

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Biologen 2

Organisationsnummer 769637-6412

Växjö kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens beräknade kostnader
- G. Föreningens beräknade intäkter
- H. Redovisning av lägenheter
- I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Biologen 2, org.nr. 769637-6412, som registrerats hos Bolagsverket 2019-07-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på den slutliga kostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten Växjö Biologen 2 och har genom nybyggnad uppfört 33 bostadslägenheter. Föreningen kommer att ha del i tre gemensamhetsanläggningar, Växjö Biologen GA: 1-3 som ingår i Samfällighetsförening Biologen. Brf Biologen 2 förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i MPD Turmalin Grund 3, org.nr 559238-1189 vars enda tillgång var ovannämnda fastighet. Fastigheten överfördes genom transportköp till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

I föreningens förvärv av aktierna i MPD Turmalin Grund 3 AB har ingått ett totalentreprenadavtal med Granitor Projects AB¹ med org. nr 556532-9926. Enligt totalentreprenadkontraktet, som överlåtits till föreningen med verkan från och med tidpunkten för föreningens förvärv av aktierna i MPD Turmalin Grund 3 AB, ansvarar Granitor Projects AB för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiåtgärder samt för att för byggherrens räkning leda och administrera projektet och därvid bl.a. ansvara för samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden och försäljning av bostadsrätter.

Garantier för slutlig anskaffningskostnad, regleras i aktieöverlåtelseavtalet avseende MPD Turmalin AB mellan föreningen och MPD Holding Turmalin AB, org.nr 559175-1192. Projektrisk för osålda lägenheter samt årsavgifter för osålda lägenheter regleras i aktieöverlåtelseavtalet. I aktieöverlåtelseavtalet garanterar vidare MPD Holding Turmalin AB att föreningen under de första tre (3) åren efter slutplacering inte ska drabbas av högre räntekostnader än 1,9 procent i medellåneränta. Garantitiden för räntekostnaderna är tre (3) år, vilket innebär att föreningen behöver anpassa de ekonomiska förutsättningarna till det rådande ränteläget, år fyra (4) och framåt.

Byggnadsarbetet påbörjades under andra kvartalet 2021 och beräknas vara klart för inflyttning under april månad 2023. Upplåtelse av bostadsrätt sker vid årsskiftet 2022/2023.

Med anledning av att projektet uppförs i olika byggetapper, kommer delar av den gemensamma gården inte vara färdigställd vid tillträdet. Bedömd sista tidpunkt för färdigställande av gemensam gårdsyta med tillhörande pool och byggnad är andra kvartalet 2024.

¹Bolaget har bytt namn från Midroc Projects AB till Granitor Projects AB

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Biologen 2 Fastigheten innehas med äganderätt
Lägenhetsyta	Ca 2 638 kvm bostäder Samtliga ytor är uppmätta på ritning
Tomtareal	ca 2 151 kvm
Lägenhetssammansättning	33 bostäder
Byggnadens utformning	Byggnaden består av en huskropp med fyra till åtta våningar. Bil-/cykelparkering, lägenhetsförråd och teknikutrymme finns i källare under fastigheten
Kommunikationer	2 trapphus med hiss
Grund	Bottenplatta av betong
Stomme	Bärande stomme i betong och KL-skiva från plan 3
Våningsbjälklag	Prefabricerade betongbjälklag vilka pågjuts på plats efter förläggning av installationer. KL-skiva från plan 3
Ytterväggar	Utförs i betong + isolering + stenmaterial (sockelvåning) samt betong + isolering och träpanel på plan 1. Från och med plan 3 och uppåt består ytterväggsstomme av prefabricerade KL-skivor + isolering och träpanel
Fasad	Träfasad av silvergrått trä respektive rött utförande i fält
Yttertak	KL-träskivor med isolering och tätskikt, takytskikt av sedum på utvalda delar
Lägenhetsavskiljande vägg	Betong plan 1-2, trä + gips plan 3 och uppåt
Innerväggar	Stomväggar av betong där lättväggar medges består dessa av stålreglar med varierande lager gips beroende på brand- och ljudkrav
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Entrédörrar	Glasade entrépartier med entrédörrar i ek
Fönster och balkongdörrar	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida, lågenergifönster
Balkonger, uteplats, terrass	Balkonger i betong med räcken av stål/aluminium, uteplatser i markplan med betongplattor enligt markritning samt terrasser med trädäck
Gemensamhetsanläggning	Föreningen kommer att ha del i tre stycken (Biologen GA:1, GA:2 och GA:3) gemensamhetsanläggningar GA:1 innefattar i garaget tillhörande kommunikationsytor, tekniska installationer, belysning, garageramp och -port mm i mark- och källarplan samt parkeringsplatser Andelstal: 32/106

GA:2 kompletterar GA:1 i källarplan med teknisk utrustning samt innehåller i markplan främst alla kommunikationsytor på gård, cykelparkering, trappsteg, murar, dagvattenhantering och växtlighet samt poolanläggning och växthus

Andelstal: 1/2

GA:3 sprinklercentral med ledningar

Andelstal: 33/136

För de tre gemensamhetsanläggningarna har Samfällighetsföreningen Biologen bildats som ska svara för förvaltningen av dessa

Servitut

Fastigheten har förmån av servitut för väg, 0780K-2020/80.1
Fastigheten har last av servitut för sprinklerledning, 0780K-2020/80.2 och 0780K-2020/80.3

Installationer:

Uppvärmning

Fastigheten ansluts till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i teknikutrymme i källaren. Värme distribueras i lägenheterna via radiatorer/konvektorer

Ventilation

Lägenheterna ventileras med ett mekaniskt till- och frånluftsystem med värmeåtervinning. Individuellt ventilationsaggregat i varje lägenhet

El

Föreningen har fastighetsabonnemang och respektive lägenhet har eget abonnemang för hushållsel

Vatten

Gemensamt fastighetsabonnemang

Bredband, Tele, TV

Fastigheten ansluts med fiber. Respektive bostadsrättshavare tecknar individuella abonnemang hos operatören efter vilka tjänster som önskas

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Avfallshantering

Gemensamt miljörum finns i markplan med ingång från passage

Postboxar

Postboxar i trapphusentré

Gemensamma utrymmen

Innergård med planteringar, gångytor, cykelparkering, växthus, grillplats, pool och gästlägenhet/styrelserum, gemensamt med Biologen 1 (Brf)

Förråd

Lägenhetsförråd ligger i källaren. Det finns ett förråd per lägenhet

Parkering

Föreningen har tillgång till 32 p-platser i samfällt garage under fastigheten. 16 st av dessa utrustas med el-laddstolpar

Cykelparkering

Cykelparkering finns på markplan samt i källare. Bikeport i källare

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning
Hall	Askparkett	Målat vitt	Målat vitt		Garderober enligt planritning, släta vita
Kök	Askparkett	Målat vitt, stänkskydd i kakel alt laminat	Målat vitt	Kyl och frys alt kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin allt integrerat i inredning	Målade luckor, laminatbänkskiva, diskbänk, spotlights under väggsåp
Vardagsrum	Askparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Sovrum	Askparkett	Målat vitt	Målat vitt		
WC/dusch/tvätt	Granitkeramik	Helkaklade	Målat vitt	Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel, spegelbelysning, duschväggar i glas, handdukstork
WC	Granitkeramik	Målat vitt	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel

Övrigt:

Fönsterbänkar i natursten

Innerdörrar, släta vita

Standardtakhöjd är ca 2,6 m. Sänkt takhöjd kan förekomma i bad/tvätt, wc och i mindre delar av lägenheterna

Förråd i källare

Rumsbeskrivningen är generell och mindre avvikelser kan förekomma

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Anskaffningskostnad*	131 312 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	50 000
Totalt	131 362 000

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader. I anskaffningskostnaden inkluderas en total investering på ca 312 000 kr för laddstolpar. Föreningen har ansökt om investeringsstöd från Naturvårdsverket, där 50% (156 000 kr) av totala investeringen kan komma tillgodo till föreningen, vilket inte är beaktat i kalkylen.

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Granitor. Detta förutsätter att garage hyrs ut till momspliktig verksamhet och att garaget administreras av operatör med momspliktig verksamhet. Uthyrningen av garage och administrationen av garaget skall avse minst en period på 10 år.

