

EKONOMISK PLAN

BRF GRANLUNDA 1
769637-4557

januari 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Ränteutjämningsfond</i>	<i>5</i>
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>8</i>
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
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 GRANLUNDA 1

1 ALLMÄNT

Brf Granlunda 1 med org.nr. 769637-4557 har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-23. 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. Samtliga kostnadsbedömningar är inklusive gällande moms.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 10 radhus med 10 bostadsrättslägenheter på fastigheten Tocken 1 i Trelleborg kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i det nybildade aktiebolaget Granlunda Projekt AB, 559138-9415, som vid förvärvet var ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen, lagfart erhöles 2019-05-28, och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, ca 35 855 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningen har tecknat totalentreprenadavtal med Ramlösa Bygg AB, 556714-9371, avseende uppförande av projektet. Bygglov erhöles 2019-07-19. Startbesked erhöles 2021-06-17. Slutbesiktning kommer att ske 8-10 mars och inflyttning är planerad till mars 2023.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt avses ske under januari/februari när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Haaks Bostadsutveckling AB, 559138-1644, eller dotterbolag/koncernbolag, åtar sig att förvärva de bostäder som vid tidpunkten för inflyttning i fastigheten inte eventuellt inte upplåtits med bostadsrätt.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Tocken 1
Kommun	Trelleborg
Adress/belägenhet	Kycklinggränd 2 A-H, 2 J-K
Areal	2 496 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2017-03-06, akt nr1287-P385
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Kraftledning, ledningsrätt.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, 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	2021-2023
Byggnadstyp	Radhus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 160 m ² .
Bostadslägenheter	10 lägenheter om sammanlagt 1 160 m ² .
Gemensamma utrymmen	Två förrådsbyggnader med individuella och gemensamma förråd finns i den östra delen av tomten.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump via vattenburen golvvärme på plan 1 och radiatorer på plan 2
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning

Vatten	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Separat mätare finns i respektive lägenhet och debitering kommer att ske från föreningen i förhållande till verklig förbrukning.
El	Fastigheten är ansluten till elnätet. Varje bostadsrättshavare har eget abonnemang och betalar själv till leverantören för hushållsel och värme.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Lättebetong
Bjälklag	Lättbetong
Yttertak	Papp
Fasader	Putsad lättbetong
Fönster	3-glas isolerglas med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida
Tvättstuga	Tvättmaskin finns i respektive lägenhet
Sophantering	Sopkärl på den egna tomten. Varje bostadsrättshavare har eget abonnemang och betalar direkt till leverantören.
Parkering	En parkeringsplats i anslutning till lägenheten samt ytterligare 7 platser i den norra delen av tomten
Mark	Mark i anslutning till respektive lägenhet kommer att vara upplåten med bostadsrätt. Gemensamhetsyta i norr och öster.

3.2 Ränteutjämningsfond

I syfte att sprida ut effekten av den räntehöjning som har skett sedan kostnadskalkylen upprättades har föreningen avsatt en fond för att kunna trappa in avgifterna. Som initial ränteutjämningsfond avsätts 850 000 kr.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Sovrum vardagsrum/hall	Parkett	Målade	Målade	-
Kök	Parkett	Målade	Målade	Kök från Ballingslöv och vitvaror från Bosch/Siemens
Badrum	Klinker	Kakel	Målade	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 19 240 000 kr, fördelat på byggnader 15 100 000 kr och mark 4 140 000 kr. Typkod är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	41 450 000	35 733
Anskaffningskostnad	41 450 000	35 733
Ränteutjämningsfond ¹	850 000	
Ingående saldo	50 000	
Anskaffningskostnad + kassa	42 350 000	36 509

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år ²	Ränta % ³	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	4 600 000	Rörlig/3 mån ⁴	3,65	167 900	23 000	190 900	3,65
Bottenlån 2	4 600 000	ca 3 år	4,45	204 700	23 000	227 700	4,45
Bottenlån 3	4 600 000	ca 5 år	4,45	204 700	23 000	227 700	4,45
Summa lån år 1	13 800 000	Snittränta:	4,18	577 300	69 000	646 300	4,18
Insatser	28 550 000						
Summa finansiering år 1	42 350 000						

Amortering på föreningens lån sker med 0,50% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Ränteutjämningsfonden skall användas för att täcka upp negativa kassaflöden år 1-10.

