

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Fältbageriet
Organisationsnummer 769639–5727
Hässleholm

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

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig 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 Fältbageriet som har sitt säte i Hässleholm kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2021-02-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2023.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 19 stycken bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus samt 15 stycken radhus på fastigheten Hässleholm Fältbageriet 1.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Hässleholm Fältbageriet 1 genom att förvärva samtliga aktier i Tefyra Fastighets AB 559336–6130) den 12 januari 2022. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 13 januari 2022. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan Tefyra Fastighets AB (559336–6130) och Byggnads AB Gösta Bengtsson den 11 januari 2022. Föreningen tog sedan över totalentreprenadavtalet 13 januari 2022.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att ske 2023-09-21. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket
- b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt den 2023-09-25. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under 18–20 oktober 2023.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Hässleholm Fältbageriet 1) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 80 miljoner kronor vid förvärvet.

Tefyra Holding AB (559336–6072) har garanterat att kompensera bostadsrättsföreningen för ökade räntekostnader med sammanlagt 800 000 kr och tanken är att ersättningen fördelas ut över 24 månader.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Trygg-Hansa (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Hässleholm Fältbageriet 1
Adress	Exercisgatan 11, 13A-H+J, 15A-F
Tomtens areal	3 781 kvm
Bostadsarea	ca 3 241 kvm
	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus och 15 radhus i två huskroppar
Byggår	2022–23
Antal bostadslägenheter	34 stycken
Upplåtelseform	Föreningen äger fastigheten
Rättigheter	Officialservitut avseende starkström, last Akt: 1183–1121.3 Officialservitut avseende vatten och avlopp, last Akt: 1183–1121.4
Detaljplan	1293K-P09/316
Bygglöv/Startbesked	B 2021–000436



Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Undermätare finns till varje bostadsrätt. Bostadsrättshavare bekostar VA efter förbrukning
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna. Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel
Uppvärmningssystem	Flerbostadshus (Hus C) har fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer. Värmepumpar till radhus med golvvärme på bottenplan och radiatorer på plan 2. Bostadsrättshavare bekostar värme/varmvatten genom egen värmepump eller undermätare
Ventilation	Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad. Ventilationssystemet via FTX, placerade i respektive bostadsrätt
Kommunikationer	Hiss/trappor i flerbostadshus
Avfall	Gemensamt miljöhus samt miljörum i flerbostadshuset
Parkering	36 p-platser (varav 2 handikappanpassade)
Bredband/fiber	Fiber

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong/trä
Fasad	Puts
Yttertak	Plåttak
Ytterdörr	Säkerhetsdörr i trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcken av smide

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Laminat
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i naturmaterial
Hall	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt laminatgolv

Kök

Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Ugn
Mikrovågsugn
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys
Diskmaskin

Bad/tvätt/wc

Fläkt
Klinker på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Förvaring

Klädkammare/förråd, inne i lägenheten
Vindsförråd i flerbostadshus och till radhusen finns utvändiga förråd



C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	109 133 000
Likvidreserv, dispfond	145 000
Totalkostnad	109 278 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Flerbostadshus	Radhus	
Byggnadsvärde	23 600 000	12 744 000	36 344 000
Markvärde	2 814 000	1 462 000	4 276 000
Totalt	26 414 000	14 206 000	40 620 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	38 748 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	5,00%
Amortering (amorteringsfritt i 4 år)	0,00%
Belopp amortering per år	0
Räntekostnad år 1	1 937 400
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 937 400

* Offererad ränta från SoliFast, daterad 2023-07-03. 3mån-4,87%, 3år-4,83%, 5år-4,43%

SoliFast erbjuder amorteringsfria lån. I prognosen så amorteras 0,5% från och med år 5 och sedan 1% år 10 och framåt

Finansiering	
Insatser	70 530 000
Föreningens lån	38 748 000
Summa finansiering	109 278 000

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	33 697
Lån per kvm	11 948
Genomsnittsansats per kvm	21 748
Årsavgift per kvm	741
Driftskostnader per kvm	245
Tillägg värme/v.vatten per kvm (endast hus C)	225
Tillägg VA per kvm	72
Parkeringsintäkter per kvm	47
Underhållsavsättning + amortering per kvm	50
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 3 243

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	813 706
Räntor	1 937 400
Summa finansiella kostnader:	2 751 106

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	80 000	25
Värme-bekostas av brhavare (mätning Hus C, egen värmepump Hus AoB)	60 120	19
Varmvatten-bekostas av brhavare (mätning Hus C, egen värmepump Hus AoB)	45 090	14
VA-bekostas av brhavare genom mätning	233 282	72
Avfall	70 000	22
Fastighetsförsäkring	45 000	14
Fastighetsskötsel inkl trappstäd 2 ggr/mån	100 000	31
Ekonomisk Förvaltning	70 000	22
Arvode (revision+styrelse)	40 000	12
Löpande underhåll/diverse	50 000	15
Summa drift:	793 492	245