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas totalt bli ca 63 000 000 kr varav mark ca 10 000 000 kr. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	39 686 000
Genomsnittlig låneränta (%)	4,1
Årlig amortering	485 000
Räntekostnad år 1	1 627 126
Total belopp år 1 (ränta + amortering)	2 112 126

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 4,1% samt 485 000 kr i amortering. MPD Holding Turmalin AB garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger 1,9%, under de tre första åren från och med slutplaceringsdagen.

Räntorna från och med år fyra (4) kan ej förutses vid tiden för upprättandet av denna ekonomiska plan och det ska därför understrykas att dessa kan komma att överstiga den ränta som anges i denna ekonomiska plan.

Finansiering	
Insats	91 676 000
Föreningens lån	39 686 000
Summa finansiering	131 362 000

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	49 777
Belåning per kvm (BOA)	15 044
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	34 752
Driftskostnad per kvm, år 1(BOA)	305
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	677
Hysesintäkt p-avgifter, exkl moms per kvm (BOA)	121
Amortering per kvm (BOA)	184

F. Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	735 000
Ränta, år 1	1 627 126
Summa kapitalkostnader	2 362 126

*Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens avskrivningsbelopp ovan görs genom rak avskrivning. Det innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	
Ekonomisk förvaltning	60 000
Teknisk förvaltning (inkl. snöröjning, felhantering)	75 000
Arvode styrelse/revision	45 000
Vattenförbrukning	55 000
Uppvärmning varmvatten	95 000
Uppvärmning	160 000
Fastighetsel	55 000
Sophantering	50 000
Trappstädning	40 000
Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)	30 000
Fastighetsförsäkring	40 000
GA/Diverse	100 000
Summa driftkostnader	805 000

Dessa kostnader är beräknade efter normalförbrukning och där det faktiska värdet kan bli både högre och lägre än det beräknade värdet.

Mervädeskatt	
Momsavdrag på drift för lokaler och garage	- 6 450

Avsättningar	
Yttre underhållsfond	105 000

Summa beräknade kostnader (drift och avsättningar)	903 550
---	----------------

Prognos avseende framtida kostnader

Driftkostnaderna följer den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 589 kr/lägenhet med en inflationsuppräknings om 2% årligen. Avseende räntor är föreningen garanterad en medelränta om 1,9% under de första tre åren från och med slutplacering.

Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

G. Föreningens beräknade intäkter

Årsavgifter*	1 786 225
P-avgifter (exkl moms)**	319 200
Intäkt från räntegaranti***	873 092
Summa intäkter:	2 978 517

*I årsavgifter ingår ej kostnaden för hushållsel och TV/bredband

**16 st p-platser i garage á 800 kr/mån (exkl moms)

16 st p-platser i garage med el-laddstation á 950 kr/mån (exkl. moms)

Från p-avgifter är avdraget en extern administrationskostnad på 5% på totala parkeringsintäkterna

***Räntegarantin betalas ut enligt följande. När Köparen mottar ränteavi/-er från det kreditgivande läneinstitutet ska Köparen inom fem (5) bankdagar ställa ut en faktura på beloppet för mellanskillnaden mellan garanterad ränta om 1,9 % och faktisk ränta för den period som ränteavin avser samt bifoga ränteavin som underlag. Faktura ska ställas till bolaget MPD Holding Turmalin AB c/o Granitor Projects AB med en betaltid på tjugofem (25) dagar.

H. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Vån plan	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Andelstal %	Balkong/terrass /uteplats
2A-1001	1	64	2	1 620 000	48 640	4 053	2,7231	Utepl
2A-1002	1	23	1	885 000	22 080	1 840	1,2361	Utepl
2A-1003	1	89	3	2 206 000	59 185	4 932	3,3134	2 Utepl
2A-1101	2	81	3	1 985 000	53 865	4 489	3,0156	2 Balk
2A-1102	2 (etage)	71,5	2,5	2 017 000	54 340	4 528	3,0422	Balk+Terrass
2A-1103	2	107	4	3 532 000	67 945	5 662	3,8038	2 Balk
2A-1201	3	81	3	2 035 000	53 865	4 489	3,0156	2 Balk
2A-1202	3	89	3	3 116 000	59 185	4 932	3,3134	2 Balk+Terrass
2A-1301	4	81	3	2 085 000	53 865	4 489	3,0156	2 Balk
2A-1302	4	39	1	1 268 000	32 565	2 714	1,8231	Balk
2A-1303	4	88	3	2 520 000	58 520	4 877	3,2762	2 Balk
2A-1401	5 (etage)	118	4	5 999 000	73 160	6 097	4,0958	2 Balk+Terrass
2A-1402	5	58,5	2	2 179 000	44 460	3 705	2,4890	Balk+Terrass
2B-1001	1	79	3	2 663 000	52 535	4 378	2,9411	2 Utepl
2B-1002	1	23	1	870 000	22 080	1 840	1,2361	Utepl
2B-1003	1	89	3	2 606 000	59 185	4 932	3,3134	2 Utepl
2B-1101	2	79	3	2 743 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1102	2 (etage)	71,5	2,5	2 092 000	54 340	4 528	3,0422	Balk+Terrass
2B-1103	2	89	3	2 706 000	59 185	4 932	3,3134	2 Balk
2B-1201	3	79	3	2 743 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1202	3	109	4	3 807 000	69 215	5 768	3,8749	2 Balk
2B-1301	4	79	3	2 843 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1302	4	39	1	1 298 000	32 565	2 714	1,8231	Balk
2B-1303	4	109	4	3 907 000	69 215	5 768	3,8749	2 Balk
2B-1401	5	79	3	2 948 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1402	5 (etage)	71,5	2,5	2 167 000	54 340	4 528	3,0422	Balk+Terrass
2B-1403	5	109	4	3 999 000	69 215	5 768	3,8749	2 Balk
2B-1501	6	79	3	3 048 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1502	6	109	4	4 107 000	69 215	5 768	3,8749	2 Balk
2B-1601	7	79	3	3 148 000	52 535	4 378	2,9411	2 Balk
2B-1602	7	39	1	1 328 000	32 565	2 714	1,8231	Balk
2B-1603	7	88	3	3 625 000	58 520	4 877	3,2762	2 Balk+Terrass
2B-1701	8 (etage)	149	5	7 581 000	87 165	7 264	4,8798	2 Balk+2 Terrasser
33 lgh		2 638		91 676 000	1 786 225	148 852	100	

Förtydligande/reservationer

Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang för hushållsel och TV/bredband, dessa driftkostnader ingår inte i årsavgiften. Kostnaden beräknas till ca 130 kr/kvm per år och lägenhet men varierar beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor samt vilka tjänster som tecknas.

Vid nyttjande av p-plats med el-laddningsstationer står bostadsrättshavare för driftkostnaden.

I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	1 627	1 607	1 587	1 585	1 585	1 585	1 567	1 540
Amortering ²	485	485	485	485	485	485	485	485
Driftkostnader ⁴	805	821	838	854	871	889	981	1 083
Momsavdrag, drift garage	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-9
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	71
Summa årsutbetalningar	2 911	2 907	2 903	2 917	2 934	2 952	3 025	3 170
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	1 786	1 920	2 064	2 580	2 632	2 685	2 964	3 272
Årsavgifter kr/m ²	677	728	782	978	998	1 018	1 124	1 240
Intäkter räntegaranti ⁶	873	862	852	0	0	0	0	0
P-Avgifter, exkl moms	319	326	332	339	346	352	389	430
Årets nettobetalningar	68	201	345	2	43	85	328	532
Föreningens kassa								
ingående saldo	50							
Kassabehållning	118	319	664	666	709	794	1 934	4 315
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	105	210	315	420	525	630	1 155	1 680

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	1 627	1 607	1 587	1 585	1 585	1 585	1 567	1 540
Avsättning underhållsfond ³	105	105	105	105	105	105	105	105
Driftkostnader ⁴	805	821	838	854	871	889	981	1 083
Momsavdrag, drift garage	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-9
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	71
Avskrivning byggnader	735	735	735	735	735	735	735	735
Summa årskostnader	3 266	3 262	3 258	3 272	3 289	3 307	3 380	3 525
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	1 786	1 920	2 064	2 580	2 632	2 685	2 964	3 272
Intäkter räntegaranti ⁶	873	862	852	0	0	0	0	0
P-Avgifter, exkl moms	319	326	332	339	346	352	389	430
Bokföringsmässigt resultat	-287	-154	-10	-353	-312	-270	-27	177
Ackumulerat resultat	-287	-441	-451	-804	-1 116	-1 386	-1 413	-1 236

1. Räntesats under prognosperioden är år 1-3: 4,1%, år 4: 4,15%, år 5: 4,20%, år 6: 4,25%, år 11: 4,50%, år 16: 4,75%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2. Amortering enligt rak plan i 80 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3. Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.

4. Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5. Årsavgiften är beräknad att höjas 7,5% för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 25% och efterföljande årsavgiftshöjning 2%

6. Angivet belopp är en prognos, verklighet belopp kan vara högre eller lägre.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	63 000 000	64 260 000	65 545 200	66 856 104	68 193 226	69 557 091	76 796 648	84 789 705
Lån	39 686 000	39 201 000	38 716 000	38 231 000	37 746 000	37 261 000	34 836 000	32 411 000
Amortering	485 000	485 000	485 000	485 000	485 000	485 000	485 000	485 000
Yta bostadsrätter (exkl lokaler)	2 638	2 638	2 638	2 638	2 638	2 638	2 638	2 638
Ingående kassa	50 000	117 841	319 277	664 163	666 018	709 068	1 606 193	3 782 626
Årsavgifter	1 786 225	1 920 192	2 064 206	2 580 258	2 631 863	2 684 500	2 963 905	3 272 391
Intäkt från räntegaranti	873 092	862 422	851 752	0	0	0	0	0
P-Avgifter, exkl moms	319 200	325 584	332 096	338 738	345 512	352 423	389 103	429 601
SUMMA INTÄKTER	2 978 517	3 108 198	3 248 054	2 918 995	2 977 375	3 036 923	3 353 008	3 701 992
Räntekostnader	4,10% 1 627 126	4,10% 1 607 241	4,10% 1 587 356	4,15% 1 584 713	4,20% 1 584 949	4,25% 1 584 924	4,50% 1 566 633	4,75% 1 539 527
Driftskostnader (+2%)	805 000	821 100	837 522	854 272	871 358	888 785	981 291	1 083 424
Momsavdrag, drift garage	-6 450	-6 579	-6 711	-6 845	-6 982	-7 121	-7 863	-8 681
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	70 573
Avskrivningar	735 000	735 000	735 000	735 000	735 000	735 000	735 000	735 000
Avsättning yttre fond	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
SUMMA KOSTNADER	3 265 676	3 261 762	3 258 167	3 272 141	3 289 326	3 306 588	3 380 061	3 524 843
SUMMA RESULTAT	-287 159	-153 564	-10 113	-353 145	-311 950	-269 665	-27 053	177 149
Kassaflöde	67 841	201 436	344 887	1 855	43 050	85 335	327 947	532 149
Akkumulerad avsättning yttre fond	105 000	210 000	315 000	420 000	525 000	630 000	1 155 000	1 680 000
Utgående kassa	117 841	319 277	664 163	666 018	709 068	794 403	1 934 140	4 314 775
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	677	728	782	978	998	1018	1124	1240
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	828	876	929	1 123	1 141	1 159	1 256	1 363
+ 2 %	978	1 025	1 076	1 268	1 284	1 300	1 388	1 486
+ 3 %	1 128	1 174	1 223	1 413	1 427	1 441	1 520	1 609
med minskning - 1 %	527	579	636	833	855	876	991	1 118
- 2 %	376	431	489	688	712	735	859	995
- 3 %	226	282	342	543	568	594	727	872
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	680	734	792	991	1 013	1 036	1 159	1 293
+ 2 %	683	740	801	1 003	1 029	1 056	1 198	1 354
+ 3 %	686	746	811	1 016	1 046	1 077	1 241	1 425
med minskning - 1 %	674	722	773	966	983	1 000	1 092	1 195
- 2 %	671	716	765	954	968	983	1 063	1 156
- 3 %	668	710	756	943	955	967	1 037	1 123

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering.
2. Om individuella tillval av utrustning förekommer betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
4. Projektrisen för osålda bostadsrätter skall bäras av säljaren till fastigheten eller till detta närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning till insatser i denna plan och eventuella upplåtelseavgifter och årsavgifter täcks.
5. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt erbjuda om möjligt ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts 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.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer 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.