² Föreningens lån och bindningstider är preliminära och styrelsen kan komma att besluta om annan fördelning om detta bedöms bli mer gynnsamt för föreningens ekonomi.

³ Räntorna är baserade på inhämtad bankoffert med räntor per 2022-12-27. Ändras förutsättningarna kan detta innebära såväl ökade som minskade kostnader. De slutliga lånevillkoren fastställs vid utbetalning av lånen.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ⁵	35 000	30
El ⁶	10 000	9
Ekonomisk förvaltning	40 000	34
Försäkring	16 000	14
Övrigt	5 000	4
Löpande underhåll	35 000	30
Summa driftkostnad år 1	141 000	122
Avsättning yttre underhåll	58 000	50
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden 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.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	19 240 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	97 613

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 9 761 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

⁵ Vatten debiteras ut av föreningen efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser uppskattad preliminär kostnad.

⁶ Gemensam el avser belysning i förrådsbyggnader

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	33 198 025
Avskrivning per år	276 650

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningsplan på 120 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	655 980	566
Årsavgifter förbrukning	34 800	30
Totala intäkter år 1	690 780	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,50 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,5 % per år.

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

9 NYCKELTAL

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

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	36 466
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	27 349
Lån år 1	11 897
Insatser	24 612
Årsavgift andelstal år 1	566
Årsavgift förbrukning år 1	30
Totala årsavgifter år 1	596
Driftskostnader år 1	122
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	109
Kassaflöde år 1, före disposition av ränteutjämningsfond	-83

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 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 2,0% 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 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	17 2039
Ränta	577 300	574 414	571 527	568 641	565 754	562 868	548 435	531 116
Ränta %	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%
Avskrivningar	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650
Driftskostnader	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878	193 563
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	135 321
Summa kostnader	994 950	994 884	994 874	994 921	995 027	995 193	996 963	1 136 650
Årsavgift/m ² (bostäder)	566	580	594	609	624	640	724	839
Årsavgifter bostäder	655 980	672 380	689 189	706 419	724 079	742 181	839 710	973 806
Årsavgifter förbrukning	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	38 422	42 421	47 773
Summa intäkter	690 780	707 876	725 395	743 349	761 748	780 603	882 131	1 021 579
Årets Resultat	-304 170	-287 008	-269 479	-251 572	-233 279	-214 590	-114 833	-115 071
Ackumulerat redovisat resultat	-304 170	-591 178	-860 657	-1 112 229	-1 345 509	-1 560 099	-2 338 108	-2 698 346
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-304 170	-287 008	-269 479	-251 572	-233 279	-214 590	-114 833	-115 071
Återföring avskrivningar	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650	276 650
Amorteringar	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-96 520	-79 358	-61 828	-43 922	-25 629	-6 940	92 818	92 580
Avsättning till yttre underhåll	-58 000	-59 160	-60 343	-61 550	-62 781	-64 037	-70 702	-79 622
Disposition ränteutjämningsfond	160 820	144 887	128 610	111 982	94 994	77 635	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från underhållsfond	6 300	6 369	6 438	6 510	6 584	6 659	22 116	12 958
Ingående saldo kassa	900 000							
Ackumulerat saldo kassa⁷	803 480	724 122	662 294	618 371	592 742	585 803	846 044	1 731 707
Ackumulerad avsättning underhåll	58 000	117 160	177 503	239 053	301 834	365 871	705 785	1 160 700

