

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fyrklövern i Jönköping

Org. nr. 769641-0534

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning	4
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
8.2	Nyckeltal	8
9	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fyrklövern i Jönköping, 769641-0534 som registrerats hos Bolagsverket den 2022-03-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2022-2023 uppföra fem radhuslängor med totalt 17 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 1 921 m².

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Föreningen har förvärvat fastigheten Bankeryds-Torp 1:395. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva bolaget Fyrklövern Projekt AB (559383-1208) som äger fastigheten. Därefter transporteras fastigheten till Brf Fyrklövern i Jönköping. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Upplåtelsen beräknas att påbörjas under Q3 2023 och inflyttning beräknas till Q4 2023. Lägenheterna är färdigbyggda och den slutliga anskaffningskostnaden är således känd. Slutbesiktning och slutbesked har erhållit så upplåtelse kan ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Projektet kommer ha färdigställandsförsäkring och 10-årig nybyggnadsförsäkring. Innan förskott tas in ska tillstånd för detta erhållas, tillståndet lämnas av Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda Q3 2023.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Bankeryds-Torp 1:395
Kommun:	Jönköping
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	4 247 m ²
Lägenhetsarea:	1 921 m ²
Antal lägenheter:	17 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2022-2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRKLÖVERN I JÖNKÖPING

Adress:	Passgången 1-17 Travgatan 1A-B, 3A-B, 5A-B, 7A-B
Detaljplan:	Bankeryds Torp 1:11 mfl, akt 0680K-P2020-6
Servitut:	Avtalsservitut, last, kraftledning, akt D-2021-00468858:1
Aktuell status:	Bygglov har erhållits och byggnation pågår

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Husens utformning:	Radhus i två våningar. Entrésidan med asfaltering, gräsmatta, altan, förråd och gräsmatta på baksidan.
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpapp
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Fönster:	3-glas isolerglas pivåhängda
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 4 m ² stort kallförråd på uppfarten
Parkering:	Parkering på avsedd yta på fastigheten
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Separata vattenmätare i respektive lägenhet
Uppvärmning:	Uppvärmningen sker med frånluftvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen.
Undercentral:	Switchrack (Inkommande fiber som sedan distribueras till varje lägenhet)
El:	Varje lägenhet har separat el abonnemang
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning
Avfall:	Enskild sophantering
KabelTV/bredband:	Fastigheten är ansluten till kabeltevenät för internet, IP-telefoni och TV.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRKLÖVERN I JÖNKÖPING

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, klinker, hatthylla och målade väggar
Kök:	Parkett, elspis, kyl/frys enheter, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ och wc-stol
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, wc-stol, golvvärme.
Klädvård/teknik:	Tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmeväxlare, multimediacentral, vattenmätare, el central samt golvvärmereglering
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak
Garderober:	En fast garderob per lägenhet

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 6.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 30 090 000 kr, varav 8 364 000 kr för mark och 21 726 000 kr för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 230. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighets beskattning att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Bankeryds-Torp 1:395. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget, underprisöverlåtelse. Bolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	31 441 036 kr
Entreprenad och byggherrekostnader**	42 290 781 kr
Lagfartskostnad	87 920 kr
Pantbrevskostnad	353 464 kr
Summa	<hr/> 74 173 200 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	<hr/> 74 273 200 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 5 861 300 kr

**Totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 74 273 200 kr i en garantiutfästelse från West Side Holding AB (556924-7553). West Side Holding AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	5 891 067	Rörligt	5,61%	330 489	58 911	389 400
Lån 2	5 891 067	Rörligt	5,61%	330 489	58 911	389 400
Lån 3	5 891 067	Rörligt	5,61%	330 489	58 911	389 400
Summa lån	17 673 200		5,61%	991 467	176 732	1 168 199

TOTALA INSATSER 56 600 000

SUMMA 74 273 200

Föreningen avser att, beroende på ränteläget uppta lån med kort bindningstid. Den ekonomiska planen är baserad på en genomsnittsränta om 5,61% (rörlig ränta) enligt offert från Danske Bank daterad 2023-08-15. Amortering sker med 1,00 % årligen. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

West Side Holding AB (556924-7553) garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen att under de första två åren erlagga en räntekompensation som motsvarar mellanskillnaden mellan den beräknade räntan om 3,50% och den verkliga räntan, maximalt upp till en ränta om 4,50%. Räntekostnaden beräknas på det beräknade föreningslånet i den registrerade ekonomiska planen. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i efterskott.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad

– mer information finns under 7.2

Kr

Räntekostnad 5,61 %

991 467

vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 1 år.

Amortering

176 732

Planenlig avskrivning* 422 908 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRKLÖVERN I JÖNKÖPING

Driftkostnader**		185 000
Försäkringar	45 000	
Administration	50 000	
Löpande underhåll	15 000	
TV grundutbud, bredband	65 000	
Övrigt	10 000	

Avsättning underhåll (40 kr/m²)*** 76 840

Summa kostnader **1 430 039**

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

**Uppskattade driftkostnader är jämförbara med andra objekt. Kalkylen förutsätter att föreningens medlemmar ombesörjer all fastighetsskötsel inklusive snöröjning.

*** Enligt §15 i föreningens stadgar ska avsättning ske i enlighet med antagen underhållsplan. Då fastigheten är under uppförande har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSVIGIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	1 253 307
Räntekompensation	<u>176 732</u>
Summa intäkter	1 430 039

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	5 rok	113,0	5,8824%	3 200 000	73 724	6 144
2	5 rok	113,0	5,8824%	3 000 000	73 724	6 144
3	5 rok	113,0	5,8824%	3 000 000	73 724	6 144
4	5 rok	113,0	5,8824%	3 300 000	73 724	6 144
5	5 rok	113,0	5,8824%	3 300 000	73 724	6 144
6	5 rok	113,0	5,8824%	3 100 000	73 724	6 144
7	5 rok	113,0	5,8824%	3 100 000	73 724	6 144
8	5 rok	113,0	5,8824%	3 600 000	73 724	6 144
9	5 rok	113,0	5,8824%	3 600 000	73 724	6 144
10	5 rok	113,0	5,8824%	3 100 000	73 724	6 144
11	5 rok	113,0	5,8824%	3 400 000	73 724	6 144
12	5 rok	113,0	5,8824%	3 400 000	73 724	6 144
13	5 rok	113,0	5,8824%	3 200 000	73 724	6 144
14	5 rok	113,0	5,8824%	3 550 000	73 724	6 144
15	5 rok	113,0	5,8824%	3 550 000	73 724	6 144
16	5 rok	113,0	5,8824%	3 400 000	73 724	6 144
17	5 rok	113,0	5,8824%	3 800 000	73 724	6 144
17		1921,0	100,00%	56 600 000	1 253 307	104 442

8.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, renhållning, förbrukningsel och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Beräkningen nedan är en uppskattning och är beroende av individuella abonnemang eller avtal och eventuella rabatter. Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Area m ²	Värmekostnad kr/år	Vattenkostnad kr/år	Renhållning kr/år	Elkostnad kr/år	Hemförsäkring kr/år
113	ca 6 750	ca 3 400	ca 1 700	ca 2 900	ca 3 200

8.2 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	29 464 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	96 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	652 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	38 612 kr
Föreningslån per m ² BOA	9 200 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	220 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Föreningens löpnade kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, värme, vatten, renhållning samt utökade abonnemang för bredband, telefoni och utbud av tv kanaler.
- D. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick även till lägenheterna hörande ytterområden ingår i bostadsrättshavarnas skyldigheter att hålla i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- F. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- G. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- H. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
- I. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Fyrklöver i Jönköping

