

EKONOMISK PLAN

BRF PÄRONLUNDEN
769639-0926

november 2022



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF PÄRONLUNDEN

1 ALLMÄNT

Brf Pärönlunden med org.nr. 769639-0926 har registrerats hos Bolagsverket 2020-10-06. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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 5 radhuslängor med 19 bostadsrättslägenheter på fastigheten Ingelstad 6:121 i Vellinge kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i det nybildade aktiebolaget, Pärönlunden AB, 559250-6769, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter att förvärvats av föreningen genom transportköp, lagfarten vann laga kraft 2020-12-03. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet, ca 81 300 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningen har tecknat totalentreprenadavtal med Pärönlunden Projekt AB avseende uppförande av projektet. Pärönlunden Projekt AB har i sin tur tecknat entreprenadavtal med Byggnadsaktiebolaget Gösta Bengtsson för fullgörande av byggnationen. Bygglov erhöles 2021-05-10. Startbesked erhöles 2021-07-12. Slutbesiktning kommer att ske 2022-12-14 och inflyttning är planerad till januari 2023.

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

Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Pärönlunden Holding AB, 559246-4324 svarar under 6 månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter åtar sig bolaget att förvärva de osålda lägenheterna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Ingelstad 6:121
Kommun	Vellinge
Adress/belägenhet	Rosmarinvägen 9-25, 24-42
Areal	8 565 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2020-01-08, akt nr 1233-P2020/1.
Fornlämning	Akt L1986:5053
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Vatten, spillvatten, dagvatten, starkström samt tele.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Samfällighet	Finns ej
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Radhus i 1,5 - 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 573 m ² .
Bostadslägenheter	19 lägenheter om sammanlagt 2 573 m ² .
Gemensamma utrymmen	Gemensam byggnad med bland annat cykelverkstad och verktygsförrådd finns i den norra delen av området.

Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump med värmedistribution via vattenburen golvvärme på bottenvåningen och radiatorer på plan 2.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning
Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Varje lägenhet har eget abonnemang med Vellinge kommun och betalar själv kostnaden direkt till leverantören.
El	Varje lägenhet har eget elabonnemang och betalar själv kostnaden till vald leverantör. Föreningen har abonnemang för belysning vid parkeringsplatser och elanslutning till cykelverkstad.
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Pannor, papp och fibercementskivor
Fasader	Tegel, träpanel
Fönster	Energifönster med aluminiumklädd utsida
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i varje lägenhet
Sophantering	Varje lägenhet har egna sopkärl vid tomtgräns. Varje bostadsrättshavare har eget abonnemang för sophämtning och betalar själv kostnaden till leverantören.
Parkering	Två parkeringsplatser på den egna tomten i anslutning till huset samt ytterligare ca 15 platser i den nordvästra delen av området.
Mark	Varje lägenhet har egen tomt som ingår i upplåtelsen

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 36 771 000 kr, fördelat på byggnader 29 418 000 kr och mark 7 353 000 kr. Typkod bedöms bli 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	105 790 000	41 115
Anskaffningskostnad	105 790 000	41 115
Ränteutjämningsfond ¹	1 000 000	
Ingående saldo	186 000	
Anskaffningskostnad + kassa	106 976 000	41 576

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 292 000	Rörlig/3 mån ²	3,50	360 220	51 460	4,00
Bottenlån 2	10 292 000	ca 3 år	4,15	427 118	51 460	4,15
Bottenlån 3	10 292 000	ca 5 år	4,15	427 118	51 460	4,15
Summa lån år 1	30 876 000	Snittränta:	3,93	1 214 456	154 380	1 368 836
Insatser	76 100 000					
Summa finansiering år 1	106 976 000					

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

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Ränteutjämningsfonden skall användas för att täcka upp negativa kassaflöden år 1-7.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
El	10 000	4
Styrelse/revision	20 000	8
Ekonomisk förvaltning	55 000	21
Fast skötsel	36 000	14
Försäkring	25 000	10
Övrigt	25 000	10
Löpande underhåll	50 000	19
Summa driftkostnad år 1	221 000	86
Avsättning yttre underhåll	64 325	25
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,50 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

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

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	36 771 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	182 497

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 9 605 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,5 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	85 435 485
Avskrivning per år	854 355

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en bedömd genomsnittlig avskrivningstid på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 454 774	565
Totala intäkter år 1	1 454 774	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,50 %	

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

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

9 NYCKELTAL

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

	kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond	41 504
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	31 128
Lån år 1	12 000
Insatser	29 576
Årsavgift år 1	565
Driftskostnader år 1	86
Avsättning underhållsfond år 1	25
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	85
Kassaflöde år 1, före disposition av ränteutjämningsfond	-52

