

ORG NR 769633-7497

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Träslövs Terrass Varbergs Kommun**

---

**Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2.

Bostadsrättsföreningen Träslövs Terrass, i Varbergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 20170119, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske senast vecka 10, 2021. Tillträde planeras till 2021-04-01.

Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen avser de beräknade anskaffningskostnaderna för projektet.

Föreningen avses bli en äkta förening. Föreningens banklån kommer vara fullt utbetalt efter det att samtliga bostäder tillträts.

Västkuststugan AB, org. nr: 556468-2515 svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt.

Eventuellt osålda bostäder förvärfvas av Västkuststugan AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Entreprenaden genomförs som en totalentreprenör enligt ABT06.

Västkuststugan AB garanterar, de i denna ekonomiska plan, antagna räntorna under den första bindningstiden för respektive lån.

Fastighetsförvärvet har gått till så att bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag, G.G Bostads AB orgnr 556958-2033, som är ägare till fastigheten Träslöv 8:139, därefter likvideras aktiebolaget. Om bostadsrättsföreningen upplöses kan det medföra högre skatt vid framtida försäljningar av bostaden. Den idag latent skatten uppskattas till ca 12,9 Mkr Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader m.m grundar sig på bedömningar gjorda i november 2020.

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Träslöv 8:139, i Varbergs kommun, BOA Lägenhetsyta: 4675m2, Ytor är uppmätta på ritning.

Föreningen består av flerbostadshus i 3 huskroppar med 66 lägenheter.

Bygglov erhållit 2018-10-25 / 2019-09-11

### **Gemensamma anordningar.**

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

### Servitut/Avtal

Avtal för Agaten 2 att nyttja föreningens infart för privat personbilstrafik till sin fastighet finns.

### Avskrivning

Byggnaderna skrivs av linjärt på 100år.

### Kortfattad byggnads- och rumsbeskrivning

Antal våningar	4-5
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade storblock
Bjälklag	Prefabricerade betong
Yttertak	Plåt
Fasad	Tegel
Dörrsnickerier	Entrédörr från Ekodoor
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Plåttregel med gipsskivor
Kök	Inredning från Marbodal. Vitvaror: Fabrikat Electrolux, vitt
Bad	Tvättmaskin och Torktumlare alternativt Kombinerad Tvätt/Tork
Uppvärmningssystem	Bergvärme. Vattenburna radiatorer
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### Förråd

Varje lägenhet har ett lgh förråd.

### Cykelförråd

Grundläggning	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp och sedum
Dörr	Stål

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Gråmålad gips	Vitmålad betong
Kök	Ek trägolv	Gråmålad gips	Vitmålad betong
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad betong
Vardagsrum	Ek trägolv	Gråmålad gips	Vitmålad betong
Sovrum	Ek trägolv	Gråmålad gips	Vitmålad betong

Alla lgh skiljande väggar är betong. Takvindsvåning tak av vitmålad gips

### C. FÖRSÄKRINGAR

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden blir godkänd.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas genom försäkring utställd av Gar-Bo. Säkerhet för insatsgaranti ställs hos Bolagsverket.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

### D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Förvärv av fastighet	60 131 000 kr
Entreprenadavtal samt pantbrev, anslutningsavgifter, lagfart projektledning, besiktningar med mera.	159 239 000 kr
Rörelsekapital	200 000 kr
Summa kostnader	219 570 000 kr
Taxeringsvärdet enligt beräkning	91 400 000 kr

## E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
Lån 1	27 607 500 kr	2-år	2,25%	621 169 kr	276 075 kr	897 244 kr
Lån 2	27 607 500 kr	4-år	2,25%	621 169 kr	276 075 kr	897 244 kr
Summa lån	55 215 000 kr			1 242 338 kr	552 150 kr	1 794 488 kr
Upplåtelseavgift	19 320 630 kr					
Insatser	145 034 370 kr					
Summa finansiering	219 570 000 kr					
Summa kostnader	219 570 000 kr			Summa kapitalkostnader		1 794 488 kr
<b>SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1</b>						<b>1 794 488 kr</b>

Efter 16år tillkommer fastighetsavgift som enligt idag gällande regler är 1 962 kr per lgh och ska betalas av föreningen

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida		<b>1 794 488 kr</b>
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	160 000 kr	
Summa	160 000 kr	<b>160 000 kr</b>

