

EKONOMISK PLAN

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 1 I TRELLEBORG
769633-8107

september 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Fastighetskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>7</i>
8	Föreningens intäkter.....	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>9</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>10</i>
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 1 I TRELLEBORG

1 ALLMÄNT

Brf Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg med org.nr. 769633-8107 har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-26. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 8 flerfamiljshus med 31 bostadsrättslägenheter på fastigheten Östervång 2:6 i Trelleborg kommun. Bygglov erhöles 2017-10-16.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Östervång Projekt AB, 559052-2479.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och söka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt, vilket beräknas ske under september 2018. Inflyttning beräknas ske löpande under november och december 2018.

28 (av 31) lägenheter är förhandstecknade. Östervång Projekt AB förbinder sig förvärva eventuella osålda lägenheter vid entreprenadens färdigställande

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna till ett nybildat aktiebolag. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten (Föreningen erhöill lagfart 2017-06-27). Aktiebolaget kommer att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 80 000 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Östervång 2:6
Kommun	Trelleborg
Församling	Trelleborg
Adress/belägenhet	Gränstorpsgatan 2A-C, 4A-C, Havrejordsvägen 11A-C, 13A-C, 15A-C, Klörupsvägen 138A-C, Råsockergatan 1A-C, 3 A-C

Tomtarea	4 072 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2017-04-03 (För Östervång 2:6 m.fl. "Östra Gränstorp").
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Ledningsrätt; 1287-3178.1. Fastigheten har förmån av servitut avseende Grundvattenskydd.
Gemensamhetsanläggning	Trelleborg Östervång GA:2. Gemensamhetsanläggningen består av ett område för parkering med tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Trelleborg Östervång 2:6 (andel 32 %), Östervång 2:78 och Östervång 2:79.
Samfällighet	Trelleborg Östervång S:6. Samfälligheten består av parkeringsområde. Deltagande fastigheter är Trelleborg Östervång 2:6 (andel 1/3), Östervång 2:78 och Östervång 2:79.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 832 m ² .
Bostadslägenheter	31 lägenheter om sammanlagt 2 832 m ² .
Uppvärmningssystem	Samtliga lägenheter har egna frånluftsvärmepumpar med återvinning. På bottenplan vattenburen golvvärme, plan 2 och 3 radiatorer.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning.
Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

El	Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med el-leverantör avseende hushållsel och drift av värmepump.
Grundläggning	Betong, platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong mellan lägenheter.
Yttertak	Takpapp.
Fasader	Målade betongelement eller målad lättbetong.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster.
Balkong	Balkonggolv i betong, trätrall på takterasser och stensatta uteplatser.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet.
Sophantering	Miljöhus.
Parkering	Öppna p-platser som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Mark	Grönytor, gångvägar, kvartersvägar och p-platser.
Övrigt	Bredband och TV via Telia Triple-Play.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum och sovrum	Ekiparkett	Vitmålade	Vitmålat	-
Kök	Ekiparkett	Vitmålade	Vitmålat	HTH (Mono i vitt)
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare från Siemens
Hall	Granitkeramik	Vitmålade	Vitmålat	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 25 025 000 kr, fördelat på byggnader 22 000 000 kr och mark 3 025 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m. ¹	101 425 000	35 814
Anskaffningskostnad	101 425 000	35 814
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	101 625 000	35 885

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta % ²	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 666 667	Rörlig/3 mån ³	1,75	239 167	136 667	375 833	1,75
Bottenlån 2	13 666 667	ca 3 år	2,00	273 333	136 667	410 000	2,00
Bottenlån 3	13 666 667	ca 5 år	2,50	341 667	136 667	478 333	2,50
Summa lån år 1	41 000 000	Snittränta:	2,08	854 167	410 000	1 264 167	2,08
Insatser	60 625 000						
Summa finansiering år 1	101 625 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	120 000	42
El ⁴	15 000	5
Renhållning	60 000	21
Styrelse/revision	30 000	11
Ekonomisk förvaltning	45 000	16
Fast skötsel ⁵	110 000	39
Försäkring	35 000	12
Kabel TV	112 000	40
Löpande underhåll	65 000	23
Summa driftkostnad år 1	592 000	209
Avsättning yttre underhåll	141 600	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

¹ Varav markköp 6 500 000 kr.

² Kalkylräntan är ca 0,25 %-enheter högre än offererad ränta av Ålandsbanken.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

⁴ Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för el. Föreningens kostnad (15 000 kr) avser utelysning och eventuella gemensamma ytor).

⁵ Inkl brf:s drift av GA:2 (gemensam parkeringsyta).

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	25 025 000
Kommunal fastighetsavgift (1 364 kr per lgh, från och med 2034)	42 276

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034. Fastighetsskatt t.o.m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden för aktierna.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	89 164 835
Avskrivning per år	891 648

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 978 917	699
Parkering (31 platser) ⁶	44 640	
Totala intäkter år 1	2 023 557	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

⁶ 120 kr/månad/plats

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	35 885
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	26 913
Lån år 1	14 477
Insatser	21 407
Årsavgift år 1	699
Driftskostnader år 1	209
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	195
Parkeringsintäkter år 1	16
Kassaflöde år 1	59

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Ränta	854 167	845 625	837 083	828 542	820 000	811 458	768 750	726 042
Ränta %	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
Avskrivningar	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648
Driftskostnader	592 000	603 840	615 917	628 235	640 800	653 616	721 645	796 754
Fastighetskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	56 898
Summa kostnader	2 337 815	2 341 113	2 344 648	2 348 425	2 352 448	2 356 723	2 382 043	2 471 342
Årsavgift/m ² (bostäder)	699	713	727	742	756	771	852	940
Årsavgifter (andelstal)	1 978 917	2 018 495	2 058 865	2 100 042	2 142 043	2 184 884	2 412 288	2 663 361
Parkering	44 640	45 533	46 443	47 372	48 320	49 286	54 416	60 080
Summa intäkter	2 023 557	2 064 028	2 105 308	2 147 414	2 190 363	2 234 170	2 466 704	2 723 441
Årets Resultat	-314 258	-277 086	-239 340	-201 011	-162 085	-122 552	84 661	252 099
Akkumulerat redovisat resultat	-314 258	-591 344	-830 684	-1 031 695	-1 193 780	-1 316 333	-1 313 968	-281 746
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	-314 258	-277 086	-239 340	-201 011	-162 085	-122 552	84 661	252 099
Återföring avskrivningar	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648	891 648
Amorteringar	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	167 390	204 563	242 308	280 638	319 563	359 096	566 310	733 747
Avsättning till yttre underhåll	-141 600	-144 432	-147 321	-150 267	-153 272	-156 338	-172 610	-190 575
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	25 790	60 131	94 988	130 371	166 291	202 758	393 700	543 172
Ingående saldo kassa	200 000							
Akkumulerat saldo kassa ⁷	367 390	571 953	814 261	1 094 899	1 414 462	1 773 557	4 184 164	7 624 628
Akkumulerad avsättning underhåll	141 600	286 032	433 353	583 620	736 892	893 230	1 723 090	2 639 323

⁷ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 953 127	1 958 364	1 963 877	1 969 672	1 975 752	1 982 126	2 018 588	2 120 189
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	690	692	693	696	698	700	713	749
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	699	713	727	742	756	771	852	940
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,4%	2,4%	2,4%	2,8%	2,8%	3,1%	3,1%	3,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 087 793	2 091 664	2 095 811	2 232 805	2 236 152	2 369 626	2 385 588	2 466 689
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	737	739	740	788	790	837	842	871
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,5%	3,6%	1,8%	6,3%	4,4%	8,5%	-1,1%	-7,4%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,8%	2,8%	2,8%	3,4%	3,4%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 222 460	2 224 964	2 227 744	2 495 938	2 496 552	2 757 126	2 752 588	2 813 189
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	785	786	787	881	882	974	972	993
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	12,3%	10,2%	8,2%	18,9%	16,6%	26,2%	14,1%	5,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 953 127	1 965 254	1 978 001	1 991 387	2 005 431	2 020 152	2 104 655	2 275 283
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	690	694	698	703	708	713	743	803
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,3%	-2,6%	-3,9%	-5,2%	-6,4%	-7,5%	-12,8%	-14,6%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 953 127	1 972 143	1 992 262	2 013 528	2 035 986	2 059 684	2 198 579	2 452 956
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	690	696	703	711	719	727	776	866
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,3%	-2,3%	-3,2%	-4,1%	-5,0%	-5,7%	-8,9%	-7,9%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal ⁸		Insats kr	Årsavgift kr/mån ⁹
				Alla			
B 1111	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1112	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1121	plan 2	4 rok	121	3,9840		2 495 000	6 570
B 1122	plan 2	4 rok	121	3,9840		2 495 000	6 570
B 1211	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1212	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1221	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 495 000	6 570
B 1222	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 495 000	6 570
A 1311	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1321	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1322	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1411	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1412	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1421	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1422	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1511	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1512	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1521	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1522	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
B 1611	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1612	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1621	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 395 000	6 570
B 1622	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 395 000	6 570
A 1711	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1712	Bv	2 rok	64	2,5044		1 495 000	4 130
A 1721	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
A 1722	Plan 2	3 rok	92	3,2321		1 950 000	5 330
B 1811	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1812	Bv	3 rok	85	3,0926		1 875 000	5 100
B 1821	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 395 000	6 570
B 1822	Plan 2	4 rok	121	3,9840		2 395 000	6 570
Totalt			2 832	100,00		60 625 000	164 910

⁸ Andelstalen är beräknade med en ekvation där lägenhetens yta och antal rok beaktas med resultatet att en mindre lägenhet jämfört en större får ett högre andelstal i kr/kvm än större lägenhet.

⁹ Respektive bostadsrättsinnehavare betalar själv för värme och hushållsel. Preliminär kostnad för värme och varmvattenproduktion (frånluftsvärmepump) och el uppgår till ca 100 kr/kvm (ca 750 kr/mån för en genomsnittslägenhet). Kostnaden varierar efter hushållets sammansättning och vanor.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter (räntor, drift och amortering) samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och värme och varmvattenproduktion (drift av luftvärmepump)
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Trelleborg 2018-09-05



Bo Börjesson



Stefan Kristensson



Håkan Svensson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg, org.nr. 769633-8107, Trelleborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadsrättslagen (1991-614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-09-05, får härmed avge följande intyg.

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 kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

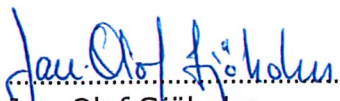
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 6 september 2018


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2018-09-06, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg, 769633-8107.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, skapat 2017-09-04
- Stadgar, registrerade 2017-01-26
- Allmän Fastighetsinformation Trelleborg Östevång 2:6, 2018-08-24
- Gemensamhetsanläggning, Trelleborg Östervång GA:2, 2017-08-11
- Samfällighet, Trelleborg Östervång S:6, 2017-08-11
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-06-22
- Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2018-08-28
- Totalentreprenadkontrakt, 2017-06-22
- Övertagande av totalentreprenadkontrakt, 2017-06-22
- Bygglov, 2017-10-16
- Nybyggnadskarta. 2017-09-28
- Bygglovritningar
- Offert finansiering, 2018-08-24
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2016-2018
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
- Värdeutlåtande, 2018-08-15

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 5 september 2018 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg, 769633-8107.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 kända för mig.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 11 september 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2018-09-11, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg, 769633-8107**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis skapat 2017-09-04
- Stadgar registrerade 2017-01-26
- Fastighetsutdrag, Trelleborg Östervång 2:6, 2018-08-27
- Registerutdrag Trelleborg Östervång GA:2 och Östervång S:6, 2018-08-27
- Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 2018-08-24
- Bygglovsbeslut Trelleborgs kommun, 2017-10-16
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Östervång Holding AB och Brf Trädgårdsstaden 1 i Trelleborg, 2017-06-22
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2018-08-28
- Totalentreprenadavtal mellan Östervång Mark AB och Östervång Projekt AB, 2017-06-22
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-06-22
- Slutkostnadsgaranti och Garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån, 2018-08-15
- Bygglovsritningar
- Taxeringsvärdesberäkning
- Offert Telia fastighetsanslutning,