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2,5 % 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 3,5% och 4,5% istället för 2,5% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	1 214 456	1 233 985	1 253 257	1 246 927	1 240 598	1 234 268	1 202 620	1 170 972
Ränta %	3,93%	4,02%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
Avskrivningar	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355
Driftskostnader	221 000	226 525	232 188	237 993	243 943	250 041	282 899	320 074
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	264 311
Summa kostnader	2 289 811	2 314 865	2 339 800	2 339 275	2 338 895	2 338 664	2 339 874	2 609 712
Årsavgift/m ² (bostäder)	565	580	594	609	624	640	724	819
Årsavgifter bostäder	1 454 774	1 491 144	1 528 422	1 566 633	1 605 799	1 645 943	1 862 234	2 106 947
Summa intäkter	1 454 774	1 491 144	1 528 422	1 566 633	1 605 799	1 645 943	1 862 234	2 106 947
Årets Resultat	-835 037	-823 721	-811 378	-772 642	-733 097	-692 721	-477 640	-502 766
		-1 658	-2 470	-3 242	-3 975	-4 668	-7 496	-9 441
Ackumulerat redovisat resultat	-835 037	758	136	778	875	595	012	213
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-835 037	-823 721	-811 378	-772 642	-733 097	-692 721	-477 640	-502 766
Återföring avskrivningar	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355	854 355
Amorteringar	-154 380	-154 380	-154 380	-154 380	-154 380	-154 380	-154 380	-154 380
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-135 062	-123 747	-111 403	-72 667	-33 122	7 254	222 335	197 209
Avsättning till yttre underhåll	-64 325	-65 933	-67 581	-69 271	-71 003	-72 778	-82 341	-93 162
Disposition ränteutjämningsfond	205 000	195 000	185 000	145 000	110 000	70 000	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från underhållsfond	5 613	5 320	6 016	3 062	5 875	4 476	139 994	104 047
Ingående saldo kassa	1 186 000							
Ackumulerat saldo kassa³	1 050 938	927 192	815 789	743 121	710 000	717 254	1 389 711	2 944 385
Ackumulerad avsättning underhåll	859 325	730 258	612 840	537 111	498 113	500 891	862 999	1 306 633

³ 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
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁴	1 449 161	1 485 823	1 522 406	1 563 571	1 599 923	1 641 467	1 722 240	2 002 899
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	563	577	592	608	622	638	669	778
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	565	580	594	609	624	640	724	819
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,3%	4,4%	4,4%	4,8%	4,8%	5,1%	5,1%	5,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 550 221	1 586 369	1 622 437	1 764 463	1 799 786	1 940 648	2 013 702	2 286 642
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	602	617	631	686	699	754	783	889
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,6%	6,4%	6,2%	12,6%	12,1%	17,9%	8,1%	8,5%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	4,6%	4,7%	4,8%	5,4%	5,4%	6,1%	6,1%	6,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 651 281	1 686 914	1 722 468	1 965 356	1 999 649	2 239 829	2 305 164	2 570 385
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	642	656	669	764	777	871	896	999
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	13,5%	13,1%	12,7%	25,5%	24,5%	36,1%	23,8%	22,0%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 449 161	1 488 676	1 528 284	1 572 652	1 612 395	1 657 525	1 759 479	2 109 119
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	563	579	594	611	627	644	684	820
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	-0,2%	0,0%	0,4%	0,4%	0,7%	-5,5%	0,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 449 161	1 491 530	1 534 219	1 581 910	1 625 233	1 674 215	1 800 101	2 230 722
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	563	580	596	615	632	651	700	867
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	0,0%	0,4%	1,0%	1,2%	1,7%	-3,3%	5,9%

⁴ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift. 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	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån
A1	6-7 rok	134	5,2355	4 150 000	6 347
A2	6-7 rok	134	5,2355	3 950 000	6 347
A3	6-7 rok	134	5,2355	3 950 000	6 347
A4	6-7 rok	134	5,2355	4 050 000	6 347
A5	6-7 rok	134	5,2355	4 050 000	6 347
A6	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A7	6-7 rok	134	5,2355	4 000 000	6 347
A8	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A9	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A10	6-7 rok	134	5,2355	4 000 000	6 347
A11	6-7 rok	134	5,2355	3 950 000	6 347
A12	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A13	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A14	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A15	6-7 rok	134	5,2355	3 850 000	6 347
A16	6-7 rok	134	5,2355	3 950 000	6 347
B1	6-7 rok	143	5,4104	4 500 000	6 559
B2	6-7 rok	143	5,4104	4 200 000	6 559
B3	6-7 rok	143	5,4104	4 400 000	6 559
Totalt		2 573	100,00	76 100 000	121 229

Andelstalen/årsavgiften fördelas till hälften i förhållande till lägenhetens yta och till hälften i förhållande till antalet lägenheter.

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften för kostnader avseende el (ca 1 250 – 2 250 kr/mån, uppvärmning och hushållsel), sophämtning (ca 200 – 300 kr/mån), vatten (ca 400 - 500 kr/mån), bredband/TV (ca 600 – 800 kr/månad beroende på hastighet och utbud) samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör. Kostnaden för hushållsel och vatten kan variera mycket beroende på hushållets sammansättning och vanor.

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.
- 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. Bostadsrättshavaren svarar även för att på egen bekostnad hålla den egna tomten i gott skick såsom gräs, träd, buskar, staket eller häck i tomtgräns samt snöröjning.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el till uppvärmning och hushållsel, sophämtning, vatten och avlopp samt bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vellinge 2022-11-16



Magnus Schönhult



Andreas Nilsson



Kristoffer Bengtsson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Pärönlunden, org.nr. 769639–0926, Vellinge kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm november 2022

JOS

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Pärönlunden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2022-10-24
Stadgar registrerade, 2020-10-26
Protokoll extra stämma, 2022-11-14
Reviderade stadgar
Fastighetsutdrag Vellinge Ingelstad 6:121, 2022-10-19
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-11-27
Tilläggsavtal, 2022-11-01
Köpebrev, 2020-09-15
Transportköp, 2020-11-30
Bygglov, 2021-05-10
Startbesked, 2021-07-12
Ritningar och situationsplan
Entreprenadkontrakt, 2021-06-10
Fullgörande försäkring (Entreprenad och Garantitid), 2021-06-17
Finansieringsoffert, 2022-10-20
Offert försäkring, 2022-09-28
Energiberäkning, 2021-08-19
Beräkning av kostnad för yttre underhåll
Taxeringsberäkningar
Marknadsvärdering-Bostadsrätt, Skandiamäklarna, 2022-10-27



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Pärönlunden, 769639-0926.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Pärönlunden, 769639-0926

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

- Registreringsbevis, 2022-10-24
- Stadgar
- Protokoll extra stämma, nya stadgar, 2022-11-14
- Fastighetsutdrag Vellinge Ingelstad 6:121, 2022-10-19
- Aktieöverlåtelseavtal, Pärönlunden Holding AB / Brf Pärönlunden, 2020-11-27
- Tilläggsavtal till Aktieöverlåtelseavtal, 2022-11-01
- Köpebrev fastighet, 2020-09-15
- Transportköp fastighet, 2020-11-30
- Entreprenadkontrakt Pärönlunden Projekt AB / Byggnads AB Gösta Bengtsson, 2021-10-06
- Entreprenadkontrakt Brf Pärönlunden / Pärönlunden Projekt AB, 2021-06-10
- Garantiavtal Brf Pärönlunden / Pärönlunden Holding AB. 2020-11-27
- Bygglov, 2021-05-10
- Startbesked, 2021-07-12
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2022-10-20
- Underhållsplan
- Försäkringsbrev Gar-Bo, 2021-06-17
- Försäkringsbrev, Moderna, 2022-09-28
- Energiberäkning, 2021-08-19
- Marknadsvärdering. SkandiaMäklarna, 2022-10-27
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkningar

Verification

Transaction 09222115557481556660

Document

Ekonomisk plan brf Pärnolunden, 2022-11-16, inklusive intyg

Main document

16 pages

Initiated on 2022-11-16 10:50:14 CET (+0100) by Anders Stålmarm (AS)

Finalised on 2022-11-16 16:24:10 CET (+0100)

Initiator

Anders Stålmarm (AS)

Forum Fastighetsekonomi

anders.stalarm@fforum.se

+46706926840

Signing parties

Magnus Schönhult (MS)

ID number 197706183931

magnus@cormac.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS SCHÖNHULT"

Signed 2022-11-16 10:54:31 CET (+0100)

Kristoffer Bengtsson (KB)

ID number 199310181475

kristoffer@gbbygg.com



The name returned by Swedish BankID was "KRISTOFFER BENGTSSON"

Signed 2022-11-16 13:05:40 CET (+0100)

Andreas Nilsson (AN)

ID number 197504224275

andreas.nilsson@alsingevallen.se

Jan-Olof Sjöholm (JS)

ID number 194708152816

janolofsjoholm1@gmail.com



Verification

Transaction 09222115557481556660

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Nilsson'.

The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS NILSSON"
Signed 2022-11-16 12:48:19 CET (+0100)



JOS

The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signed 2022-11-16 13:22:06 CET (+0100)

Urban Blucher (UB)
ID number 196504070415
urbanblycher@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gösta Urban Oscar Blücher'.

The name returned by Swedish BankID was "Gösta Urban Oscar Blücher"
Signed 2022-11-16 16:24:10 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