Driftkostnader inkl moms.		
Fastighetsskötsel.	175 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	50 000 kr	
Teknisk förvaltning.	20 000 kr	
Arvode till revisor	20 000 kr	
Uppvärmning	150 000 kr	
Gemensam elförbrukning	30 000 kr	
Löpande underhåll	140 000 kr	
Sophämtning	100 000 kr	
Försäkringar enl offert LF	57 000 kr	
Vatten och avlopp enl VIVAB	125 000 kr	
Diverse och oförutsett	170 000 kr	
Summa driftkostnader	1 037 000 kr	<b>1 037 000 kr</b>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		<b>2 991 488 kr</b>

Jämförelser/nyckeltal	Totalt	per kvm
Anskaffningskostnad	219 570 000	46 967
Föreningens grundbelåning	55 215 000	11 811
Föreningens driftkostnader år 1	1 037 000	222
Totala utgifter (avgifter) att fördela	2 991 488	640
Årsavgifter	2 511 488	537
Avsättning till underhållsfond inkl amortering	712 150	152
Avsättning till underhållsfond	160 000	34

**Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.**

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

**Uppskattad kostnad för vatten och hushållsel.**

Elförbrukning: Individuell mätning ca 2 000-5 000 kr per lgh och år

Vatten: Individuell mätning ca 1 000-4 000 kr per lgh och år

Hemförsäkring: Kostnad hemförsäkring är ej med i denna kalkyl

Fiber: Kostnad för fiber ej med i denna kalkyl. Avgift ca 165kr/mån tillkommer genom gruppavtal

**Varje bostadsrättshavare**

- bör teckna egen hemförsäkring
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel



**F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.  
TABELL: REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER OCH  
ÅRSVAGIFTER**

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje månads början. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

Årsavgift		2 511 488
Parkering Garage	Beläggning ca 82% (Totalt 57 platser á 800 kr/mån)	450 000
Parkering utvändigt	Beläggning ca 83% (Totalt 10 platser á 300 kr/mån)	30 000
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>		<b>2 991 488</b>

Hus	Igh Nr	Förråd ca m2	Yta BOA	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
<b>Hus A</b>									
1	A-1001	2,3	59,1	1,26%	1 834 109 kr	260 891 kr	2 095 000 kr	31 747 kr	2 646 kr
2	E-1005	2,8	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
3	D-1004	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
4	C-1003	2,4	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
5	F-1006	2,8	78,8	1,69%	2 445 479 kr	399 521 kr	2 845 000 kr	42 329 kr	3 527 kr
6	G-1102	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	151 580 kr	1 995 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
7	G-1101	2,3	60,2	1,29%	1 834 109 kr	210 891 kr	2 045 000 kr	32 338 kr	2 695 kr
8	G-1105	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	151 580 kr	1 995 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
9	G-1104	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	151 580 kr	1 995 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
10	G-1103	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	151 580 kr	1 995 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
11	G-1106	2,8	78,8	1,69%	2 445 479 kr	299 521 kr	2 745 000 kr	42 329 kr	3 527 kr
12	G-1202	2,4	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
13	G-1201	2,4	60,2	1,29%	1 834 109 kr	310 891 kr	2 145 000 kr	32 338 kr	2 695 kr
14	G-1205	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
15	G-1204	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
16	G-1203	2,3	59,4	1,27%	1 843 420 kr	251 580 kr	2 095 000 kr	31 908 kr	2 659 kr
17	G-1206	3,0	78,8	1,69%	2 445 479 kr	504 521 kr	2 950 000 kr	42 329 kr	3 527 kr
18	G-1305	2,2	53,5	1,14%	1 660 319 kr	189 681 kr	1 850 000 kr	28 739 kr	2 395 kr
19	G-1304	2,0	53,5	1,14%	1 660 319 kr	189 681 kr	1 850 000 kr	28 739 kr	2 395 kr
20	G-1302	2,4	53,5	1,14%	1 660 319 kr	189 681 kr	1 850 000 kr	28 739 kr	2 395 kr
21	G-1303	2,4	53,5	1,14%	1 660 319 kr	189 681 kr	1 850 000 kr	28 739 kr	2 395 kr
22	G-1301	2,4	53,3	1,14%	1 660 319 kr	234 681 kr	1 895 000 kr	28 631 kr	2 386 kr
23	G-1306	2,4	70,8	1,51%	2 197 207 kr	342 793 kr	2 540 000 kr	38 032 kr	3 169 kr