⁷ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan 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 kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	17
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ^a	649 680	666 011	682 751	699 909	717 495	735 523	817 594	960 848
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	560	574	589	603	619	634	705	828
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	566	580	594	609	624	640	724	839
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	787 180	802 821	818 871	835 339	852 235	869 573	948 194	1 087 308
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	679	692	706	720	735	750	817	937
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	20,0%	19,4%	18,8%	18,2%	17,7%	17,2%	12,9%	11,7%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	924 680	939 631	954 991	970 769	986 975	1 003 623	1 078 794	1 213 768
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	797	810	823	837	851	865	930	1 046
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	41,0%	39,7%	38,6%	37,4%	36,3%	35,2%	28,5%	24,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	649 680	667 653	686 117	705 084	724 569	744 585	838 106	1 021 791
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	560	576	591	608	625	642	723	881
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-0,7%	-0,4%	-0,2%	0,1%	0,3%	-0,2%	4,9%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	649 680	669 295	689 516	710 361	731 851	754 007	860 491	1 092 286
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	560	577	594	612	631	650	742	942
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,6%	1,1%	1,6%	2,5%	12,2%

^a Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Vatten kr/mån ⁹
H10259	5 rok	116	10,0000	3 145 000	5 467	290
H10258	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10257	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10256	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10255	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10254	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10253	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10252	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10251	5 rok	116	10,0000	2 795 000	5 467	290
H10250	5 rok	116	10,0000	3 045 000	5 467	290
Totalt		1 160	100,00	28 550 000	54 670	2 900

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften inklusive vatten enligt ovan även för kostnader för uppvärmning (el), hushållsel, sophämtning, bredband/TV samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Kostnaden för hushållsel för en lägenhet (exklusive värme) ligger normalt mellan ca 800 – 2 000 kr per månad men kan variera mycket beroende på antal personer i hushållet, vanor m.m. Kostnaden för värme (el) uppskattas till ca 1 500 – 2 000 kr/månad och för sophämtning till ca 300 kr/månad.

⁹ Vatten debiteras ut av föreningen efter verklig förbrukning. Angivet belopp avser uppskattad preliminär debitering.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs 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 samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Avgift för vatten debiteras ut separat efter förbrukning.
- 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 uppvärmning (el), hushållsel, sophämtning samt bredband/TV.
- 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 2023-01-31



Per Haak



Benny Jonsson



Marcus Nilsson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Granlunda 1, org.nr. 769637–4557, Trelleborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga 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 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 bedömning 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 januari 2023

jos

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Granlunda 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2023-01-02
Stadgar registrerade, 2019-04-23
Fastighetsutdrag Trelleborg Tocken 1, 2022-11-25
Aktieöverlåtelseavtal, 2019-05-28
Tilläggsavtal, 2023-01-23
Köpebrev, 2019-03-17
Transport av fastighetsköp, 2019-05-28
Entreprenadavtal, 2019-05-28
Bygglov, 2019-07-19
Startbesked, 2021-06-17
Finansieringsoffert, 2022-12-27
Försäkringsbrev, 2022-12-09
Marknadsvärdering från Fastighetsbyrån - Malmö
Ritningar och situationsplan
Beräknat taxeringsvärde, 2022-11-25
Garantiåtagande, 2023-01-31



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Granlunda 1, 769637-4557.

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 Granlunda 1, 769637–4557

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

- Registreringsbevis, 2023-01-02
- Stadgar registrerade, 2019-04-23
- Fastighetsutdrag Trelleborg Tocken 1, 2022-11-25
- Aktieöverlåtelseavtal Haaks Bostadsutveckling AB / Brf Granlunda 1, 2019-05-28
- Tilläggsavtal, 2023-01-23
- Köpebrev, 2019-03-17
- Transport av fastighetsköp, 2019-05-28
- Entreprenadavtal Granlunda Projekt AB / Ramlösa Bygg AB, 2019-05-28 samt överlåtelse av detsamma till Brf Granlunda 1
- Bygglov, 2019-07-19
- Startbesked, 2021-06-17
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2022-12-27
- Försäkringsbrev TryggHansa, 2022-12-09
- Marknadsvärdering Fastighetsbyrå - Malmö
- Garantiåtagande från Per Haak Förvaltning AB, 2023-01-31
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning