

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄTTEN I TRELLEBORG
769639-3094

Upprättad i september 2022

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	1
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
UNDERHÅLLSBEHOV	3
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	4
AVSKRIVNINGAR	5
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	6
NYCKELTAL	7
LÄGENHETSREDOVISNING	8
EKONOMISK PROGNOSS	9
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Slätten i Trelleborg, som registrerades hos Bolagsverket 2020-11-24, med organisationsnummer, 769639-3094 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Skegrie 41:131 i Trelleborg kommun och uppfört totalt 40 lägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 4 067 kvm. Byggnadsprojektet har genomförts av GBJ Construction AB (556938-7318) på totalentreprenad enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-02-26. Bygglov är beviljat per den 2021-02-26.

Byggnation påbörjades under Q2 2021 med Planerad inflyttning och upplåtelse Q4 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en s.k. äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheten har förvärvats via en så kallad paketering. Föreningen har förvärvat GBJ Bostad Slätten AB, 559322-0915 ("Bolaget") som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter överfördes fastigheten genom ett s.k. transportköp till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras

med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Det skattemässiga värdet per den 2022-01-10 uppskattas till 4 782 645 kr

Säkerhet och garantier

GBJ Construction AB ("Bolaget") svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget kommer också utfärda färdigställandegaranti.

- ✓ Totalt 40 bostadslägenheter
- ✓ 4 flerbostadshus
- ✓ Äkta bostadsrättsförening
- ✓ Planerad inflytt Q4 2022

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten består av totalt 40 bostadsrättslägenheter fördelade på fyra (4) stycken flerbostadshus i tre våningar. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Trelleborg Skegrie 41:131
Adress	Maja-Lisa Grönbergs väg 1A-7D, Endast udda nummer
Fastighetens areal	4 067 kvadratmeter
Planförhållanden	FÖR ÖSTRA DELEN AV SKEGRIE 41:1 "SKEGRIE ÖSTER" - Detaljplan Akt 1287-P389
Typkod	321 (flerbostadshus med lokaler)
Antal bostadsbyggnader	4 stycken
Antal bostadslägenheter	40 stycken
Bostadsarea (BOA):	2 785 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Lokalarea (LOA):	420 kvadratmeter (Uppmätt på ritning), varav 107 kvm upplåts som bostadsrätt
Parkering	41 öppna platser
Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Flerfamiljshus, bostäder och lokaler
Beräknat taxeringsvärde	Preliminärt totalt 40 813 000 kr varav 4 177 000 kr för bostadsmark och 34 000 kr för bostadsbyggnader. 262 000 kr för lokalmark samt 2 374 000 kr för lokalbyggnad. ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Fastigheten är belastad med ett servitut som avser ledningsrätt Akt 1233-650.1

¹ Bedömt enligt Skatteverkets schablon för hyreshus och ägarlägenheter, värdeområde 1287002, värdeår 2022-2024. Värdeomrpdskod

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	3-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Stomme	Lägenhetsskiljande väggar i betong
Rumsskiljande väggar	Trä/Stål/Gips
Fasad	Målad / putsad yta
Yttertak	Papptak
Uteplats/balkong	Uteplats med betongplattor. Aluminiumräcke med glas för Hus D mot torg Aluminiumräcke med spröjsräcke för resterande balkonger/loftgångar
Fönster	Trä/aluminiumfönster, 3-glas
Hiss	Ja
Trappor	Varmförzinkat stål

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Bostadsrättsföreningen Slätten i Trelleborg har.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Uppvärmningskostnaden för husen fördelas mellan lägenheterna. Värmeinstallation ansluts till gasnätet
EI	Separat mätning för varje lägenhet. (Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift)
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i respektive lägenhet. FTX - aggregat i respektive lägenhet
Teknik	Fastigheten är ansluten till fiber via Telia (ingår inte i månadsavgift)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sopphantering	Hushållsavfall och restavfall slängs i miljöhus som är belägen inom en av huskropparna. Källsortering för glas, pappkartonger, tidningar, metall samt plast finns. Övrigt avfall slängs på kommunens återvinningsstation
Tvättstuga	Finns ej. Tvättutrymme finns i respektive bostad
Utomhusmiljö	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Här bor du med ett lantligt lugn på den skånska slätten och pendlarvänlig närhet till Trelleborg, Malmö och Köpenhamn. Detta är Skegries framgångsformel som gör att den lilla orten på Söderslätt växer så det knakar. Bostadsrättsföreningen består av välplanerade lägenheter på 2-4 rok, alla med privata ingångar, balkong eller uteplats, eget förråd i lägenheten samt parkeringsplats.

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Generell takhöjd 2,50 m, med undantag för våtutrymmen där det är nedsänkt innertak med plattor till 2,30 m. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Ekiparkett 3-Stav Klinker i entré Klinker på tätskikt i våtutrymme
Garderober	Finns i utvalda rum (Enligt ritningar)
Förråd	Förråd finns till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Inbyggdsmicro / Inbyggdadsugn / Diskmaskin / Spishäll / utdragbar spisfläkt i överskåp
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Tvättmaskin / Torktumlare

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal (BTA)
Köpeskilling fastighet	4 782 645kr	
Köpeskilling aktier	10 717 355 kr	
Entreprenad ²	100 846 220 kr	
Lagfart och pantbrevskostnader ³	853 780 kr	
Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	117 200 000 kr	29 529 kr / kvm

Kassa	Belopp	Nyckeltal (BOA/LOA)
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	36 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal (BOA/LOA)
Lån botten	39 042 000 kr	14 019 kr / kvm
Medlemsinsatser	78 258 000 kr	28 100 kr / kvm
Summa finansiering	117 300 000 kr	42 119 kr / kvm

² Entreprenadkostnader är beräknade efter underskrivet TE-kontrakt där det framgår att investeringsmoms tillfaller föreningen och således minskar entreprenadkostnaderna,

³ Stämpelskatt och pantbrevskostnader är beräknade utifrån skattemässiga värde på fastighet och kan komma att justeras när värdeintyg för fastighet har fastställts. Beräknat 1.5% av 4 782 645 kr samt 825 kr i avgift. Pantbrevskostnad beräknas 2% av 39 042 000 kr samt 375 kr i avgift.

3.1 FÖRENINGENS FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen baseras på offert från Swedbank per den 2022-09-12. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1.11%
Bottenbelåning	39 042 000 kr	4 %	1 561 680kr	433 800kr
Summa kapitalutbetalningar	1 995 480 kr			

OM KALKYLRÄNTA.

Vid den ekonomiska planens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från Swedbank som lämnats i samband med den ekonomiska planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år. Taxeringsvärdet bedöms preliminärt till 40 813 000 kr varav 4 439 000 kr för mark och 36 374 000 kr för byggnader

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	36 374 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	4 439 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	40 813 000 kr
Varav byggnadens andel	89 %
Anskaffningskostnad	117 200 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	104 308 000 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 043 080 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Nyckeltalen är utifrån upplåten BOA + LOA.

INBETALNINGAR		NYCKELTAL (BOA+LOA)
Årsavgifter	2 334 880 kr	807 kr / kvm
Hysesintäkter	231 600 kr	
Summa inbetalningar	2 566 480 kr	887 kr / kvm
UTBETALNINGAR DRIFT		
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr	
Fastighetsförsäkring	70 000 kr	
Löpande underhåll	70 000 kr	
Teknisk förvaltning	100 000 kr	
Sophämtning	60 000 kr	Fastighetsskötsel
Gemensam el	15 000 kr	
Driftsreserv	44 640 kr	
Tot. utbetalningar drift	429 640 kr	149 kr / kvm
UTBETALNINGAR KAPITAL		
Ränta	1 561 680 kr	
Amortering	433 800 kr	
Tot. utbetalningar kapital	1 995 480 kr	690 kr / kvm
Utbetalningar av fastighetsavgift och fastighetsskatt		
Fastighetsavgift ⁴	0 kr	
Fastighetsskatt lokal ⁵	26 360 kr	
Summa utbetalningar fast.skatt och avgift	26 360 kr	9 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	115 000 kr	40 kr / kvm
Summa avsättningar	115 000 kr	40 kr / kvm
TOTALSUMMA		NYCKELTAL
Tot. utbetalningar + avsättningar	2 566 480 kr	887 kr / kvm

⁴Takbeloppet för fastighetsavgift per 2021 är 1 519 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

⁵ Fastighetsskatten är beräknad som 1% av beräknat taxeringsvärde lokal.

6. NYCKELTAL

I nedanstående tabell sammanställs nyckeltalen som tas upp i Ekonomisk plan. Se parentes för nyckeltalens förhållande.

NYCKELTAL I KR	
Anskaffningskostnad (BTA)	29 529 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)	27 060 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA + LOA)	13 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	154 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA+LOA)	400 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA + LOA)	807 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA+LOA)	40 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.11% på sitt lån och detta motsvarar 433 800 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 40 kr per upplåten kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 115 000 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterade underhållsplan.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring och bostadsrättstillägg så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 4 % och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att Bostadsrättsföreningen Slätten i Trelleborg redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan är en sammanställning för bostäderna som utgör föreningens hus. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, hemförsäkring, bredband, kall- och varmvatten. Föreningen tecknar kollektivt abonnemang för detta och därefter fakturerar föreningen bostadsrättshavaren efter faktisk förbrukning. Föreningen har nätabonnemang via Telia. Kostnaden för grundavgift uppgår preliminärt till 150 kronor per månad som faktureras av föreningen. Verkliga kostnader fördelas lika mellan bostadsrättsinnehavarna. En parkeringsplats ingår till varje bostad.

Objekt	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad
<i>Hus A</i>							
A1:1	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
A1:2	2	59	2.0401%	1,690,000 kr	47,634 kr	3,970 kr	738 kr
A1:3	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
A2:1	3	72	2.4896%	1,850,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
A2:2	2	64	2.2130%	1,650,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
A2:3	4	77	2.6625%	2,150,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
A3:1	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
A3:2	3	68	2.3513%	1,890,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
A3:3	4	77	2.6625%	2,250,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
<i>Hus B</i>							
B1:1	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
B1:2	2	59	2.0401%	1,690,000 kr	47,634 kr	3,970 kr	738 kr
B1:3	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
B2:1	3	72	2.4896%	1,850,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
B2:2	2	64	2.2130%	1,650,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
B2:3	4	77	2.6625%	2,150,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
B3:1	3	72	2.4896%	1,950,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
B3:2	3	68	2.3513%	1,890,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
B3:3	4	77	2.6625%	2,250,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
<i>Hus C</i>							
C1:1	4	77	2.6625%	2,195,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	900 kr
C1:2	2	64	2.2130%	1,650,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
C2:1	3	72	2.4896%	1,795,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
C2:2	2	64	2.2130%	1,595,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
C2:3	4	77	2.6625%	2,095,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
C3:1	3	72	2.4896%	1,890,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
C3:2	3	68	2.3513%	1,855,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
C3:3	4	77	2.6625%	2,195,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
Objekt	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Driftkostnad

Hus D							
D2:1	3	68	2.3513%	1,895,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
D2:2	2	64	2.2130%	1,690,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
D2:3	2	64	2.2130%	1,650,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
D2:4	2	63	2.1784%	1,590,000 kr	50,864 kr	4,239 kr	788 kr
D2:5	3	72	2.4896%	1,750,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
D2:6	2	64	2.2130%	1,690,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
D2:7	4	77	2.6625%	2,150,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
D3:1	3	68	2.3513%	1,990,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
D3:2	2	64	2.2130%	1,750,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	800 kr
D3:3	3	68	2.3513%	1,850,000 kr	54,900 kr	4,575 kr	850 kr
D3:4	2	63	2.1784%	1,650,000 kr	50,864 kr	4,239 kr	788 kr
D3:5	3	72	2.4896%	1,850,000 kr	58,130 kr	4,844 kr	900 kr
D3:6	2	64	2.2130%	1,755,000 kr	51,671 kr	4,306 kr	963 kr
D3:7	4	77	2.6625%	2,250,000 kr	62,167 kr	5,181 kr	963 kr
Lokal	5	107	3.6999%	2,818,000 kr	86,387 kr	7,199 kr	1,338 kr
Totalt	2892	100%	78,258,000 kr	2,334,880 kr			

Hyreslokaler	Yta	Årsavgift
Lokal 1	87	110,000 kr
Lokal 2	124	-
Lokal 3	102	121,600 kr
Summa	313	231,600 kr

ESTIMERADE DRIFTKOSTNADER PER BOSTADSRÄTT

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Observera att kostnaderna kommer variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och levnadsvanor. Detta ger även en möjlighet för hushållen att påverka sin driftkostnad.

	Per år	Nyckeltal vid 55 kvm
Uppvärmning & el	6 325 kr	115 kr
V/A	2 200 kr	40 kr
Bredband / TV	3 600 kr	65 kr
Hemförsäkring	3 500 kr	64 kr
Totalt	15 626 kr	284 kr