<b>Hus B</b>									
1	H-1001	6,3	85,5	1,83%	2 653 407 kr	396 593 kr	3 050 000 kr	45 928 kr	3 827 kr
2	L-1003	3,1	80,3	1,72%	2 492 030 kr	352 970 kr	2 845 000 kr	43 135 kr	3 595 kr
3	K-1002	3,0	80,6	1,72%	2 501 340 kr	343 660 kr	2 845 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
4	J-1101	6,3	85,5	1,83%	2 653 407 kr	346 593 kr	3 000 000 kr	45 928 kr	3 827 kr
5	J-1103	2,9	80,3	1,72%	2 492 030 kr	152 970 kr	2 645 000 kr	43 135 kr	3 595 kr
6	J-1102	2,9	80,6	1,72%	2 501 340 kr	143 660 kr	2 645 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
7	J-1201	5,3	85,5	1,83%	2 653 407 kr	446 593 kr	3 100 000 kr	45 928 kr	3 827 kr
8	J-1203	2,8	80,3	1,72%	2 492 030 kr	402 970 kr	2 895 000 kr	43 135 kr	3 595 kr
9	J-1202	2,8	80,6	1,72%	2 501 340 kr	393 660 kr	2 895 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
10	J-1301	5,3	85,5	1,83%	2 653 407 kr	496 593 kr	3 150 000 kr	45 928 kr	3 827 kr
11	J-1303	2,8	80,3	1,72%	2 492 030 kr	452 970 kr	2 945 000 kr	43 135 kr	3 595 kr
12	J-1302	2,8	80,6	1,72%	2 501 340 kr	443 660 kr	2 945 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
13	J-1402	2,3	35,0	0,75%	1 086 190 kr	528 810 kr	1 615 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
14	J-1403	2,3	35,0	0,75%	1 086 190 kr	528 810 kr	1 615 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
15	J-1401	2,8	93,3	2,00%	2 895 472 kr	699 528 kr	3 595 000 kr	50 118 kr	4 177 kr

Hus	Igh Nr	Förråd ca m2	Yta BOA	Andels- tal	Insats	Upplåtelse- avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
Hus C									
1	R-1005	3,0	80,6	1,72%	2 501 340 kr	93 660 kr	2 595 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
2	Q-1004	2,8	80,5	1,72%	2 498 237 kr	96 763 kr	2 595 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
3	M-1001	2,8	80,4	1,72%	2 495 134 kr	449 866 kr	2 945 000 kr	43 189 kr	3 599 kr
4	P-1003	2,8	80,5	1,72%	2 498 237 kr	96 763 kr	2 595 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
5	S-1006	5,2	93,7	2,00%	2 907 886 kr	87 114 kr	2 995 000 kr	50 333 kr	4 194 kr
6	T-1105	2,8	80,6	1,72%	2 501 340 kr	63 660 kr	2 565 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
7	T-1104	2,9	80,5	1,72%	2 498 237 kr	66 763 kr	2 565 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
8	T-1101	3,1	80,4	1,72%	2 495 134 kr	234 866 kr	2 730 000 kr	43 189 kr	3 599 kr
9	T-1103	2,9	80,5	1,72%	2 498 237 kr	66 763 kr	2 565 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
10	T-1106	6,9	93,7	2,00%	2 907 886 kr	137 114 kr	3 045 000 kr	50 333 kr	4 194 kr
11	T-1202	2,8	75,4	1,61%	2 340 000 kr	0 kr	2 340 000 kr	40 503 kr	3 375 kr
12	T-1205	2,2	80,6	1,72%	2 501 340 kr	138 660 kr	2 640 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
13	T-1204	2,2	80,5	1,72%	2 498 237 kr	141 763 kr	2 640 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
14	T-1201	2,8	80,4	1,72%	2 495 134 kr	399 866 kr	2 895 000 kr	43 189 kr	3 599 kr
15	T-1203	2,8	80,5	1,72%	2 498 237 kr	141 763 kr	2 640 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
16	T-1206	5,8	93,7	2,00%	2 907 886 kr	237 114 kr	3 145 000 kr	50 333 kr	4 194 kr
17	T-1302	2,5	75,4	1,61%	2 340 000 kr	45 000 kr	2 385 000 kr	40 503 kr	3 375 kr
18	T-1305	2,5	80,6	1,72%	2 501 340 kr	168 660 kr	2 670 000 kr	43 296 kr	3 608 kr
19	T-1304	2,5	80,5	1,72%	2 498 237 kr	171 763 kr	2 670 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
20	T-1301	2,6	80,4	1,72%	2 495 134 kr	449 866 kr	2 945 000 kr	43 189 kr	3 599 kr
21	T-1303	2,5	80,5	1,72%	2 498 237 kr	171 763 kr	2 670 000 kr	43 242 kr	3 604 kr
22	T-1306	8,4	93,7	2,00%	2 907 886 kr	287 114 kr	3 195 000 kr	50 333 kr	4 194 kr
23	T-1404	2,1	35,0	0,75%	1 086 190 kr	573 810 kr	1 660 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
24	T-1403	2,1	35,0	0,75%	1 086 190 kr	573 810 kr	1 660 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
25	T-1402	2,3	35,0	0,75%	1 086 190 kr	528 810 kr	1 615 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
26	T-1405	2,5	35,0	0,75%	1 086 190 kr	573 810 kr	1 660 000 kr	18 801 kr	1 567 kr
27	T-1401	2,5	73,8	1,58%	2 290 310 kr	804 690 kr	3 095 000 kr	39 643 kr	3 304 kr
28	T-1406	2,5	91,7	1,96%	2 845 818 kr	699 182 kr	3 545 000 kr	49 259 kr	4 105 kr
		<b>198</b>	<b>4675</b>	<b>100,0%</b>	<b>145 034 370 kr</b>	<b>19 320 630 kr</b>	<b>164 355 000 kr</b>	<b>2 511 488 kr</b>	

## G. EKONOMISK PROGNOIS / KÄNSLIGHETSANALYS

### Ekonomisk Prognos

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	1 242 338	1 229 914	1 217 491	1 205 067	1 192 644	1 180 221	1 118 104	1 055 987
Amortering	552 150	552 150	552 150	552 150	552 150	552 150	552 150	552 150
Avsättning underhållsfond	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039	215 339
Driftskostnader	1 037 000	1 057 740	1 078 895	1 100 473	1 122 482	1 144 932	1 264 097	1 395 665
Fastighetsavgift								129 492
Avskrivning byggnad 100 år	1 585 390	1 585 390	1 585 390	1 585 390	1 585 390	1 585 390	1 585 390	1 585 390
<b>Summa årskostnader</b>	<b>4 576 878</b>	<b>4 588 394</b>	<b>4 600 390</b>	<b>4 612 873</b>	<b>4 625 855</b>	<b>4 639 345</b>	<b>4 714 780</b>	<b>4 934 023</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	2 511 488	2 561 718	2 612 952	2 665 211	2 718 515	2 772 886	3 061 490	3 380 132
Parkering garage & ute	480 000	489 600	499 392	509 380	519 567	529 959	585 117	646 017
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 991 488</b>	<b>3 051 318</b>	<b>3 112 344</b>	<b>3 174 591</b>	<b>3 238 083</b>	<b>3 302 844</b>	<b>3 646 607</b>	<b>4 026 149</b>
Kassa Ingående saldo	200 000							
<b>Pengar i kassa</b>	<b>360 001</b>	<b>211 514</b>	<b>263 809</b>	<b>316 901</b>	<b>370 807</b>	<b>425 542</b>	<b>712 256</b>	<b>892 855</b>
<b>Pengar i kassa ackumulerad</b>		<b>571 514</b>	<b>835 323</b>	<b>1 152 224</b>	<b>1 523 030</b>	<b>1 948 572</b>	<b>4 927 531</b>	<b>9 279 772</b>
Bokföringsmässigt resultat	-1 585 390	-1 537 076	-1 488 045	-1 438 282	-1 387 772	-1 336 501	-1 068 173	-907 874
Ackumulerat resultat		-3 122 466	-4 610 511	-6 048 794	-7 436 566	-8 773 067	-14 658 753	-19 268 753



#### Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys

- 1 - Räntesats under prognostiden är 2,25%. Hänsyn har ej tagits till att lånen är bundna
- 2 - Amortering 100 år. Amortering påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet
- 3 - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4 - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 5 - Årsavgift beräknas öka med 2% per år
- 6 - Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Riksbankens inflationsmål.
- 7 - Siffrorna i prognosen är avrundade.

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognos 2,25%				Inflation i prognosen 2,0%			
Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta	År	1%-enhet lägre	Inflation prognos	1%-enhet högre
1	419	537	655	1	535	537	540
2	430	548	666	2	545	548	551
3	441	559	677	3	556	559	561
4	452	570	688	4	568	570	573
5	463	582	700	5	579	582	584
6	475	593	711	6	591	593	596
11	537	655	773	11	652	655	657
16	605	723	841	16	720	723	726

#### H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m<sup>2</sup> BOA i det fall undermätare saknas.
4. Bostadsrättshavare ska sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning. Byggnaderna färdigställs med hög standard. Endast löpande underhåll bedöms föreligga under prognosperioden. I denna plan görs schablonmässigt en avsättning per år för framtida underhåll. På längre sikt blir det styrelsens ansvar att upprätta en underhållsplan för att säkerställa byggnadernas skick.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §16 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.



