

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus**  
**Organisationsnummer 769640-0535**  
**Kristianstad**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus som har sitt säte i Kristianstads kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation upprättat föreningens hus, fem radhuslängor och ett parhus i två plan, på fastigheten Kristianstad Getramsen 4.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2023.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Kristianstad Getramsen 4 (tidigare Getramsen 1 innan klyvningen) genom att förvärva samtliga aktier i North Carving nr 2 AB (559317–1209) den 16 november 2021. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 16 november 2021. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan North Carving nr 2 AB (559317–1209) och Lernacken Åhus Projekt AB (559286–0604) den 16 november 2021. Föreningen tog sedan över totalentreprenadavtalet 16 november 2021.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning den 1 februari 2023. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

Samtliga eventuellt osålda lägenheter kommer förvärfvas av Lernacken Åhus Projekt AB (559286–0604) på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna. Lernacken Åhus Holding AB (559328-7922) har lämnat en kompensation för ökade räntekostnader motsvarande 1 000 kr per lägenhet och månad i 2 år (504 000 kr totalt).

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Kristianstad Getramsen 4) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 66 miljoner kr.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar (egendomsförsäkring, styrelseansvar).



## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kristianstad Getramsen 4
<b>Adress</b>	Åbroddsvägen 9A-D, 11A-B, 13A-D, 15, 17A-D Gråbovägen 6A-6D, 10A-C
<b>Tomtens areal</b>	4 252 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 373 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	5 radhus och ett parhus i två plan med totalt 21 lägenheter
<b>Byggår</b>	2021-2023
<b>Antal bostadslägenheter</b>	21 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen äger marken
<b>Servitut</b>	Servitutsavtal avseende gemensamma ytor (Getramsen 3) 1290k-3432.1 kommunikationsytor (förmån) 1290k-3432.2 kommunikationsytor (last) 1290k-3432.3 VA (last)

### Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuella mätare till lägenheterna. Bostadsrättshavaren debiteras efter schablon med senare justering efter faktisk förbrukning
El	Fastighetsmätare i elcentral. Bostadsrättshavare svarar själv för förbrukning via egen mätare
Uppvärmningssystem	Värme/varmvatten genom frånluftsvärmepump i respektive bostadsrätt som går på hushållselen
Ventilation	Frånluftsvärmepump kompletterat med fresh-ventiler eller likvärdigt
Avfall	Två gemensamma miljöhus på gården
Parkering	21 parkeringsplatser + gemensamma besök och handikapp platser

### Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Isolerat skivbeklätt regelverk i trä Yttervägg av träregelstomme samt invändig installationsstomme
Lägenhetsskiljande väggar	Trä/betong
Innerväggar i lägenheten	Skivbeklätt regelverk i stål/trä, isolerat mot sov samt bad. Mot bad med kakelklädd vägg dubbla skivlager. Hörnskydd till utåtgående hörn spacklas in
Bjälklag	Trä
Fasad	Fasad träpanel
Yttertak	Takbjälklag isolerat regelverk i trä. Underlagstak med råspont. Taktäckning med svart ytpapp (2-lagstäckning)
Ytterdörr	Träytterdörr 10x21M typ NorDan, slät med sidoljus, utvändig kulör svart, invändig kulör vit. Godkänd låsenhet ASSA connect 2002 med rund dubbelcylinder
Fönster	NorDan NTech Villa. Trä i båge och karm med utvändig aluminiumbeklädnad

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

**Hall**

**Kök**

**Bad/tvätt/wc**

**Förvaring**

Lamellparkett

Målade

Fabriksbehandlad skiva 600x1200, typ Huntonit Classique  
el. likvärdig

Fönsterbänkar i sten

Keramiska plattor vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt  
se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ på BV samt kommod på OV

Spegelskåp över tvättställ på BV & OV

Duschväggar på BV

Badkar på OV

Tvättmaskin och torktumlare med laminatskiva över

Klädkammare/förråd, inne i lägenheten/utvändigt i  
anslutning till lägenheten

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	81 044 000
Likvidreserv	100 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>81 144 000</b>

\* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader. Föreningen kommer dessutom få 504 000 kr i räntekompensation, motsvarande 1000 kr/lägenhet och månad i 2 år, från Lernacken Åhus Holding AB

## D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	
Byggnadsvärde	27 737 000
Markvärde	5 735 000
<b>Totalt</b>	<b>33 472 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>30 849 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>4,25%</b>
Amortering	<b>0,80%</b>
Belopp amortering år 1-8	<b>246 792</b>
Räntekostnad år 1	<b>1 311 083</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>1 557 875</b>