.....
Marie Pettersson

.....
Björn Johansson

.....
Fredrik Berggren

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	991 467	981 552	779 388	771 435	763 482	755 529	747 576	739 623	731 670	723 718	715 765	676 000
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	185 000	188 700	192 474	196 323	200 250	204 255	208 340	212 507	216 757	221 092	225 514	248 986
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212 484
Intäkter exkl årsavgifter												
Räntekompensation	176 732	176 732	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	76 840	78 377	79 944	81 543	83 174	84 838	86 534	88 265	90 030	91 831	93 668	103 417
Amortering	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732	176 732
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 253 307	1 248 629	1 228 538	1 226 034	1 223 638	1 221 354	1 219 183	1 217 127	1 215 190	1 213 373	1 211 678	1 417 618
Årsavgift kr/kvm/år	652	650	640	638	637	636	635	634	633	632	631	738
Underskott	- 169 336	- 167 799	- 166 231	- 164 633	- 163 002	- 161 338	- 159 641	- 157 911	- 156 145	- 154 345	- 152 508	- 142 759
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 253 307	1 248 629	1 228 538	1 226 034	1 223 638	1 221 354	1 219 183	1 217 127	1 215 190	1 213 373	1 211 678	1 417 618
Kassaflöde												
Intäkter	1 430 039	1 425 361	1 228 538	1 226 034	1 223 638	1 221 354	1 219 183	1 217 127	1 215 190	1 213 373	1 211 678	1 417 618
Kostnader	- 1 599 374	- 1 593 160	- 1 394 770	- 1 390 666	- 1 386 640	- 1 382 692	- 1 378 824	- 1 375 038	- 1 371 335	- 1 367 717	- 1 364 186	- 1 560 378
Återinförda avskrivningar	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908	422 908
Kassaflöde för löpande drift	253 572	255 109	256 676	258 275	259 906	261 570	263 266	264 997	266 762	268 563	270 400	280 149
Amorteringar	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732	- 176 732
Summa kassaflöde	76 840	78 377	79 944	81 543	83 174	84 838	86 534	88 265	90 030	91 831	93 668	103 417
Ackumulerat kassaflöde	76 840	155 217	235 161	316 704	399 878	484 716	571 250	659 515	749 546	841 377	935 044	1 432 243
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	5,61%	5,61%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	30 090 000	30 691 800	31 305 636	31 931 749	32 570 384	33 221 791	33 886 227	34 563 952	35 255 231	35 960 335	36 679 542	40 497 178
Föreningslån	17 673 200	17 496 468	17 319 736	17 143 004	16 966 272	16 789 540	16 612 808	16 436 076	16 259 344	16 082 612	15 905 880	15 022 220

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	652	650	640	638	637	636	635	634	633	632	631	738
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	652	741	730	727	725	723	721	719	717	715	714	816
2. Dagens räntenivå +2%	652	832	820	817	814	811	808	805	802	799	796	894
1. Dagens räntenivå - 1%	652	559	549	549	549	548	548	548	548	548	548	660
2. Dagens räntenivå - 2%	652	468	459	460	460	461	462	462	463	464	465	614
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	652	651	642	643	643	643	644	645	646	647	648	784
2. Dagens inflationsnivå +2%	652	653	645	647	649	651	654	656	659	663	666	825
3. Dagens inflationsnivå +3%	652	654	648	651	655	659	664	669	674	680	687	727
1. Dagens inflationsnivå -1%	652	649	637	634	631	629	626	623	620	618	615	602
2. Dagens inflationsnivå -2%	652	647	634	630	626	622	617	613	609	605	601	580

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Fyrklövern i Jönköping, org.nr. 769641-0534, Jönköpings län, Jönköping kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra fem radhuslängor med totalt 17 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarea ca 1921 kvm. Byggnadsår 2022-2023. Upplåtelse beräknas påbörjas Q3 år 2023. Inflyttning Q4 år 2023. Åtta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 74 273 200 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av West Side Holding AB att förvärva. West Side Holding AB garanterar även under de första två åren erlagga en räntekompensation motsvarande mellanskillnaden mellan den beräknade räntan om 3,5% och den verkliga räntan, maximalt upp till en ränta om 4,5%. Räntekostnaden beräknas på det beräknade föreningslånet i den registrerade ekonomiska planen. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 220503, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Fyrklövern i Jönköping 230908, allmänna förutsättningar, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde, anskaffningskostnad för fastigheten, finansieringsplan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, årsavgifter, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, uppgift Metria/Fastighetsök 230928, beräknat taxeringsvärde 2022, 2023 och 2024, entreprenadkontrakt ByggArvid AB 220908, affärsförslag Danske Bank 230928, garanti och utfästelse 230828, aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Fyrklövern Projekt AB mellan Fyrklövern Invest AB och Brf. Fyrklövern i Jönköping 221022, beslut om interimistiskt slutbesked 230928, situationsplan, registreringsbevis övriga inblandade bolag.

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltså är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad plan upprättas.

2(2)

Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften.

För närvarande är energikostnaden turbulent och det är svårt att bedöma prisutvecklingen.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 5,61% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Östra Varvsgatan 4 6 vån
211 75 Malmö

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Slutlig Ekonomisk plan - Fyrklövern

Unikt dokument-id:

c6ea057a-7f8c-481f-9e7f-f31a8bd441ae

Dokumentets fingeravtryck:

024b144973ec8c0fb704689e655e5e88e43b27cd04b4dbae6445b3e75f822051cef739c87eb866b5b0d0
d7be00d7eae9945f8475a8f78ed892e86631154551ef

Undertecknare

 <p>Fredrik Berggren E-post: fredrik.berggren@dnhab.se Enhet: Samsung Browser 22.0 on SAMSUNG SM-G981B Android 13 (smartphone) IP nummer: 94.191.137.50</p>	<p>Signerad med BankID: Fredrik Stig Olof Berggren (198902106270)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-09-29 13:21:58 UTC</p> 
 <p>Björn Johansson E-post: bjorn.johansson@dnhab.se Enhet: Safari 14.1.2 on iPhone iOS 14.8.1 (smartphone) IP nummer: 94.191.136.232</p>	<p>Signerad med BankID: BJÖRN JOHANSSON (197603066692)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-09-29 13:24:09 UTC</p> 
 <p>Marie E Pson E-post: marie.e.pson@gmail.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.64</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-09-29 13:29:21 UTC</p> 
 <p>Ingemar Bjerkborn E-post: ingemar@bjerkborn.se Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone) IP nummer: 94.191.137.18</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-09-29 13:57:14 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



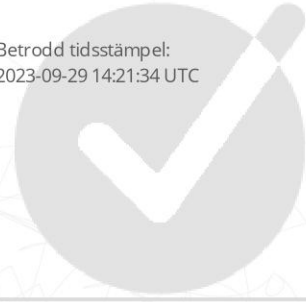
Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com

Enhet: Safari 17.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 90.224.179.42

Betrodd tidsstämpel:
2023-09-29 14:21:34 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-09-29 14:21:34 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-09-29 14:21:34 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 17.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 90.224.179.42 - IP Plats: Loeberoad, Sweden

2023-09-29 14:14:55 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 17.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 90.224.179.42 - IP Plats: Loeberoad, Sweden

2023-09-29 13:57:14 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.18

2023-09-29 13:57:05 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.18

2023-09-29 13:45:35 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 17.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 90.224.179.42 - IP Plats: Loeberoad, Sweden

2023-09-29 13:29:34 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: ()

2023-09-29 13:29:29 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: ()

2023-09-29 13:29:21 UTC

Dokumentet signerades av Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.64 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:29:02 UTC

Dokumentet lästes igenom av Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.64 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:24:25 UTC

Dokumentet öppnades av Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.64 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:24:09 UTC

Dokumentet signerades av Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se)
Enhet: Safari 14.1.2 on iPhone iOS 14.8.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.232

2023-09-29 13:24:03 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se)
Enhet: Safari 14.1.2 on iPhone iOS 14.8.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.232



2023-09-29 13:21:58 UTC Dokumentet signerades av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Samsung Browser 22.0 on SAMSUNG SM-G981B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.50

2023-09-29 13:21:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Berggren
(fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Samsung Browser 22.0 on SAMSUNG SM-G981B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.50

2023-09-29 13:21:34 UTC Dokumentet lästes igenom av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Samsung Browser 22.0 on SAMSUNG SM-G981B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.50

2023-09-29 13:21:28 UTC Dokumentet öppnades av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Samsung Browser 22.0 on SAMSUNG SM-G981B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.50

2023-09-29 13:20:47 UTC Dokumentet öppnades av Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se)
Enhet: Safari 14.1.2 on iPhone iOS 14.8.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.136.232

2023-09-29 13:15:29 UTC Dokumentet skickades till Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:15:27 UTC Dokumentet skickades till Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:15:25 UTC Dokumentet skickades till Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:15:23 UTC Dokumentet förseglades av Patrik Rosén (viktor.astrand@restate.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-09-29 13:04:48 UTC Dokumentet skapades av Patrik Rosén (viktor.astrand@restate.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.