9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningssanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
11. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
12. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
13. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Ekonomisk plan för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄSLÖVS TERRASS**  
Varbergs kommun

**ORG NR 769633-7497**

**Mjöbäck den**

Kjell-Åke Karlsson

Mathias Cederqvist

David Johansson

.....

.....

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Träslövs Terrass, Varbergs kommun, med org.nr 769633-7497, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 66 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

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

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

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

Stockholm 2020-12-14

---

Daniel Eriksson  
*Civilekonom*  
*BostFast AB*

---

Peter Wipp  
*Civilingenjör*  
*BostFast AB*

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-12-13

Stadgar för Brf Träslövs Terrass dat. 2020-11-26

Registreringsbevis för Brf Träslövs Terrass

Bygglov beviljat på fastigheten Träslöv 8:139, Varbergs Kommun dat. 2018-10-25/2019-09-11

Entreprenadavtal dat. 2019-05-15

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2017-03-28 samt tilläggsavtal 2019-07-09

Köpebrev gällande fastigheten Träslöv 8:139, Varbergs kommun dat. 2017-03-28

Överenskommelse om garantier mellan Västkuststugan AB och Brf Träslövs läge dat 2019-09-04

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Träslöv Terrass dat. 2019-00-03, uppdaterad 2020-12-08

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2020-11-01



## Verification

Transaction ID	HyZ8TDD2P-SJzUTwDhD
Document	Träslöv 201216.pdf
Pages	11
Sent by	Eric Ello

## Signing parties

David Johansson	david.johansson@solidhus.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Mathias Cederqvist	mc@borohus.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Kjell-Åke Karlsson	kjell-ake@wictorproperty.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Peter Wipp	peter@bostfast.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Daniel Eriksson	danieleriksson.bostad@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign

## Activity log

### E-mail invitation sent to mc@borohus.se

2020-12-16 12:21:39 CET,

### E-mail invitation sent to kjell-ake@wictorproperty.com

2020-12-16 12:21:39 CET,

### E-mail invitation sent to david.johansson@solidhus.se

2020-12-16 12:21:39 CET,

### E-mail invitation sent to peter@bostfast.se

2020-12-16 12:21:39 CET,

### E-mail invitation sent to danieleriksson.bostad@gmail.com

2020-12-16 12:21:39 CET,

### Clicked invitation link Kjell-Åke Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 13:30:20 CET,IP address: 31.208.120.198

### Document viewed by Kjell-Åke Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 13:30:24 CET,IP address: 31.208.120.198

### Document signed by Lennart Kjell-Åke Karlsson

Birth date: 1955/05/16,2020-12-16 13:38:12 CET,

### Clicked invitation link Peter Wipp

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36 Edg/87.0.664.60,2020-12-16 15:59:39 CET,IP address: 217.213.100.2

### Document viewed by Peter Wipp

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36 Edg/87.0.664.60,2020-12-16 15:59:39 CET,IP address: 217.213.100.2

**Clicked invitation link Mathias Cederqvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 17:25:21 CET,IP address: 212.73.179.172

**Document viewed by Mathias Cederqvist**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 17:25:22 CET,IP address: 212.73.179.172

**Document signed by MATHIAS CEDERQVIST**

Birth date: 1974/05/17,2020-12-16 17:28:27 CET,

**Clicked invitation link David Johansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 18:43:16 CET,IP address: 194.103.111.228

**Document viewed by David Johansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36,2020-12-16 18:43:17 CET,IP address: 194.103.111.228

**Document signed by DAVID JOHANSSON**

Birth date: 1981/02/12,2020-12-16 18:43:55 CET,

**Clicked invitation link Daniel Eriksson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36 Edg/87.0.664.60,2020-12-16 19:52:27 CET,IP address: 2.67.38.42

**Document viewed by Daniel Eriksson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/87.0.4280.88 Safari/537.36 Edg/87.0.664.60,2020-12-16 19:52:28 CET,IP address: 2.67.38.42

**Document signed by Daniel Eriksson**

Birth date: 1975/05/28,2020-12-16 19:53:45 CET,

**Document signed by PETER WIPP**

Birth date: 1962/05/18,2020-12-17 09:42:45 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