\*Offererad ränta från Sparbanken Syd, 2022-12-14, 3 mån-3,78%, 1 år-4,27%, 3 år-4,33%, 5 år-4,20%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	50 295 000
Föreningens lån	30 849 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>81 144 000</b>

<b>Nyckeltal (BOA)</b>	
Totalkostnad per kvm	34 195
Lån per kvm	13 000
Genomsnittsinnsats per kvm	21 195
Årsavgift per kvm	790
Driftskostnader per kvm	157
Tillägg (VA + parkering)	73
Underhållsavsättning + amortering per kvm	154
Kassaflöde per kvm	50



## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 373

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	671 581
Räntor	1 311 083
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 982 664</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel - enbart gemensam	15 000	6
Vatten och avlopp - bekostas av brhavare genom tillägg	123 396	52
Avfall	53 000	22
Värme/v.vatten - bekostas av brhavarna	0	0
Fastighetsförsäkring	36 000	15
Fastighetsskötsel	40 000	17
Ekonomisk Förvaltning	40 000	17
Arvode (revisor+styrelse)	30 000	13
Löpande underhåll/diverse	35 000	15
<b>Summa drift:</b>	<b>372 396</b>	<b>157</b>

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	119 000 50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift	0

*Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>491 396</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	1 875 475
Tillägg - VA	123 396
Tillägg - Parkering	50 400
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 049 271</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

	Lgh nr	Adress	Antal rok	BOA ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel. Tillägg		Avgift eft. räntekomp*	Andelstal
								VA	Parkering		
By 1	1	Åbroddsv. 17a	5	113	2 545 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	2	Åbroddsv. 17b	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	3	Åbroddsv. 17c	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	4	Åbroddsv. 17d	5	113	2 545 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
By 2	5	Åbroddsv. 13a	5	113	2 445 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	6	Åbroddsv. 13b	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	7	Åbroddsv. 13c	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	8	Åbroddsv. 13d	5	113	2 545 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
By 4	9	Åbroddsv. 9a	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	10	Åbroddsv. 9b	5	113	2 195 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	11	Åbroddsv. 9c	5	113	2 195 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	12	Åbroddsv. 9d	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
By 9	13	Gråbov. 10c	5	113	2 595 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	14	Gråbov. 10b	5	113	2 545 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	15	Gråbov. 10a	5	113	2 595 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
By 3	16	Åbroddsv. 11b	5	113	2 045 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	17	Åbroddsv. 11a	5	113	2 045 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
By 10	18	Gråbov. 6d	5	113	2 295 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	19	Gråbov. 6c	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	20	Gråbov. 6b	5	113	2 395 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
	21	Gråbov. 6a	5	113	2 545 000	89 308	7 442	490	200	6 442	0,0476
<b>21 lgh</b>				<b>2 373</b>	<b>50 295 000</b>	<b>1 875 475</b>	<b>156 290</b>	<b>10 283</b>	<b>4 200</b>		<b>1,0000</b>

### \*Förklaring till avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/varmvatten, VA, samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Värme/varmvatten är från egna frånluftsvärmepumpar och bekostas av bostadsrättshavaren genom hushållselen.
3. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (52 kr/kvm och år) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
4. Obligatoriskt tillägg på 200kr/mån och lägenhet för parkeringsplats.
5. Räntekompensation utgår i 24 månader med 1000 kr per lägenhet och månad enligt separat avtal med Lernacken Holding AB. Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.



## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år	Observera att prognosen inte tar hänsyn till räntekompensationer					
Kvm totalt	2 373	Amortering år 1-8, 0,8%, sedan 1%						

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	4,25%	4,30%	4,35%	4,40%	4,45%	4,50%	4,75%	5,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	30 849 000	30 602 208	30 355 416	30 108 624	29 861 832	29 615 040	28 257 684	26 715 234
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 311 083	1 315 895	1 320 461	1 324 779	1 328 852	1 332 677	1 342 240	1 335 762
Avskrivningar	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581
Driftkostnader	372 396	379 844	387 441	395 190	403 093	411 155	453 949	501 196
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	262 481
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 355 060</b>	<b>2 367 320</b>	<b>2 379 483</b>	<b>2 391 551</b>	<b>2 403 526</b>	<b>2 415 414</b>	<b>2 467 770</b>	<b>2 771 020</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	790	806	822	839	855	873	963	1 064
Årsavgifter	1 875 475	1 912 984	1 951 244	1 990 269	2 030 074	2 070 675	2 286 193	2 524 142
Tillägg - VA	123 396	125 864	128 381	130 949	133 568	136 239	150 419	166 075
Tillägg - Parkering	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437	67 832
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 049 271</b>	<b>2 090 256</b>	<b>2 132 061</b>	<b>2 174 702</b>	<b>2 218 196</b>	<b>2 262 560</b>	<b>2 498 049</b>	<b>2 758 048</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-305 789</b>	<b>-277 064</b>	<b>-247 422</b>	<b>-216 848</b>	<b>-185 330</b>	<b>-152 853</b>	<b>30 279</b>	<b>-12 972</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-305 789	-277 064	-247 422	-216 848	-185 330	-152 853	30 279	-12 972
Återföring avskrivningar	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581
Amorteringar lån	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-308 490	-308 490
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	1,09%	1,15%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>119 000</b>	<b>147 725</b>	<b>177 368</b>	<b>207 941</b>	<b>239 459</b>	<b>271 936</b>	<b>393 371</b>	<b>350 120</b>
Avsättning till yttre underhåll	-119 000	-121 380	-123 808	-126 284	-128 809	-131 386	-145 060	-160 158
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>26 345</b>	<b>53 560</b>	<b>81 657</b>	<b>110 650</b>	<b>140 551</b>	<b>248 310</b>	<b>189 962</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>100 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>219 000</b>	<b>366 725</b>	<b>544 093</b>	<b>752 034</b>	<b>991 493</b>	<b>1 263 429</b>	<b>2 968 492</b>	<b>5 319 045</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	119 000	240 380	364 188	490 471	619 281	750 666	1 448 077	2 218 075





## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan. Observera att prognosen inte tar hänsyn till räntekompensationen.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,25%	5,30%	5,35%	5,40%	5,45%	5,50%	5,75%	6,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	30 849 000	30 602 208	30 355 416	30 108 624	29 861 832	29 615 040	28 257 684	26 715 234
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 619 573	1 621 917	1 624 015	1 625 866	1 627 470	1 628 827	1 624 817	1 602 914
Avskrivningar	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581
Driftkostnader	372 396	379 844	387 441	395 190	403 093	411 155	453 949	501 196
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	262 481
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 663 550</b>	<b>2 673 342</b>	<b>2 683 037</b>	<b>2 692 637</b>	<b>2 702 145</b>	<b>2 711 564</b>	<b>2 750 347</b>	<b>3 038 172</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	790	806	822	839	855	873	963	1 064
Årsavgifter	1 875 475	1 912 984	1 951 244	1 990 269	2 030 074	2 070 675	2 286 193	2 524 142
Tillägg - VA	123 396	125 864	128 381	130 949	133 568	136 239	150 419	166 075
Tillägg - Parkering	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	61 437	67 832
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 049 271</b>	<b>2 090 256</b>	<b>2 132 061</b>	<b>2 174 702</b>	<b>2 218 196</b>	<b>2 262 560</b>	<b>2 498 049</b>	<b>2 758 048</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-614 279</b>	<b>-583 086</b>	<b>-550 976</b>	<b>-517 935</b>	<b>-483 948</b>	<b>-449 004</b>	<b>-252 298</b>	<b>-280 124</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-614 279	-583 086	-550 976	-517 935	-483 948	-449 004	-252 298	-280 124
Återföring avskrivningar	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581	671 581
Amorteringar	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-246 792	-308 490	-308 490
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	1,09%	1,15%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>-189 490</b>	<b>-158 297</b>	<b>-126 187</b>	<b>-93 145</b>	<b>-59 159</b>	<b>-24 214</b>	<b>110 794</b>	<b>82 968</b>
Avsättning till yttre underhåll	-119 000	-121 380	-123 808	-126 284	-128 809	-131 386	-145 060	-160 158
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>-308 490</b>	<b>-279 677</b>	<b>-249 994</b>	<b>-219 429</b>	<b>-187 968</b>	<b>-155 600</b>	<b>-34 267</b>	<b>-77 191</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>920</b>	<b>924</b>	<b>928</b>	<b>931</b>	<b>935</b>	<b>938</b>	<b>978</b>	<b>1 096</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>1 050</b>	<b>1 053</b>	<b>1 056</b>	<b>1 058</b>	<b>1 061</b>	<b>1 063</b>	<b>1 097</b>	<b>1 209</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>790</b>	<b>796</b>	<b>802</b>	<b>809</b>	<b>815</b>	<b>821</b>	<b>875</b>	<b>1 029</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>790</b>	<b>798</b>	<b>805</b>	<b>813</b>	<b>821</b>	<b>828</b>	<b>894</b>	<b>1 082</b>



## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

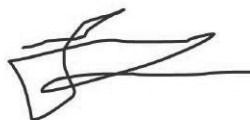
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Värme/varmvatten genom frånluftsvärmepumpar (till varje bostadsrätt) och bekostas av bostadsrättshavaren genom hushållselen.
3. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (52 kr/kvm och år) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
4. Utgår ett obligatoriskt tillägg på 200 kr/mån och lägenhet för parkeringsplats.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus



Jonas Svensson



Henrik Spak



Ola Wihlborg

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trädstaden i Åhus, 769640-0535, Kristianstads kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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



Monica Johnson

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

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Trädstaden i Åhus, 769640-0535

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

- Registreringsbevis Brf Trädstaden i Åhus, 2021-06-03
- Stadgar registrerade, 2021-06-03
- Aktieöverlåtelseavtal, Lernacken Åhus Holding AB / Brf Trädstaden i Åhus, 2021-11-16
- Köpebrev fastighet, Kristianstads kommun / North Carving nr 2 AB, 2021-10-19
- Transportköp fastighet, 2021-11-16
- Entreprenadkontrakt, NCC Sverige AB / Lernacken Åhus Projekt AB, 2021-09-24
- Totalentreprenadavtal, Lernacken Åhus Projekt AB / North Carving nr 2 AB, 2021-11-16
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2021-11-16
- Beslut bygglov Kristianstads kommun, 2021-06-04
- Beslut om startbesked, 2021-10-08
- Beslut adresser, 2021-07-09
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2022-12-14
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2022-12-20
- Avtal ekonomisk förvaltning, J Ess Redovisning & Förvaltning AB, 2022-11-22
- Offert insatsgaranti, Nordic Guarantee, 2022-11-21
- Servitutsavtal, K-Fast Getramsen AB / Brf Trädstaden i Åhus
- Aktkopia klyvning samt servitut, Lantmäterimyndigheten, Ärende nr M228573
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Lernacken Åhus Projekt AB, 2023-01-03
- Räntekompensation, Lernacken Åhus Holding AB, 2023-01-04
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrå, 2022-11-29, 2023-01-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Trädstaden i Åhus, 769640-0535.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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



.....  
Urban Blücher

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

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Trädstaden i Åhus, 769640-0535**

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

- Registreringsbevis, 2021-06-03
- Stadgar registrerade, 2021-06-03
- Aktieöverlåtelseavtal, Lernacken Åhus Holding AB / Brf Trädstaden i Åhus, 2021-11-16
- Köpebrev fastighet, Kristianstads kommun / North Carving nr 2 AB, 2021-10-19
- Transportköp fastighet, 2021-11-16
- Entreprenadkontrakt, NCC Sverige AB / Lernacken Åhus Projekt AB, 2021-09-24
- Totalentreprenadavtal, Lernacken Åhus Projekt AB / North Carving nr 2 AB, 2021-11-16
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2021-11-16
- Bygglov, 2021-06-04
- Startbesked, 2021-10-08
- Beslut adresser, 2021-07-09
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2022-12-14
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2022-12-20
- Avtal ekonomisk förvaltning, J Ess Redovisning & Förvaltning AB, 2022-11-22
- Offert insatsgaranti, Nordic Guarantee, 2022-11-21
- Servitutsavtal, K-Fast Getransen AB / Brf Trädstaden i Åhus
- Aktkopia klyvning samt servitut, Lantmäterimyndigheten, Ärende nr M228573
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Lernacken Åhus Projekt AB, 2023-01-03
- Räntekompensation, Lernacken Åhus Holding AB, 2023-01-04
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån samt mailuppdatering, 2022-11-29 resp 2023-01-03
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan



# Verifikat

Transaktion 09222115557485015602

## Dokument

### Ek.plan Trädstaden i Åhus

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-01-12 10:28:06 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-01-12 15:24:35 CET (+0100)

## Initierare

### Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB


pauline@paberglund.se

## Signerande parter

### Jonas Svensson (JS)

Styrelseordförande

jonas@lernacken.se



Signerade 2023-01-12 13:09:58 CET (+0100)

### Henrik Spak (HS)

Styrelseledamot

info@amentum.se



Signerade 2023-01-12 14:24:02 CET (+0100)

### Ola Wihlborg (OW)

Styrelseledamot

info@amentumsyd.se



Signerade 2023-01-12 13:17:31 CET (+0100)

### Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2023-01-12 15:24:35 CET (+0100)

### Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urban.blycher@gmail.com



Signerade 2023-01-12 14:26:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557485015602

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

