

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Brunius Residens**  
**Organisationsnummer 769641–2332**  
**Ystad**

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  
Underhållsplan  
Boverkets beslut intygsgivare

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brunius Residens som har sitt säte i Ystad kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2022-05-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2024.

Bostadsrättsföreningen har genom ombyggnad uppfört ett flerbostadshus med 7 bostadslägenheter och en lokal i 3 våningsplan samt vind.

Bostadsrättsföreningen har 2022-10-28 förvärvat fastigheten Ystad Apollo 3 genom att förvärva samtliga aktier i Project Wallander AB (559266-6985) från säljaren Orbital Projects AB (559310-8631). Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits till bostadsrättsföreningen 2022-10-31 så att fastigheten numera är direktägd av bostadsrättsföreningen. Ett totalentreprenadavtal (ABT 06) avseende ombyggnationen av föreningens hus tecknades med Orbital Projects AB 2022-11-16 och ett tilläggsavtal 2024-05-31.

Notera särskilt att föreningen enligt tilläggsavtalet till totalentreprenadsavtalet beställt ytterligare 3 radhus, när dessa uppförs så är föreningen skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan. Radhusen ska upplåtas till Orbital Projects AB i samband med att slutbesked erhållits. Entreprenaden påverkar inte föreningens kassaflöde då betalning sker samtidigt som föreningen erhåller slutbesked och då också upplåter de tre lägenheterna till Orbital Projects AB. Om bostadsrättsföreningen bryter mot detta tilläggsavtal utgår ett vite.

Orbitals Projects AB har lämnat en räntegaranti under 3 år (med början i augusti 2024 i samband med inflytt) där de kompenserar föreningen för räntekostnader över 3,40%.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att preliminärt ske i augusti. 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. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske i augusti/september 2024.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten Ystad Apollo 3 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten om cirka 25 miljoner kronor vid förvärvet.

En underhållsplan har tagit fram av Sustend 2024-05-20. Underhållsbehovet kommer att finansieras genom underhållsavsättningar, kassalikviditet och amortering

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Dina Försäkringar (Fastighetsförsäkring, brtillägg och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten –

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ystad Apollo 3
<b>Adresser</b>	Stora Västergatan 32 Västra Vallgatan 6
<b>Tomternas areal</b>	794 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 565 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	En huskropp, 3 våningar samt vind och delvis utgrävd källare
<b>Byggår</b>	Ombyggt/renoverat 2023–2024
<b>Antal bostadslägenheter</b>	7 stycken
<b>Antal lokaler</b>	1 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Rättigheter</b>	Avtalsservitut till förmån avseende fjärrvärmeledning Akt: 1286IM-03/10869.1
<b>Bygglov</b>	BLE 2022-00431
<b>Fornlämning</b>	L1988:3379
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Förbrukning av VA och varmvatten kommer att mätas per lägenhet och faktureras brhavare i efterskott.
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och från-luft. Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerad på vinden
Kommunikationer	Trappor
Avfall	Gemensamt miljöhus (kommer att uppföras först när etapp 2-radhusen är färdigställda)
Bredband/fiber	Fiber
Förråd	2 förrådsbyggnader kommer att uppföras efter färdigställande av etapp 2-radhusen
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Tegel, stål och trä
Yttervägg	Tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Gipsväggar
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä/spånskiva/gips
Fasad	Tegel/puts
Yttertak	Tegelpannor
Ytterdörr	Säkerhetsdörr i trä
Fönster	Trä (1+1)
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
<b>Generell</b>	
Golv	Trä (massiva)
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i naturmaterial
<b>Hall</b>	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt Trägol (massivt).