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husens utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.
Hus C=flerbostadshuset, hus A & B=radhusen)*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	162 000	50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift*	0
Summa skatter och avgifter:	0

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

Var och en bekostar sin andel av fastighetsavgiften genom tillägg.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	955 492
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 403 200
P-platser	151 200
Tillägg v.vatten/kallvatten/värme	338 492
Tillägg fast.avgift	0
Summa intäkter:	2 892 892

**Kompensation för ökade räntekostnader utgår med sammanlagt 800 000 kr (fördelat på 24 månader)
i överenskommelse med Tefyra Holding AB (559336-6072)*



H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	LM nr	Adress Exercisgatan	Vän plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel tillägg VA kr/mån*	Prel tillägg värme kr/mån*	Prel tillägg v.vatten kr/mån*	Avgifter rte-komp* kr/mån*	Fastavgift (först år 16) kr/mån	Andelstal	Balkong/Terrass Uteplats/Upplåten mark (M)
A1	-	15A	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
A2	-	15B	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
A3	-	15C	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
A4	-	15D	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
A5	-	15E	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
A6	-	15F	Radhus	3	108	2 245 000	77 054	6 421	666	egen värmepump/v.vattenberedare	5 352	0	0,03206	M/T/U	
B1	-	13A	Radhus	4	116	2 345 000	78 873	6 573	715	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B2	-	13B	Radhus	5	128	2 345 000	78 873	6 573	789	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B3	-	13C	Radhus	4	116	2 345 000	78 873	6 573	715	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B4	-	13D	Radhus	5	128	2 345 000	78 873	6 573	789	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B5	-	13E	Radhus	4	116	2 345 000	78 873	6 573	715	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B6	-	13F	Radhus	5	128	2 345 000	78 873	6 573	789	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B7	-	13G	Radhus	4	116	2 345 000	78 873	6 573	715	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B8	-	13H	Radhus	5	128	2 345 000	78 873	6 573	789	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
B9	-	13J	Radhus	4	116	2 345 000	78 873	6 573	715	egen värmepump/v.vattenberedare	5 479	0	0,03282	M/B/U	
C11	1001	11	1	4	107	2 195 000	79 354	6 613	621	357	268	5 512	0	0,03302	M/B/U
C12	1002	11	1	2	48	1 195 000	45 433	3 786	278	160	120	3 156	0	0,01891	B
C13	1003	11	1	2	69	1 495 000	59 988	4 999	400	230	173	4 167	0	0,02496	B
C21	1103	11	2	4	107	2 295 000	79 355	6 613	621	357	268	5 512	0	0,03302	B
C22	1104	11	2	2	48	1 195 000	45 433	3 786	278	160	120	3 156	0	0,01891	B
C23	1105	11	2	3	88	1 995 000	71 094	5 924	510	293	220	4 938	0	0,02958	B
C24	1101	11	2	3	91	2 195 000	73 851	6 154	528	303	228	5 130	0	0,03073	B
C25	1102	11	2	2	62	1 595 000	54 398	4 533	360	207	155	3 779	0	0,02264	B
C31	1203	11	3	4	107	2 395 000	79 355	6 613	621	357	268	5 512	0	0,03302	B
C32	1204	11	3	2	48	1 295 000	45 433	3 786	278	160	120	3 156	0	0,01891	B
C33	1205	11	3	3	88	2 095 000	71 094	5 924	510	293	220	4 938	0	0,02958	B
C34	1201	11	3	3	91	2 195 000	73 851	6 154	528	303	228	5 130	0	0,03073	B
C35	1202	11	3	2	62	1 595 000	54 398	4 533	360	207	155	3 779	0	0,02264	B
C41	1303	11	4	4	107	2 445 000	79 355	6 613	621	357	268	5 512	0	0,03302	B
C42	1304	11	4	2	48	1 295 000	45 433	3 786	278	160	120	3 156	0	0,01891	B
C43	1305	11	4	3	88	2 195 000	71 094	5 924	510	293	220	4 938	0	0,02958	B
C44	1301	11	4	3	91	2 295 000	73 851	6 154	528	303	228	5 130	0	0,03073	B
C45	1302	11	4	2	62	1 595 000	54 398	4 533	360	207	155	3 779	0	0,02264	B
C51	1401	11	5	3	91	2 395 000	73 851	6 154	528	303	228	5 130	0	0,03073	B
54 lgh					3243	70 530 000	2 403 200	200 267	19 440	5 010	3 758	166 933	0	1,0000	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusiv hushållsel, värme, v.vatten, VA samt TV/bredband.

- Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel.
- Bostadsrättshavare bekostar VA efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
- Bostadsrättshavare bekostar värme/varmvatten efter förbrukning, antingen genom egen värmepump (radhus) eller undermätare (flerbostadshus)
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
- Var och en bekostar sin del av fastighetsavgiften genom tillägg.
- Bostadsrättshavare erhåller räntekompensation och fördelning sker genom andelstalen.
Ersättningen uppgår till sammanlagt 800 000 kr och tanken är att ersättningen fördelas ut över 24 månader.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

OBSERVERA. Avläsning VA (alla), varmvatten (flerbostad) och värme (flerbostad) sker manuellt, förslagsvis en gång per år.

Tillägget är en schablon som sedan får justeras efter verklig förbrukning enligt det intervall som styrelsen beslutar.

	Antal	kr/mån	Parkeringsintäkter	kr/år
P-platser	36	350	151	200

*Inklusive 2 st hep



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	3 243	Rak amortering 1%
Kvm BR	3 243	

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 554 260	37 391 820	35 454 420
KOSTNADER								
Ränta	1 937 400	1 937 400	1 937 400	1 937 400	1 937 400	1 927 713	1 869 591	1 772 721
Avskrivningar	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706
Driftkostnader	793 492	813 329	833 662	854 504	875 866	897 763	1 015 737	1 149 213
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	245 481
Summa kostnader	3 544 598	3 564 435	3 584 769	3 605 610	3 626 973	3 639 182	3 699 034	3 981 121
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	741	760	779	798	818	838	949	1 073
Årsavgifter	2 403 200	2 463 280	2 524 862	2 587 984	2 652 683	2 719 000	3 076 299	3 480 550
Tillägg v.vatten/kallvatten/värme	338 492	346 954	355 628	364 519	373 632	382 972	433 298	490 237
Parkering	151 200	154 980	158 855	162 826	166 897	171 069	193 549	218 983
Tillägg fast.avgift	0	0	0	0	0	0	0	245 481
Summa intäkter	2 892 892	2 965 214	3 039 344	3 115 328	3 193 211	3 273 042	3 703 146	4 435 251
Årets resultat	-651 706	-599 221	-545 424	-490 282	-433 761	-366 141	4 112	454 130
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-651 706	-599 221	-545 424	-490 282	-433 761	-366 141	4 112	454 130
Återföring avskrivningar	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706
Amorteringar lån	0	0	0	0	-193 740	-193 740	-387 480	-387 480
Amortering i % per år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	1,04%	1,09%
Betalnetto före avs till underh.fond	162 000	214 485	268 282	323 424	186 205	253 825	430 338	880 356
Avsättning till yttre underhåll	-162 000	-166 050	-170 201	-174 456	-178 818	-183 288	-207 374	-234 624
Betalnetto efter avs till underh.fond	0	48 435	98 081	148 968	7 387	70 537	222 965	645 732
Ingående saldo kassa	145 000							
Ackumulerat saldo kassa	307 000	521 485	789 767	1 113 191	1 299 396	1 553 221	3 510 843	6 995 153
Ackumulerad yttre underhållsfond	162 000	328 050	498 251	672 708	851 525	1 034 813	2 022 322	3 139 596



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kapitalskuld	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 748 000	38 554 260	37 391 820	35 454 420
KOSTNADER								
Ränta	2 324 880	2 324 880	2 324 880	2 324 880	2 324 880	2 313 256	2 243 509	2 127 265
Avskrivningar	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706
Driftkostnader	793 492	813 329	833 662	854 504	875 866	897 763	1 015 737	1 149 213
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	245 481
Summa kostnader	3 932 078	3 951 915	3 972 249	3 993 090	4 014 453	4 024 725	4 072 952	4 335 665
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	741	760	779	798	818	838	949	1 073
Årsavgifter	2 403 200	2 463 280	2 524 862	2 587 984	2 652 683	2 719 000	3 076 299	3 480 550
Parkering	151 200	154 980	158 855	162 826	166 897	171 069	193 549	218 983
Tillägg v.vatten/kallvatten/värme	338 492	346 954	355 628	364 519	373 632	382 972	433 298	490 237
Tillägg fast.avgift	0	0	0	0	0	0	0	245 481
Summa intäkter	2 892 892	2 965 214	3 039 344	3 115 328	3 193 211	3 273 042	3 703 146	4 435 251
Årets resultat	-1 039 186	-986 701	-932 904	-877 762	-821 241	-751 683	-369 806	99 586
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-1 039 186	-986 701	-932 904	-877 762	-821 241	-751 683	-369 806	99 586
Återföring avskrivningar	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706	813 706
Amorteringar	0	0	0	0	-193 740	-193 740	-387 480	-387 480
Amortering i % per år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	1,04%	1,09%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-225 480	-172 995	-119 198	-64 056	-201 275	-131 717	56 420	525 812
Avsättning till yttre underhåll	-162 000	-166 050	-170 201	-174 456	-178 818	-183 288	-207 374	-234 624
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-387 480	-339 045	-289 399	-238 512	-380 093	-315 005	-150 953	291 188
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	861	864	868	872	935	936	995	983
Ränta +2%	980	984	987	991	1 055	1 054	1 110	1 093
Inflation +1%	861	866	871	876	941	944	1 014	1 016
Inflation +2%	861	867	874	881	948	952	1 034	1 053



