

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i BRF Bäcköra under fjärde kvartalet 2021.



Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHET	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ	6
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bäcköra (org.nr. 769639-3276) som registrerades hos bolagsverket 2020-11-26 med säte i Härjedalens kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är civilrättsligt ägare till fastigheterna Härjedalen funäsdalen 16:88 och 16:107, och som har fastigheterna, byggnaderna därpå (samt det aktiebolag som tidigare ägde fastigheterna) som sin enda tillgång.

Föreningens förvärv av fastigheterna har skett genom att föreningen har förvärvat ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheterna. Föreningen förvärvade därefter fastigheterna av bolaget, och bolaget planeras att avvecklas därefter. Föreningen övertar genom förvärvet en framtida skatteskylldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheterna , beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris.

Den ekonomiska prognosen blir aktuell som jämförelse mot faktiskt ekonomiskt utfall under det första hela räkenskapsåret efter att byggnationerna är avslutade och slutbesiktigade.

För att kunna upplåta bostadsrätter har styrelsen i föreningen upprättat denna ekonomiska plan, i enlighet med Bostadsrättslag (1991:614) kap 3 § 2. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, baserat på de uppgifter som uppskattningar som styrelsen gör denna dag. Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses marknadsmässiga. Innan föreningen påbörjade byggnationen på fastigheten fanns ingen byggnation därpå.

Föreningen har tagit emot förskott och säkerhet genom förskottsgarantiförsäkring är tecknad hos Nordic Guarantee i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) kap 4 § 2.

Styrelsen har ingått avtal med totalentreprenad enligt ABT06 med Ortalis Byggnation AB, org.nr 559025-3067, om att till fastpris (utan index) genomföra föreningens byggnation. Upplåtelse och inflytt av bostadsrätterna beräknas ske enligt följande plan; etapp 1 vecka 50 2021, etapp 2 vecka 5 2022, etapp 3 vecka 11 2022, etapp 4 vecka 13 2022 och etapp 5 vecka 17 2022.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningen är en äkta förening och består av 23 lägenheter upplåtna som bostadsrätt i tjugotre byggnader.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Härjedalen funäsdalen 16:88 och 16:107
Adress	Bostäderna åsätts nya adresser i samband med upplåtelsen
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Tomtareal	10 841 kvm
Startbesked	2021-06-16
Beviljat bygglov	2021-04-12
Detaljplan	2361-P08/11
Samfällighet	Härjedalen Funäsdalen GA:130, GA:131 och GA:132
Servitut	Avtalsservitut VA-ledning
Bostadsarea	2 162 kvm uppmätt på ritning
Biarea	ca 0 kvm uppmätt på ritning
Lägenheter	23
Byggnader	23
Byggnadsutformning	Fristående villor
Parkering	En parkering nära huset och en i området per lgh
Typkod	230
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Nuvarande taxeringsvärde	Ej fastställt

Tekniska anordningar

Gemensam vattenmätning placeras så nära förbindelspunkt mot allmänna ledningar som möjligt. Ventilation är specifik för respektive hus och består av mekaniskfrånluft ventilation. Varje lägenhet har separat räkneverk för el och debiteras för förbrukning. För vatten och avlopp utgår en fast avgift.

Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump från NIBE.

Gemensamhetsanläggning svarar för sophantering på tillgängligt avstånd för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Varje lägenhet förses med kablage för eget nätverk inom lägenheten.

Gemensamma anordningar, tomtmark och parkeringsytor

Parkeringsytor finns för respektive bostadsrätt, enligt separat parkeringsschema. En i närheten av huset och en i området.

Samfällighetsföreningar

Fastigheterna ingår i en samfällighetsförening (som hanterar skötsel av vägar, parkering, natur underhåll och längdskidspår och liknande aktivitet).

Servitut

Samtliga fastigheter är förmånstagare avseende vatten och avloppsservitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Innertak	Träskivor
Fönster	Tre-glas fönster
Dörrar	Trä, Aluminium utsida
Ventilation	Mekaniskfrånluft
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump Nibe 720
Tvättstuga	Egen i huset
Våningar	En våning med inredd vind
Uteplats/terrass	Alla hus har egen terrass

Kortfattad rumsbeskrivning

Klinkergolv i hall samt våtrum. I övrigt trägolv. Väggar är målade. Väggar i badrum är kaklade.

Köket är utrustat med kyl/frys, spis/ugn och diskmaskin. Badrummen är utrustade med dusch, wc, handfat och tvättställ.