<b>Kök</b>	Bänkskiva marmor med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Ugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Diskmaskin
<b>Bad/tvätt/wc</b>	Fläkt (kolfilter) Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschväggar
<b>Förvaring</b>	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Klädkammare/förråd, inne i lägenheten Vindsförråd

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

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	33 160 000
Likvidreserv/övrigt	150 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>33 310 000</b>

\*Förvärv AB och färdigbyggt hus inklusive lagfartskostnader mm

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på Skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder
Byggnadsvärde	20 000 000
Markvärde	4 500 000
<b>Totalt</b>	<b>24 500 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>5 085 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>3,40%</b>
Amortering	<b>0,50%</b>
Belopp amortering per år	<b>25 425</b>
Räntekostnad år 1	<b>172 890</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>198 315</b>

\*Orbital Projects AB har lämnat en räntegaranti under 3 år att med en snittränta om 3,40%

Sparbanken Syd kommer att finansiera föreningens lån och har lämnat följande räntor per 2024-06-03:

1 år 4,30%, 3 år 4,01% och 5 år 3,86%

Finansiering	
Insatser	28 225 000
Föreningens lån	5 085 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>33 310 000</b>

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	59 008
Lån per kvm	9 008
Genomsnittsinnsats per kvm	50 000
Årsavgift per kvm	748
Driftskostnader per kvm	499
Tillägg avgifter per kvm	157
Underhållsavsättning + amortering per kvm	98
Kassaflöde per kvm	53

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 565

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	225 578
Räntor	172 890
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>398 468</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)	<i>kr/kvm</i>	
Fastighetsel (ej hushållsel)	15 000	27
Värme	65 000	115
Vatten och avlopp - bekostas av br-havare gm mätning	28 225	50
Varmvatten - bekostas av brhavare gm mätning	19 758	35
Hushållsel - bekostas av brhavare gm tillägg	40 644	72
Avfall	18 000	32
Fastighetsförsäkring	12 000	21
Fastighetsskötsel *	20 000	35
Ekonomisk Förvaltning	30 000	53
Arvode (revision)	15 000	27
Löpande underhåll/diverse/IMD	18 000	32
<b>Summa drift:</b>	<b>281 627</b>	<b>499</b>

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan variera beroende på utvecklingen på marknaden.*

*\* Eftersom det är en liten förening förväntas alla medlemmar att aktivt delta i skötseln/förvaltningen av föreningens hus och mark. Det kommer inte att handlas upp någon extern fastighetsförvaltning.*

<b>Underhållsfondering</b>		
Underhållsfond	30 000	53

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift *	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>0</b>

*\*Fastigheten bedöms få nytt värdeår 2024 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>311 627</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	422 315
Tillägg - varm/kallvatten	47 983
Tillägg - Hushållsel	40 644
<b>Summa intäkter:</b>	<b>510 942</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg (prel.)		Andels-tal	Lån per lägenhet (utifr andelstal)
								Hush. El kr/mån	Varm/kallvatten Kr/mån		
01	St Västerg. 32B	1	3	81	4 050 000	58 555	4 880	486	574	0,1387	705 049
1002	St. Västerg. 32A	1, 2	4	132	6 575 000	86 452	7 204	789	931	0,2047	1 040 945
1102	St. Västerg. 32A	2	3	77	3 850 000	56 345	4 695	462	545	0,1334	678 443
1101	St. Västerg. 32A	2	2	49	2 450 000	40 878	3 407	294	347	0,0968	492 204
1202	St. Västerg. 32A	3	4	108	5 400 000	73 470	6 123	648	765	0,1740	884 637
1303	St. Västerg. 32A	3	1	55	2 750 000	44 193	3 683	330	390	0,1046	532 112
1201	St. Västerg. 32A	3	1,5	51	2 550 000	41 983	3 499	306	361	0,0994	505 507
1001**	St. Västerg. 32A	1	lokal	12	600 000	20 439	1 703	72	85	0,0484	246 102
<b>8 lgh</b>				<b>565</b>	<b>28 225 000</b>	<b>422 315</b>	<b>35 193</b>	<b>3 387</b>	<b>3 999</b>	<b>1,0000</b>	<b>5 085 000</b>

Avgifterna är beräknade efter yta +25 kvm i basvärde, dvs avgifterna är differentierade

### \*Förklaring avgifter och tillägg

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

- Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang med undermätare till varje lägenhet där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el. Hushållsel är den el du använder i din bostad, tex för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad utifrån en schablon om 36 kWh/m<sup>2</sup>, år och en antagen kostnad för el på 2,00 kr per kWh, inklusive nätavgift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lampor, använder elektronik osv, desto mer el använder ni. Denna siffra ska alltså tas som en indikation, och du kan med fördel byta ut den mot din faktiska hushållselanvändning om du känner till den.
- Bostadsrättshavare faktureras för förbrukat varmvatten och kallvatten (inkl alla VA-avgifter och skatter). Orbitals vattenbesparande system är installerat och därför har schablonkostnaden minskats jämfört med snittet i Ystad. Precis som med hushållselen kommer den individuella förbrukningen variera beroende på hur mycket du duschar, diskar, använder tvättmaskin mm.
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

\*\* Lägenhet 1001 är en enkel lokal utan kokmöjlighet

Notera att föreningen har tecknat avtal om att uppföra tre radhus. Föreningen är då skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan.

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	565	Rak amortering 1%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
<i>Genomsnittsränta*</i>	3,40%	3,40%	3,40%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	5 085 000	5 059 575	5 034 150	5 008 725	4 983 300	4 957 875	4 754 475	4 449 375	4 245 975
<b>KOSTNADER</b>									
Ränta	172 890	172 026	171 161	200 349	199 332	198 315	190 179	177 975	169 839
Avskrivningar	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578
Driftkostnader	281 627	287 259	293 004	298 864	304 842	310 938	336 570	379 032	410 277
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	17 550	18 997
<b>Summa kostnader</b>	<b>680 095</b>	<b>684 863</b>	<b>689 744</b>	<b>724 792</b>	<b>729 752</b>	<b>734 832</b>	<b>752 327</b>	<b>800 136</b>	<b>824 691</b>
<b>INTÄKTER</b>									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	748	763	778	821	838	854	925	1 041	1 127
Årsavgifter	422 315	430 761	439 377	463 542	472 813	482 269	522 024	587 884	636 344
Tillägg - varm/kallvatten	47 983	48 942	49 921	50 919	51 938	52 977	57 344	64 578	69 901
Tillägg - Hushållsel	40 644	41 457	42 286	43 132	43 994	44 874	48 573	54 701	59 211
<b>Summa intäkter</b>	<b>510 942</b>	<b>521 160</b>	<b>531 584</b>	<b>557 593</b>	<b>568 745</b>	<b>580 120</b>	<b>627 941</b>	<b>707 163</b>	<b>765 456</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-169 153</b>	<b>-163 702</b>	<b>-158 160</b>	<b>-167 198</b>	<b>-161 007</b>	<b>-154 711</b>	<b>-124 386</b>	<b>-92 972</b>	<b>-59 234</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>									
Årets resultat enligt ovan	-169 153	-163 702	-158 160	-167 198	-161 007	-154 711	-124 386	-92 972	-59 234
Återföring avskrivningar	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578
Amorteringar lån	-25 425	-25 425	-25 425	-25 425	-25 425	-50 850	-50 850	-50 850	-50 850
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	1,03%	1,07%	1,14%	1,20%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>31 000</b>	<b>36 451</b>	<b>41 993</b>	<b>32 955</b>	<b>39 147</b>	<b>20 017</b>	<b>50 342</b>	<b>81 756</b>	<b>115 494</b>
Avsättning till yttre underhåll	-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-35 853	-40 376	-43 704
<b>Betalnetto efter avs till underhållsfond</b>	<b>1 000</b>	<b>5 851</b>	<b>10 781</b>	<b>1 119</b>	<b>6 674</b>	<b>-13 106</b>	<b>14 489</b>	<b>41 380</b>	<b>71 789</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>150 000</b>								
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>181 000</b>	<b>217 451</b>	<b>259 444</b>	<b>292 399</b>	<b>331 546</b>	<b>351 562</b>	<b>506 893</b>	<b>960 647</b>	<b>1 371 381</b>
Akkumulerad yttre underhållsfond	30 000	60 600	91 812	123 648	156 121	189 244	328 492	559 179	728 921

\*De första tre åren har föreningen en räntegaranti om 4,00%. Räntan år 4 är bedömd till 3,40%, avgifterna måste då höjas med 5,50% för att täcka räntekostnaden år 4. Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntan blir högre än 3,40% respektive 4,00%



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	4,40%	4,40%	4,40%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalkuld</i>	5 085 000	5 059 575	5 034 150	5 008 725	4 983 300	4 957 875	4 754 475	4 449 375	4 245 975
<b>KOSTNADER</b>									
Ränta	223 740	222 621	221 503	250 436	249 165	247 894	237 724	222 469	212 299
Avskrivningar	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578
Driftkostnader	281 627	287 259	293 004	298 864	304 842	310 938	336 570	379 032	410 277
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	17 550	18 997
<b>Summa kostnader</b>	<b>730 945</b>	<b>735 459</b>	<b>740 085</b>	<b>774 879</b>	<b>779 585</b>	<b>784 410</b>	<b>799 872</b>	<b>844 629</b>	<b>867 150</b>
<b>INTÄKTER</b>									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	748	763	778	794	810	826	894	1 007	1 090
Årsavgifter	422 315	430 761	439 377	448 164	457 127	466 270	504 706	568 380	615 233
Tillägg - varm/kallvatten	47 983	48 942	49 921	50 919	51 938	52 977	57 344	64 578	69 901
Tillägg Hush.el	40 644	41 457	42 286	43 132	43 994	44 874	48 573	54 701	59 211
<b>Summa intäkter</b>	<b>510 942</b>	<b>521 160</b>	<b>531 584</b>	<b>542 215</b>	<b>553 060</b>	<b>564 121</b>	<b>610 622</b>	<b>687 660</b>	<b>744 345</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-220 003</b>	<b>-214 298</b>	<b>-208 502</b>	<b>-232 664</b>	<b>-226 525</b>	<b>-220 290</b>	<b>-189 249</b>	<b>-156 969</b>	<b>-122 805</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>									
Årets resultat enligt ovan	-220 003	-214 298	-208 502	-232 664	-226 525	-220 290	-189 249	-156 969	-122 805
Återföring avskrivningar	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578	225 578
Amorteringar	-25 425	-25 425	-25 425	-25 425	-25 425	-50 850	-50 850	-50 850	-50 850
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	1,03%	1,07%	1,14%	1,20%
<b>Betalnetto före avs till underhållsfond</b>	<b>-19 850</b>	<b>-14 145</b>	<b>-8 348</b>	<b>-32 510</b>	<b>-26 372</b>	<b>-45 561</b>	<b>-14 521</b>	<b>17 759</b>	<b>51 923</b>
Årssavg. som krävs för balansera betalnetto ov	-472 165	-475 506	-478 937	-512 511	-515 972	-544 954	-555 079	-590 998	-607 014
<b>Årsavgift (snitt kr/kvm) exklusive tillägg som krävs vid:</b>									
<b>Ränta +1%</b>	<b>836</b>	<b>842</b>	<b>848</b>	<b>908</b>	<b>914</b>	<b>965</b>	<b>983</b>	<b>1 047</b>	<b>1 075</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>927</b>	<b>932</b>	<b>938</b>	<b>997</b>	<b>1 002</b>	<b>1 053</b>	<b>1 068</b>	<b>1 126</b>	<b>1 151</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>746</b>	<b>757</b>	<b>767</b>	<b>832</b>	<b>843</b>	<b>899</b>	<b>942</b>	<b>1 057</b>	<b>1 124</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>746</b>	<b>761</b>	<b>776</b>	<b>844</b>	<b>860</b>	<b>922</b>	<b>989</b>	<b>1 158</b>	<b>1 272</b>

\*De första tre åren har föreningen en räntegaranti om 4,00%. Räntan år 4 är bedömd till 3,40% eftersom Riksbankens ränta beräknas att sänkas under det kommande året. Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntan blir högre än 3,40%

## 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. Det utgår tillägg på avgiften:
  - Föreningen har ett gemensamt abonnemang för VA och fastighetsel. Varje lägenhet har undermätare, förbrukning mäts separat och faktureras som ett tillägg i efterskott.
  - Föreningen mäter förbrukat varmvatten per lägenhet. Kostnaden faktureras respektive bostadsrättshavare i efterskott som ett tillägg på avgiften.
2. Varje bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas kollektivt av föreningen.
4. Eftersom det är en liten förening så förväntas samtliga medlemmar att aktivt delta i föreningens skötsel. Föreningen har inte för avsikt att handla upp en extern fastighetsskötare.
5. Bostadsrätternas insatser och 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.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. 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.
8. 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 Brunius Residens

\_\_\_\_\_  
Tomas Sträng

\_\_\_\_\_  
Arshed Jassim

\_\_\_\_\_  
Cipi Jugovic

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brunius Residens, 769641–2332.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

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 baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Efter den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det efter den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lokalerna med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp



Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

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 Bostadsrättsföreningen Brunius Residens, 769641–2332.

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

- Registreringsbevis daterat 2024-05-16
- Stadgar daterade 2024-05-16
- Fastighetsinformation Apollo 3 Ystad daterat 2024-04-10
- Taxeringsberäkning
- Värdeområde daterad 2024-03-22
- Avskrivningsplan
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd 2024-06-03
- Offert ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
- Försäkringsoffert Dina Försäkringar Syd 2024-05-30
- Planritningar, sektioner och situationsplan daterade 2022-09-12
- Bygglov daterat 2022-11-15
- Startbesked 2023-09-26
- Totalentreprenadsavtal 2022-11-16
- Tilläggsavtal daterat 2024-05-31
- Aktieöverlåtelseavtal daterat 2022-10-28
- Köpebrev daterat 2022-10-31
- Köpekontrakt daterat 2022-10-31
- Underhållsplan upprättad av Sustend 2024-05-20
- Värdering lägenheter Fastighetsmäklare Rasmus Persson
- Slutkostnadsgaranti, garanti osålda lägenheter och räntegaranti daterad 2024-07-02
- Förtydligande styrelseansvar daterat 2024-07-01
- Foton

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brunius Residens, 769641-2332.

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 Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brunius Residens, 769641-2332**

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

- Registreringsbevis, 2022-05-16
- Stadgar registrerade, 2022-05-16
- Fastighetsutdrag Ystad Apollo 3, 2024-04-10
- Köpekontrakt samt köpebrev Ystad Apollo 3, 2022-10-31
- Aktieöverlåtelseavtal, Brf Brunius Residens / Orbital Projects AB, 2022-10-28
- Totalentreprenadkontrakt, Brf Brunius Residens / Orbital Projects AB, 2022-12-09
- Totalentreprenadkontrakt tilläggsavtal, 2024-06-03
- Bygglov, 2022-11-15
- Startbesked, 2023-09-26
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2024-06-03
- Förtydligande styrelseansvar, 2024-07-01
- Slutkostnadsgaranti, garanti osålda lägenheter och räntegaranti, 2024-07-02
- Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB,
- Offert försäkring, Dina Försäkringar, 2024-05-30
- Underhållsplan, Sustend AB 2024-05-20
- Värdeutlåtande, Fastighetsmäklare Rasmus Persson,
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

# Verifikat

Transaktion 09222115557521945482

## Dokument

**Ek plan Brf Brunius Residens**

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-07-07 22:11:22 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2024-07-08 17:45:32 CEST (+0200)

## Initierare

**Pauline Berglund (PB)**

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

## Signerare

**Tomas Sträng (TS)**

tomas@strangco.se



Signerade 2024-07-08 13:58:52 CEST (+0200)

**Cipi Jugovic (CJ)**

cipi.jugovic@nabo.se



Signerade 2024-07-08 06:07:27 CEST (+0200)

**Arshed Jassim (AJ)**

arshed@foxtri.se



Signerade 2024-07-08 08:25:51 CEST (+0200)

**Urban Blücher (UB)**

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2024-07-08 14:05:42 CEST (+0200)

**Mats Hallberg (MH)**

hallbergbbf@outlook.com



Signerade 2024-07-08 17:45:32 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557521945482

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>