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

1. Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar VA efter förbrukning genom undermätare.
3. Bostadsrättshavare bekostar värme/varmvatten efter förbrukning, antingen genom egen värmepump (radhus) eller undermätare (flerbostadshus).
4. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.
6. Bostadsrättshavare bekostar sin del av fastighetsavgiften genom tillägg.
7. 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.
8. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
9. 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.
10. 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 Fältbageriet



Andreas Broberg



Åsa Fredin



Jimmie Strömdahl

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fältbageriet, 769639-5727, Hässleholms 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 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 Fältbageriet, 769639-5727

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

- Registreringsbevis Brf Fältbageriet, 2023-08-31
- Stadgar registrerade, 2021-10-13
- Fastighetsutdrag Hässleholm Fältbageriet 1, 2023-06-27
- Aktieöverlåtelseavtal, Tefyra Holding AB / Brf Fältbageriet, 2022-01-12
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, K-Fast T4 AB / Tefyra Fastighets AB, 2022-01-10
- Transportköp fastighet, 2022-01-13
- Entreprenadkontrakt, Byggnads AB Gösta Bengtsson / Tefyra Fastighets AB, 2022-01-11
- Avtal om partsbyte entreprenadkontrakt, 2022-01-13
- Beslut bygglov Hässleholms kommun, 2021-06-29
- Beslut om startbesked, 2022-05-16
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-07-03
- Sammanställning försäkringsofferter
- Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 2023-06-14
- Offert fastighetskötsel, Fasab, 2023-06-29
- Prisbild hissbesiktning, Dekra Industrial AB, 2023-06-28
- Energiberäkning, 2023-08-30
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-09-06
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, Tefyra Holding AB, 2022-01-18
- Garanti räntekompensation, Tefyra Holding AB, 2023-09-11
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Johan Nilsson, 2023-09-11
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fältbageriet, 769639-5727.

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 slutlig 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 Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fältbageriet, 769639-5727

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

- Registreringsbevis, 2023-08-31
- Stadgar registrerade, 2021-10-13
- Fastighetsutdrag Hässleholm Fältbageriet 1, 2023-06-27
- Aktieöverlåtelseavtal, Tefyra Holding AB / Brf Fältbageriet, 2022-01-12
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, K-Fast T4 AB / Tefyra Fastighets AB, 2022-01-10
- Transportköp, 2022-01-13
- Entreprenadkontrakt, Byggnads AB Gösta Bengtsson / Tefyra Fastighets AB, 2022-01-11
- Avtal om partsbyte entreprenadkontrakt, 2022-01-13
- Bygglov, 2021-06-29
- Startbesked, 2022-05-16
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-07-03
- Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi AB, 2023-06-14
- Offert fastighetsskötsel, Fasab, 2023-06-29
- Prisbild hissbesiktning, Dekra Industrial AB, 2023-06-28
- Energiberäkning, 2023-08-30
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-09-06
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Tefyra Holding AB, 2022-01-18
- Garanti räntekompensation, Tefyra Holding AB, 2023-09-11
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Johan Nilsson, 2023-09-11
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan



Verifikat

Transaktion 09222115557500511155

Dokument

Brf Fältbageriet_Signering

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-09-12 17:00:43 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-09-13 08:57:50 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Jimmie Strömdahl (JS)

jimmie@gbbygg.com



Signerade 2023-09-13 08:57:50 CEST (+0200)

Åsa Fredin (ÅF)

Asa.Fredin@k-fastigheter.se



Signerade 2023-09-12 17:39:45 CEST (+0200)

Andreas Broberg (AB)

andreas@gbbygg.com



Signerade 2023-09-12 17:09:58 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-09-13 08:50:43 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2023-09-12 21:10:29 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557500511155

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>