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-års perioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av takrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadtiden och därefter övertar föreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknat.

Taxeringsvärde

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Taxeringsvärde är för närvarande inte känt, men har m h a Skatteverkets e-tjänst beräknats till 38 203 000 kr (varav byggnadsvärde 29 463 000 kr och mark 8 740 000 kr) utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde	2361003
Boyta (kvm)	2 162
Årshyra per kvm och år i värdeområdet (kr)	446

Ekonomisk förvaltare

Föreningen administreras av AC Advisory

Finansiering

Föreningen avser att finansieras av SEB.

Övrigt

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifterna och kostnaderna för vatten, uppvärmning, avfallshantering, hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg, hushållsel, telefon, TV och internet.

Individuella tillvall betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Beställning och betalning av tillvall sker direkt till entreprenören/leverantören.

Pantbrev i fastigheterna kommer att utgöra säkerhet för de lån som föreningen upptar. Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens kostnader för avskrivning täcks inte av årsavgiftsuttaget.

Ytorna för bostadsrätterna är uppmätta på ritning och byggnadernas totala yta (BOA) uppgår till 2 162 kvm (och därför kan avvikelser mot verkligheten förekomma).

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Förvärvskostnad (KR)

Köpeskilling fastighet och aktier	20 968 200
Byggnation och entreprenad	75 375 000
Summa:	96 343 200

Den totala förvärvskostnaden enligt ovan innefattar samtliga kostnader för föreningen. Förutom anskaffningskostnad för mark och entreprenadsumma inklusive moms så ingår även kostnad för lagfart, föreningsbildande, förskottsgarantiförsäkring, granskning och intyg m.m.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att justeras i motsvarande mån.

Finansieringsplan (KR)

Medlemsinsatser	77 750 000
Banklån	18 593 200
Summa finansiering	96 343 200

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränta år 1	Amortering år 1	Summa år 1
1	6 197 733	3 mån	3,00%	185 932	30 989	0,50% 216 921
2	6 197 733	2 år	3,00%	185 932	30 989	0,50% 216 921
3	6 197 734	5 år	3,00%	185 932	30 989	0,50% 216 921
	18 593 200			557 796	92 967	650 763

Villkoren för lånen är baserade på offert från Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) daterad 2020-10-12 dock att räntorna angivna häri är högre än de offererade räntorna för att lämna en buffert för ränteökningar under tidsperioden från offerten till tillträde härunder (och därmed fastställande av räntorna). Denna ekonomiskaplan räknar med ett räntemedel på 3,00%.

Föreningen har inte någon startkassa.

4. BERÄKNAD INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr	Kr/kvm
Räntor	557 796	258,00

Driftskostnader*	Kr	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	54 050	25,00
Drift (snöröjning, väg mm)	43 240	20,00
Avfallshantering	60 720	28,09
VA-avgift	154 100	71,28
Teknisk förvaltning	86 480	40,00
Administrativ förvaltning	54 050	25,00
Totalt	452 640	209,36

Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller efter 2012 avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16 om 263 860 kr (11 472 kr per bostad enligt aktuell beräkningsmodell justerat för inflation).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivning takt är 100 år. Föreningen följer K2.

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara 96,3 mkr varav byggnad 75,4 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K2 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
75 375 000	753 750	349

Amortering

Amorteringar på lån	Kr
Amortering år 1	92 967

Amortering sker om 0.50% årligen de första 16 åren, därefter ökar den till 1.25% årligen.

Fondavsättning

Fondavsättning	Kr
Fondavsättning kr/kvm	34,86
Fondavsättning år 1	75 375

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan (beräknat som ca 10 % av avskrivningskostnaden) 75 375 kr år 1 för att sedan öka i takt med inflationen.

Sammanställning

Sammanställning	Kr
Kostnader	1 010 436
Amortering	92 967
Fondavsättning	75 375
Totalt	1 178 778
Totala årsavgifter*	1 178 778
Totalt	1 178 778

*Årsavgift total inkluderar utdebitering av vatten/avlopp och renhållning.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,00 %. Enligt bankoffert med 3 månaders bindningstid.

Inflationsantagande: 2,00 %

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden.

*Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader så som uppvärmning och varmvatten.