Bostadsrättsföreningen Biologen 2


Johan Halla


Johan Svedström


Lars Brossing

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Biologen 2, 769637-6412, Växjö 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.

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 slutlig 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 Biologen 2, 769637-6412

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

- Registreringsbevis Brf Biologen 2, 2019-07-05
- Stadgar registrerade, 2019-07-05
- Fastighetsutdrag Växjö Biologen 2, 2021-03-19
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, MPD Holding Turmalin AB / Brf Biologen 2, 2021-02-10
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal samt till utställd räntegaranti, 2022-12-06
- Köpekontrakt fastighet, Midroc Växjö Biologen Fastighets AB / MPD Turmalin Grund 3 AB, 2021-01-11
- Transportköp fastighet, 2021-02-10
- Totalentreprenadavtal, Midroc Projects AB / MPD Turmalin Grund 3 AB, 2021-01-28
- Beslut bygglov Växjö kommun, 2018-12-12
- Beslut om startbesked, 2020-03-10
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-11-25
- Aktkopia avstyckning, servitut samt GA Lantmäterimyndigheten, Ärende nr G206026
- Energiberäkningsrapport, Assemblin Ventilation AB, 2022-09-08
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning



Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Biologen 2, organisationsnummer 769637-6412, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 33 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Den ekonomiska planen avser den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus och innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Ritningar, 2018-05-28
- Foton från arbetsplatsen, 2022-11-14
- Aktieöverlåtelseavtal MPD Holding Turmalin AB / Brf Biologen 2, 2021-02-10
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal samt tillägg till utställd räntegaranti, 22-12-06
- Beslut om startbesked, 2020-03-10
- Beslut om bygglov Växjö kommun, 2018-12-12
- Beslut avstyckning och anläggningsåtgärd Lantmäteriet, 2020-10-27
- Försäljningsbroschyr Brf Biologen 2, 2020-02-18
- Fastighetsutdrag Biologen 2, 2021-03-19
- Köpekontrakt Midroc Växjö Biologen Fastighets AB / MPD Turmalin Grund 3 AB, 2021-01-11
- Transportköp fastighet, MPD Turmalin Grund 3 AB / Brf Biologen 2, 2021-02-10
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-11-11
- Registreringsbevis för Brf Biologen 2, 2019-07-05
- Stadgar för Brf Biologen 2, 2019-07-05
- Beräkning av taxeringsvärde, 2022-08-15
- Totalentreprenadavtal Midroc Projects AB / MPD Turmalin Grund 3 AB, 2021-02-15
- Energiberäkningsrapport, 2022-09-08
- Underrättelse lagfart, 2021-03-11



Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Verifikat

Transaktion 09222115557483033454

Dokument

Ek plan Brf Biologen 2 - med intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-12-08 11:17:53 CET (+0100) av Tytti

Sjöbeck (TS)

Färdigställt 2022-12-08 15:50:44 CET (+0100)

Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)

Granitor Property Development

tytti.sjobeck@granitor.se

+46703603335

Signerande parter

Johan Halla (JH)

Styrelsens ordförande

johan@jhfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"

Signerade 2022-12-08 12:15:14 CET (+0100)

Johan Svedström (JS)

Styrelseledamot

johan.svedstrom@granitor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SVEDSTRÖM"

Signerade 2022-12-08 13:09:48 CET (+0100)

Lars Brossing (LB)

Styrelseledamot

lars.brossing@granitor.se



Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Verifikat

Transaktion 09222115557483033454

<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BROSSING" Signerade 2022-12-08 15:28:35 CET (+0100)</i>	<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA JOHNSON" Signerade 2022-12-08 15:33:45 CET (+0100)</i>
Petter Hallberg (PH) Intygsgivare <i>ph@hallbergshus.se</i>   <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETTER HALLBERG" Signerade 2022-12-08 15:50:44 CET (+0100)</i>	

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

