

2020070909888

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARMORLYCKAN 4
769636-8427

juni 2020

pr Li

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARMORLYCKAN 4

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 4 med org.nr. 769636-8427 har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-19. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 8 parhus och en radhuslänga med totalt 22 bostadsrättslägenheter på fastigheten Marmorn 6 i Varberg kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad enligt ABT 06 av Falkenbergs Bygg AB avseende uppförande av byggnader (exkl mark och schakt) och NTs Mark och Fastighetsservice AB avseende markarbeten. Pålningarbeten utförs som en generalentreprenad enligt AB 04 av Pålbilen AB.

Föreningens förvärvskostnad är beräknad. Upplåtelse beräknas ske i augusti 2020. Inflyttning kommer att ske i månadsskiftet september/oktober 2020. Inga insatser eller upplåtelseavgifter skall betalas i samband med att upplåtelseavtalen skrivs. Först vid utlämning av nycklar inför inflyttningen skall insatser och upplåtelseavgifter i enlighet med upplåtelseavtalen erläggas.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. WBME Holding i Varberg AB, Järngrinden Projektutveckling AB och Mjöbäck's Entreprenad AB förbinder sig att solidariskt förvärva eventuella osålda lägenheter.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten av aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 80 000 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Marmorn 6
Kommun	Varberg
Församling	Varberg
Adress/belägenhet	Kiselgatan 49 – 63, 67 – 93
Tomtarea	6 949 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2016-06-13.
Servitut /Nyttjanderätt	Lantmäteriförrättning pågår.
Gemensamhetsanläggning	Lantmäteriförrättning pågår. Gemensamhetsanläggning skall bildas avseende kommunikationsytor, grönytor, dagvattenanläggningar, sophus, parkering, belysning, dagvatten- och spillvattenledningar. Deltagande fastigheter är Varberg Marmorn 2 – 6.
Ledningsrätter	Lantmäteriförrättning pågår. Ledningsrätter avseende fjärrvärme, el, fiber och VA skall bildas. Varberg Marmorn 2 – 6 kommer omfattas av ledningsrätter.
Samfällighet	Lantmäteriförrättning pågår. Samfällighet och samfällighetsförening kommer att bildas.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, bostadsrättstillägg m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	Småhus i 2 våningsplan.
Bostadslägenheter	22 lägenheter om sammanlagt 2 457,4 m ² .
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump som går på hushållsel. Vattenburen golvvärme på bottenvåning, radiatorer på våning 2.

Ventilation	Ventilation via frånluftsvärmepump. Friskluftsintag via fasad.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät.
El	Varje bostadsrättshavare har eget abonnemang/tecknar eget avtal med el-leverantör.
Grundläggning	Grundläggning med kantförstyvad betongplatta.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Träpanel.
Fönster	Fönster med trä på insidan och aluminium på utsida.
Balkong	Balkonggolv av betong, räcken i aluminium. Uteplatser med plattor på mark.
Förråd	Kallförråd i separat byggnad på respektive tomt.
Sophantering	Miljöhus som ingår i gemensamhetsanläggning.
Parkering	Bilparkering kommer att ingå i gemensamhetsanläggning där föreningen disponerar 22 p-platser.
Mark	Mark som inte upplåts med bostadsrätt kommer att ingå i gemensamhetsanläggning.
Övrigt	Fiber via Telia

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum, hall och sovrum	Trestavs ekparkett	Målade	Målat	
Kök	Trestavs ekparkett	Målade	Målat	Diskmaskin, kyl & frys, häll och inbyggnadsugn samt micro
Badrum	Klinker med komfortvärme	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2021 är 50 982 000 kr, fördelat på byggnader 37 906 000 kr och mark 13 076 000 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, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	97 249 000	39 574
Anskaffningskostnad	97 249 000	39 574
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	97 449 000	39 655

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			% ¹	kr			
Bottenlån 1	7 719 667	ca 1 år	1,65	127 375	77 197	204 571	2,65
Bottenlån 2	7 719 667	ca 3 år	1,80	138 954	77 197	216 151	2,80
Bottenlån 3	7 719 667	ca 5 år	1,90	146 674	77 197	223 870	2,90
Summa lån	23 159 000	Snittränta:	1,78	413 002	231 590	644 592	2,78
Insatser	74 290 000						
Summa finansiering	97 449 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ²	91 000	37
Revision	20 000	8
Ekonomisk förvaltning	65 000	26
Fast skötsel och gemensamhetsanläggning (inkl renhållning)	150 000	61
Försäkring	44 000	18
Bredband/TV	60 000	24
Löpande underhåll	37 000	15
Summa driftkostnad år 1	467 000	190
Avsättning yttre underhåll	159 731	65
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.

¹ Offererade räntor ligger ca 0,08 - 0,14 %-enheter lägre än kalkylränta.

² Föreningen tecknar abonnemang för vatten. Respektive bostadsrättshavare vidaredebiteras egen förbrukning av kallvatten.

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	50 982 000
Kommunal fastighetsavgift (11 461 kr per lgh, från och med 2036)	252 151

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 11 461 kr per hus (prognos för 2036). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från år 16.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	72 306 316
Avskrivning per år	602 553

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

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 354 126	551
Parkering, garage mm ³	52 800	
Totala intäkter år 1	1 406 926	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

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

³ 250 kr/mån/plats. Kalkylerad uthyrningsgrad = 80 %.

9 NYCKELTAL

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

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	39 655
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	29 741
Lån år 1	9 424
Insatser	30 231
Årsavgift år 1	551
Driftskostnader år 1	190
Avsättning underhållsfond år 1	65
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	159
Kassaflöde år 1	120

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 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 3,0% och 4,0% 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 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Ränta	413 002	485 297	480 395	550 374	544 700	612 363	580 133	547 903
Ränta %	1,78%	2,12%	2,12%	2,45%	2,45%	2,78%	2,78%	2,78%
Avskrivningar	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553
Driftskostnader	467 000	476 340	485 867	495 584	505 496	515 606	569 270	628 521
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	252 151
Summa kostnader	1 482 555	1 564 189	1 568 814	1 648 510	1 652 748	1 730 521	1 751 956	2 031 127
Årsavgift/m ² (bostäder)	551	562	573	585	596	608	672	742
Årsavgifter bostäder	1 354 126	1 381 209	1 408 833	1 437 009	1 465 750	1 495 065	1 650 672	1 822 475
Parkering	52 800	53 856	54 933	56 032	57 152	58 295	64 363	71 062
Summa intäkter	1 406 926	1 435 065	1 463 766	1 493 041	1 522 902	1 553 360	1 715 035	1 893 537
Årets Resultat	-75 629	-129 125	-105 048	-155 469	-129 846	-177 161	-36 921	-137 590
Ackumulerat redovisat resultat	-75 629	-204 754	-309 802	-465 272	-595 118	-772 279	-1 241 641	-1 228 673
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-75 629	-129 125	-105 048	-155 469	-129 846	-177 161	-36 921	-137 590
Återföring avskrivningar	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553	602 553
Amorteringar	-231 590	-231 590	-231 590	-231 590	-231 590	-231 590	-231 590	-231 590
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	295 334	241 838	265 914	215 493	241 116	193 802	334 042	233 373
Avsättning till yttre underhåll	-159 731	-162 926	-166 184	-169 508	-172 898	-176 356	-194 711	-214 977
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	135 603	78 912	99 730	45 986	68 218	17 446	139 330	18 396
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa⁴	495 334	737 172	1 003 086	1 218 579	1 459 695	1 653 497	3 038 948	4 906 729
Ackumulerad avsättning underhåll	159 731	322 657	488 841	658 349	831 247	1 007 602	1 943 721	2 977 272

⁴ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen 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 kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁵	1 218 523	1 302 296	1 309 103	1 391 024	1 397 531	1 477 619	1 511 342	1 804 079
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	496	530	533	566	569	601	615	734
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	551	562	573	585	596	608	672	742
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	1,8%	2,5%	2,5%	3,1%	3,1%	3,8%	3,8%	3,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 216 523	1 376 721	1 382 755	1 538 785	1 543 749	1 695 629	1 717 773	1 998 931
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	495	560	563	626	628	690	699	813
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,2%	-0,3%	-1,9%	7,1%	5,3%	13,4%	4,1%	9,7%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	1,8%	2,8%	2,8%	3,8%	3,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 214 523	1 451 146	1 456 408	1 686 547	1 689 966	1 913 640	1 924 204	2 193 782
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	494	591	593	686	688	779	783	893
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,3%	5,1%	3,4%	17,4%	15,3%	28,0%	16,6%	20,4%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 218 523	1 308 036	1 320 868	1 409 114	1 422 254	1 509 296	1 583 038	1 965 547
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	496	532	538	573	579	614	644	800
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,0%	-5,3%	-6,2%	-1,9%	-3,0%	1,0%	-4,1%	7,9%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 218 523	1 313 775	1 332 749	1 427 558	1 447 708	1 542 227	1 661 281	2 150 520
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	496	535	542	581	589	628	676	875
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,0%	-4,9%	-5,4%	-0,7%	-1,2%	3,2%	0,6%	18,0%

⁵ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Beskr	Boarea m ²	Biarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ⁶	Årsavgift vatten kr/mån ⁷	Årsavgift media kr/mån ⁸
RH7-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 295 000	4 561	341	227
RH7-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 145 000	4 561	341	227
RH7-1003	5 rok	111,7	7	4,5455	3 145 000	4 561	341	227
RH7-1004	5 rok	111,7	7	4,5455	3 145 000	4 561	341	227
RH7-1005	5 rok	111,7	7	4,5455	3 145 000	4 561	341	227
RH7-1006	5 rok	111,7	7	4,5455	3 295 000	4 561	341	227
PARH21-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH21-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH22-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH22-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH23-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH23-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH24-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH24-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH25-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH25-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 445 000	4 561	341	227
PARH26-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH26-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH27-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH27-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 495 000	4 561	341	227
PARH28-1001	5 rok	111,7	7	4,5455	3 295 000	4 561	341	227
PARH28-1002	5 rok	111,7	7	4,5455	3 295 000	4 561	341	227
Totalt		2 457,4	161	100,00	74 290 000	100 342	7 502	4 994

⁶ Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för el (inkl värme och varmvattenproduktion). Beräknad kostnad är ca 2 000 kr/mån för hushållsel inkl värme och varmvatten.

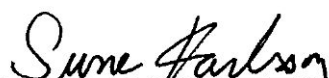
⁷ Föreningen tecknar abonnemang för vatten och avlopp. Respektive bostadsrättsinnehavare debiteras efter egen förbrukning.

⁸ Föreningen tecknar eget abonnemang med Telia avseende bredband, TV och bredbandstelefon. Respektive bostadsrättsinnehavare faktureras sedan egen del.

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. Kostnader för media fördelas lika för varje lägenhet.
- 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 hushållsel. Drift av värmepump och varmvattenproduktion ingår i hushållselen.
- F. Bostadsrättsföreningen tecknar avtal med kommunen avseende vattenförsörjning. Respektive bostadsrättshavare debiteras egen förbrukning.
- G. Bostadsrättsföreningen har tecknat avtal med Telia avseende bredband, TV och bredbandstelefon. Respektive bostadsrättsinnehavare betalar för sin del av kostnaden.
- H. I föreningens försäkring ingår ett så kallat bostadsrättstillägg.
- I. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- J. 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.
- K. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

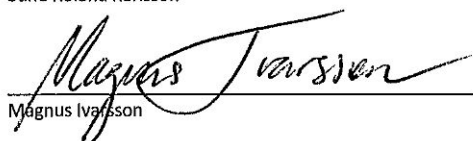
Varberg 2020-06-20



Sune Roland Karlsson



Pär Thureson



Magnus Ivarsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Marmorlyckan 4, org. nr 769636-8427.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

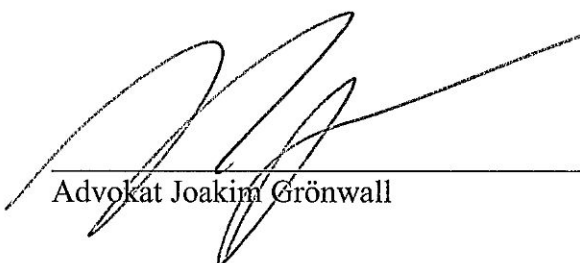
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2 juli 2020


Advokat Joakim Grönwall
Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2020-07-02 avseende ekonomisk plan för Brf Marmorlyckan 4, org. nr 769636-8427.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2020-06-19
2. Stadgar, föreningen, 2018-10-19
3. Kostnadskalkyl, 2019-01-25
4. Entreprenadavtal Falkenberg Bygg AB, 2019-10-02
5. Entreprenadavtal NTs Mark och fastighetsservice AB, 2019-09-25
6. Entreprenadavtal Pålbilen AB, 2019-10-12
7. Köpeavtal fastighet, 2019-09-01
8. Ritningar, arbetsritningar, 2019-09-20, 2019-05-08, 2018-05-08, 2019-09-24, 2019-09-25, 2018-08-25, 2019-11-13, 2019-10-21,
9. Situationsplan adresser, 20-03-12
10. Beslut om lägenhetsnummer, stadsbyggnadskontoret, 20-04-20
11. Meddelande om ny adress, Varbergs kommun, 2020-04-30
12. Bygglov, 2019-06-14
13. Bygglövsritningar, 2018-11-28, 2019-02-26, 2019-04-16
14. Ansökan lantmäteriförrättning, GA med mera, med bilagor 2019-06-03
15. Beskrivning gemensamhetsanläggning, odaterad
16. Fördelning av parkeringsplatser, 2020-04-27
17. Fastighetsdatautdrag, 2020-05-26
18. Offert Varbergs Sparbank, 20-04-29
19. Beräkning taxeringsvärde, 2020-05-26
20. Offert Telia, 2019-09-26
21. Detaljplan, laga kraft 2016-06-13
22. Offert försäkring, 2020-05-11
23. Garanti osålda lägenheter, 2020-04-20
24. Intyg sålda lägenheter, 2020-05-26
25. Aktieöverlåtelseavtal, 2019-08-31
26. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2020-07-02
27. Offert ekonomisk förvaltning, 2020-04-22
28. Intyg byggnation, 2020-03-29