Därutöver betalas av medlemmen direkt till leverantören: Kabel-tv, hushållsel och bredband/telefoni avfallshantering samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Nyckeltal	Kr
BRF Anskaffningskostnad per kvm	44 562
BRF belåning per kvm år 1	8 600
Genomsnittlig insats per kvm	35 962
Driftskostnader per kvm år 1	209,36
Genomsnittlig årsavg/kvm/år 1	445,86
Kassaflöde ränteutgifter per kvm/år 1	258,00
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	209,36
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	43,00
Kassaflöde fondavsättning per kvm/år 1	34,86
Tot utgifter (kassaflöde) per kvm/år 1	510,36
Belåningsgrad	19,30%

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	18 593 200	18 500 233	18 407 266	18 314 299	18 221 332	18 128 365	17 663 530	17 198 695
Kapitalkostnader								
Räntekost. Föreningslån	557 796	573 507	589 033	604 372	619 525	634 493	706 541	773 941
Amortering	92 967	92 967	92 967	92 967	92 967	92 967	92 967	92 967
Avskrivning	753 750	753 750	753 750	753 750	753 750	753 750	753 750	753 750
Delsumma kap-kost.	1 404 513	1 420 224	1 435 750	1 451 089	1 466 242	1 481 210	1 553 258	1 620 658
Driftskostnader								
Administration	54 050	55 131	56 234	57 358	58 505	59 676	65 887	72 744
Försäkring	54 050	55 131	56 234	57 358	58 505	59 676	65 887	72 744
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
V/A	154 100	157 182	160 326	163 532	166 803	170 139	187 847	207 398
Skötsel	86 480	88 210	89 974	91 773	93 609	95 481	105 419	116 391
Renhållning	60 720	61 934	63 173	64 437	65 725	67 040	74 017	81 721
Övrigt	43 240	44 105	44 987	45 887	46 804	47 740	52 709	58 195
Delsumma driftskostn.	452 640	461 693	470 927	480 345	489 952	499 751	551 766	609 194
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	263 860
Avsättning yttre underhåll	75 375	76 883	78 420	79 989	81 588	83 220	91 882	101 445
Delsumma övriga kostnader	75 375	76 883	78 420	79 989	81 588	83 220	91 882	365 305
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-753 750	-753 750	-753 750	-753 750	-753 750	-753 750	-753 750	-753 750
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	1 178 778	1 205 050	1 231 346	1 257 673	1 284 033	1 310 431	1 443 156	1 841 407
ÅRLIGA INTÄKTER								
Vidarefakturerings	214 820	219 116	223 499	227 969	232 528	237 179	261 864	289 119
Nettoavgifter bostadsrätt	963 958	985 933	1 007 848	1 029 704	1 051 505	1 073 252	1 181 291	1 552 288
SUMMA NETTOINTÄKTER	1 178 778	1 205 050	1 231 346	1 257 673	1 284 033	1 310 431	1 443 156	1 841 407
Nettoårsavgift kr/kvm/år	446	456	466	476	486	496	546	718
SUMMA KASSAFLÖDE	0	0	0	0	0	0	0	0

Ekonomisk känslighets analys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på								
nettoavgiften	963 958	985 933	1 007 848	1 029 704	1 051 505	1 073 252	1 181 291	1 552 288
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 149 890	1 170 935	1 191 920	1 212 847	1 233 718	1 254 536	1 357 926	1 724 275
+2%	1 335 822	1 355 938	1 375 993	1 395 990	1 415 931	1 435 820	1 534 562	1 896 262
-1%	1 335 821	800 931	823 775	846 561	869 291	891 969	1 004 656	1 380 301
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	963 958	988 952	1 010 927	1 032 845	1 054 708	1 076 520	1 184 899	1 556 271
+2%	963 958	993 478	1 015 544	1 037 554	1 059 512	1 081 420	1 190 309	1 562 244
-1%	963 958	979 899	1 001 693	1 023 426	1 045 101	1 066 721	1 174 080	1 544 326

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal, som i sin tur är beräknad efter BOA-kvm per bostadsrätt.

Lgh nr	BOA yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Års.avg grund	Års.avg VA	Års.avg renhåll	Total års.avg	Månadsavgift gr	Årsavg gr/kvm
1	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
2	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
3	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
4	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
5	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
6	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
7	94	4,3478%	3 450 000	36 702	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
8	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
9	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
10	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
11	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
12	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
13	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
14	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
15	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
16	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
17	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
18	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
19	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
20	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
21	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
22	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
23	94	4,3478%	3 350 000	35 638	41 911	6 700	2 640	51 251	3 493	446
2 162	1	77 750 000	827 128	963 958	154 100	60 720	1 178 778	80 330		

Lägenhetsinnehavaren tecknar själv och står för abonnemang kring tv/bredband/telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhets-el och värme/VA, avfallshantering samt tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Energiförbrukningen för uppvärmning är uppskattad enligt följande tabell (beräknat 2 personer/hushåll vid året runt bruk. Pris per kwh baseras på 1.00 kr, för VA och avfallshantering är avgiften baserad på fast årsavgift från VA-bolag respektive Avfalls-hanteringsbolag):

	Kwh/år	Uppvärmning Va avgift/år	Avfallshantering/år	
94 kvm	90	8 460	6 700	2 640

Fasta abonnemangsavgifter för el kan tillkomma utöver beräknad energi förbrukning.

Den fasta avgiften kan variera beroende på leverantör.

Avgifterna för hemförsäkring och tv/bredband/telefon varierar kraftigt beroende på nyttjandegrad.

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, värme, varmvatten, avfalls-
hantering, telefon, TV och Internet.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet.
- Avgiften för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
- Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavaren hålla bostaden tillgänglig
för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Medlemmar i bostadsrättsföreningen ska vidmakthålla föreningens bestånd.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader
och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall
kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm 2021, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Håkan Sjögren

Hans Lindström

Joel Lindström



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bäcköra med org.nr.769639-3276, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att vi har haft tillgång till goda underlag och flertalet bilder på projektet 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.

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 teckna upplåtelseavtal med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättas av styrelsen.

Vi erinrar även 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).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått.

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk signatur:

.....
Marcus Gyllenhammar

.....
Sanharib Safar

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

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bäcköra med org.nr. 769639-3276

- Registreringsbevis, 769639-3276, Bolagsverket 2021-03-08.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2021-03-08.
- Erbjudande om villkor för fastighetsfinansiering, SEB, 2021-09-28.
- Bygglov, Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2021-04-12.
- Startbesked, Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2021-06-16.
- Bygglovshandlingar, Ortalis Byggnation AB, 2021-03-05.
- Utdrag fastighetsregistret Härjedalen Funäsdalen 16:88 och Funäsdalen 16:107, 2021-09-28.
- Beräkning taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst, odaterat.
- Entreprenadavtal mellan Ortalis Byggnation AB och Brf Bäcköra, 2021-08-09.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Ortalis VII AB och Brf Bäcköra, 2021-05-28.
- Fastighetsöverlåtelseavtal (kopia) mellan Fastighets Funäsdalen 16:88 AB och Brf Bäcköra, 2021-05-27.
- Plankarta för fastighet Funäsdalen 16:44 m.fl, lagakraft 2008-07-21.
- Bostadsrättsgarantiavtal, Ortalis Garantier AB och Brf Bäcköra, 2021-03-05.
- Tillstånd att ta emot förskott om högst sammanlagt 7 775 000 kr, Bolagsverket, 2021-05-25.



Verifikat

Transaktion 09222115557456768806

Dokument

211026 Ekonomiskplan Bäcköra inkl intyg
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2021-11-01 18:38:15 CET (+0100) av Anders Fredinger (AF)
Färdigställt 2021-11-02 08:14:06 CET (+0100)

Initierare

Anders Fredinger (AF)
AC Advisory KB
anders@acadvisory.se
+46702424541

Signerande parter

Håkan Sjögren (HS)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Håkan Eric Sjögren"
Brf Bäcköra
Personnummer 195804060217
hakan.sjogren@hotmail.com
Signerade 2021-11-01 18:51:44 CET (+0100)

Hans Lindström (HL)
Identifierad med svenskt BankID som "Hans Lindström"
Brf Bäcköra
Personnummer 195507020013
halifastighetskonsult@gmail.com
Signerade 2021-11-01 21:39:04 CET (+0100)

Joel Lindström (JL)
Identifierad med svenskt BankID som "Hans Joel Lindström"
Brf Bäcköra
Personnummer 197804050032
joel.lindstrom@byggsamordnare.se
Signerade 2021-11-01 19:27:37 CET (+0100)

Marcus Gyllenhammar (MG)
Identifierad med svenskt BankID som "MARCUS KARL PETER GYLLENHAMMAR"
Personnummer 198611077432
marcus@gyllenhammarna.com
Signerade 2021-11-02 08:14:06 CET (+0100)

Sanharib Safar (SS)
Identifierad med svenskt BankID som "Sanharib Safar"
Personnummer 198404259031
info@vkprojekt.se
Signerade 2021-11-01 22:25:49 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557456768806

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