8. EKONOMISK PROGNOSE

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen räntesats i kostnadskalkyl är 4 %.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	2,334,880	2,381,578	2,429,209	2,477,793	2,527,349	2,577,896	2,846,206	3,142,441
Hysesintäkter	231,600	236,232	240,957	245,776	250,691	255,705	282,319	311,703
Summa intäkter	2,566,480	2,617,810	2,670,166	2,723,569	2,778,040	2,833,601	3,128,525	3,454,144
Drift	429,640	438,233	446,997	455,937	465,056	474,357	523,729	578,239
Fastighetsavgift								117,252
Fastighetsskatt	26,360	26,887	27,425	27,973	28,533	29,104	32,133	35,477
Avskrivningar	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080
Ränta	1,561,680	1,544,328	1,526,976	1,509,624	1,492,272	1,474,920	1,388,160	1,301,400
Summa Kostnader	3,060,760	3,052,528	3,044,478	3,036,615	3,028,941	3,021,461	2,987,101	3,075,448
Årets resultat	-494,280	-434,718	-374,313	-313,046	-250,901	-187,860	141,423	378,696
Avsättning underhåll	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000	115,000
Kassaflöde								
Summa intäkter	2,566,480	2,617,810	2,670,166	2,723,569	2,778,040	2,833,601	3,128,525	3,454,144
Summa kostnader	3,060,760	3,052,528	3,044,478	3,036,615	3,028,941	3,021,461	2,987,101	3,075,448
Återföring avskrivningar	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080	1,043,080
Kassaflöde löpande drift	548,800	608,362	668,767	730,034	792,179	855,220	1,184,503	1,421,776
Amorteringar	433,800	433,800	433,800	433,800	433,800	433,800	433,800	433,800
Summa kassaflöde	115,000	174,562	234,967	296,234	358,379	421,420	750,703	987,976
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde	215,000	389,562	624,529	920,763	1,279,143	1,700,563	4,519,875	9,209,111

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna för BOA samt LOA påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas på samma nivå som grundprognosen. Beloppen i känslighetsanalysen avser kronor per kvadratmeter.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	807	824	840	857	874	891	984	1,087
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	942	965	987	1,010	1,033	1,056	1,179	1,312
Antagen räntenivå +2%	1,077	1,100	1,122	1,145	1,168	1,191	1,314	1,447
Antagen räntenivå -1%	672	695	717	740	763	786	909	1,042
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	807	826	843	860	877	895	988	1,091
Antagen inflationsnivå +1%	807	825	841	858	875	893	986	1,089
Antagen inflationsnivå -1%	807	822	838	855	872	890	982	1,085

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för fiber, varm - och kallvatten, värme, hushållsel och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymme samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄTTEN I TRELLEBORG

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Mattias Strömberg

Staffan Dahlström

Fredrik Dahlström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Slätten i Trelleborg*, organisationsnummer 769639-3094, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är digitalt daterad 2022, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2022 (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, GBJ Bostadsutveckling Holding XII AB, 2022-01-10
Bankoffert, Swedbank, 2022-09-12
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Trelleborgs kommun, 2021-03-26
Ekonomisk plan
Garantier färdigställande och osålda lägenheter, GBJ Bostadsutveckling AB, 2021-02-26
Garanti outhyrda lokaler, GBJ Bostadsutveckling AB, 2022-09-28
Kostnadskalkyl, intygsgiven 2021-03-29
Offert ekonomisk förvaltning, Interest AB, 2022-09-26
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2022-10-03
Registreringsbevis, 2022-09-22
Ritningar och situationsplan
Stadgar registrerade 2021-06-02
Startbesked, byggnation, Trelleborgs kommun, 2021-11-10
Startbesked, markarbeten och grundläggning, Trelleborgs kommun, 2021-07-14
Totalentreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 2021-02-26
Transportköp, GBJ Slätten AB, 2022-01-10
Utdrag ur Fastighetsregistret, Trelleborg Skegrie 41:131, 2022-08-23

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

MATTIAS STRÖMBERG 197808262799

6ade8f2f-732b-4c3a-8e71-908995803461 - 2022-10-03 11:53:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d7dcc53d-e0e0-40a6-bcf7-5e2bf52f0499 - SE

Staffan Gunnar Dahlström 196312266650

4a115dd9-b2b2-4727-9299-a6c41c8d2eb9 - 2022-10-04 13:11:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4fa3990b-4be6-4047-a3fa-8d89a2b98856 - SE

Fredrik Dahlström 196609232712

e786fba1-7029-4e36-8aba-c1e5ae2a9c17 - 2022-10-04 21:08:30 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d2b4cf99-6ab9-4c67-8a0c-273b48d252d1 - SE

BENGT JANSSON 196104042798

22702b39-135b-4950-92f4-c6984c27120d - 2022-10-04 21:46:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 303b57d3-dec2-4147-92bb-8319704e3814 - SE

Anders Olof Uby 196305261130

9a67e2e7-4616-4e08-a8be-045e9e1df580 - 2022-10-05 09:42:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f41163e9-221f-4bb8-b4f3-979694b44a2b - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende