

**Ekonomisk plan**

**Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken i Landskrona**

**Organisationsnummer 769638-0836**

**Landskrona**

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 Tvålfabriken i Landskrona, organisationsnummer 769638-0836, som har sitt säte i Landskrona och som registrerats hos Bolagsverket den 2019-11-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under september månad 2019 påbörjades ombyggnationen av huset beläget på del av fastigheten Slottsplatsen 31 i Landskrona. Huset har tidigare varit ett hotell och byggs nu om till ett flerbostadshus med 28 lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i LC Fast AB från Slottsplatsen Holding AB 2019-11-01. Bolagets enda tillgång var del av fastigheten Slottsplatsen 27 under fastighetsreglering (klyvning) och ett totalentreprenadsavtal med Slottsplatsen Projekt AB undertecknat 2019-11-01. Entreprenadavtalet har samma dag överlåtits till föreningen. Föreningen har sedan förvärvat del av fastigheten genom transportköp från LC Fast AB 2019-11-01 och sedan har lantmäteriförordningen vunnit laga kraft med ny fastighetsbeteckning på föreningens mark, Landskrona Slottsplatsen 31.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att ske 2021-07-08. 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 2021-07-08. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske 2021-09-16.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten utgår det en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 78 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Landskrona Slottsplatsen 31
<b>Adress</b>	Parkgatan 8 A, B, C, D & E
<b>Tomtens areal</b>	ca 1 050 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 529 kvm plus en gästlägenhet om 47 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	Ett flerbostadshus i 4 våningar med källare och inrett vindsplan. Inrett vindsplan med fläktrum och förråd
<b>Byggår (ursprungligt)</b>	1942
<b>Ombyggnadsår</b>	2021
<b>Antal bostadslägenheter</b>	28 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Friköpt tomt

## Servitut/rättigheter/GA mm

Byggnadsunderhåll, last, officialservitut 1282K-2018/41.1  
Överbyggnad, förmån, avtalsservitut, 12-IM6-98/3979.1

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

El

Uppvärmningssystem

Ventilation

Kommunikationer

Avfall

Parkering

Bredband

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet  
Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare för lägenheterna  
Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer  
Ventilationen utformas med ett FTX aggregat (mekanisk till- och frånluft). Aggregat placeras i teknikrum på vind  
Hissar/trappor  
Miljöutrymme på grannfastigheten (Slottsplatsen 32), servitut/rättighet ska inrättas (ej klart)  
P-platser finns att hyra på grannfastigheten (Slottsplatsen 32), föreningen har tecknat ett hyresavtal om 28 p-platser  
Fiber framdragen

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Byggnadsstomme

Yttervägg

Lägenhetsskiljande väggar

Innerväggar i lägenheten

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Ytterdörr

Fönster

Balkong

Källare

Murverk, betong, stål

Tegel, lättbetong

Murat/betong/gips

Gipsväggar

Betong respektive träbjälklag för olika delar

Tegel

Tegelpannor/Papp

Godkända lägenhetsdörrar enligt bygglov

Trä/trä

Betongplatta med smidesräcken

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

**Hall**

**Kök**

Parkett

Målade

Målat

Fönsterbänkar målat trä

Se generell beskrivning

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt/imkåpa

Keramiska plattor på golv

Kakel på 2 väggar

Vägghängd toalett med utanpåliggande cistern

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Klädkammare i vissa lägenheter

Förråd i källare för samtliga lägenheter

Extra förråd på vind

**Bad/tvätt/wc**

**Förvaring**

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB*	121 201 350
Likvidreserv, dispfond	165 000
<b>Slutlig kostnad</b>	<b>121 366 350</b>

\* Byggekreditiv, försäkring, mäklararvode, brf-bildande, besiktningkostnader, lagfart, entreprenad mm

## D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Flerbostadshus
Byggnadsvärde	34 000 000
Markvärde	6 600 000
<b>Totalt</b>	<b>40 600 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	29 686 350
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	1,25%
Räntereserv	0,85%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	296 864
Räntekostnad år 1 (inkl. räntereserv)	623 413
<b>Totalbelopp år 1</b>	<b>920 277</b>

\*Enligt ränteoffert från Handelsbanken 2021-04-13 så är snitträntan för 1, 3 och 5 års bindningstid 1.02%

Finansiering	
Insatser	91 680 000
Föreningens lån	29 686 350
<b>Summa finansiering</b>	<b>121 366 350</b>

Nykeltal (BOA)	
Slutlig kostnad per kvm	47 990
Lån per kvm	11 738
Genomsnittsinsats per kvm	36 251
Årsavgift per kvm	581
Driftskostnader per kvm	400
Tillägg avgifter per kvm	107
Hysesintäkter förråd och gästrum	35
Underhållsavsättning + amortering per kvm	168
Kassaflöde per kvm	52

\*BOA angiven exkl. gästlägenhet

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 576

<b>Finansiella kostnader</b>		
Avskrivningar	1 016 368	395
Ränta offererad	371 079	144
Räntereserv	252 334	98
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 639 782</b>	<b>637</b>

<b>Driftkostnader (inklusive moms i förekommande fall)*</b>		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel	60 000	23
Fjärrvärme/varmvatten*	305 000	118
Vatten och avlopp	110 000	43
Avfall (gemensamhetsanläggning)	50 000	19
Fastighetsförsäkring	31 000	12
Fastighetsskötsel (inkl. trappstäd. varannan vecka)	90 000	35
Ekonomisk Förvaltning	45 000	17
Revision+styrelsearvode	35 000	14
Löpande underhåll/diverse	50 000	19
P-platser hyra	235 200	91
<b>Summa drift:</b>	<b>1 011 200</b>	<b>393</b>

\*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Varmvatten/värme bekostas efter schablon-förbrukning (dvs ej efter mätning) och föreningen avsätter dessutom 35.000 kr för uppvärmning av gemensamma ytor

<b>Underhållsfondering</b>		
Underhållsfond	129 000	50

I enlighet med föreningens stadgar §54

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

\*Fastigheten byggs om från hotell till bostäder och antas bli fastighetsavgiftsbefriad i 15 år

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 140 200</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>		
Årsavgifter	1 468 577	
Tillägg varmvatten & värme	270 000	
Förråd, p-platser och gästlägenhet	323 400	
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 061 977</b>	

## H. Redovisning av lägenheterna

	Nr/ trapphus	Våning	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg värme/ v.vatten kr/mån	Andelstal	Balkong/Terrass Fransk b.
1	1002-C	1	4	115	4 295 000	66 538	5 545	1 019	0,04531	Balkong
2	1001-C	1	3	90	2 995 000	53 354	4 446	817	0,03633	Terrass
3	1003-B	1	3	79	2 910 000	47 582	3 965	729	0,03240	Terrass
4	1002-B	1	3	80	2 915 000	48 185	4 015	738	0,03281	Terrass
5	1001-B	1	3	75	2 900 000	45 529	3 794	698	0,03100	Terrass
6	1001-A	1	5	133	3 995 000	75 692	6 308	1 160	0,05154	Terrass
7	1103-C	2	5	178	6 295 000	92 860	7 738	1 423	0,06323	Balkong
8	1101-C	2	1	33	1 475 000	23 163	1 930	355	0,01577	-
9	1102-C	2	3	100	3 525 000	59 282	4 940	908	0,04037	Balkong
10	1103-A	2	4	106	3 795 000	62 336	5 195	955	0,04245	Balkong
11	1104-A	2	3	78	2 795 000	47 350	3 946	725	0,03224	Balkong
12	1102-A	2	1	32	1 455 000	22 461	1 872	344	0,01529	-
13	1101-A	2	2	60	2 025 000	38 699	3 225	593	0,02635	Fransk balkong
14	1203-C	3	5	141	5 295 000	78 907	6 576	1 209	0,05373	Balkong
15	1201-C	3	1	33	1 500 000	23 163	1 930	355	0,01577	-
16	1202-C	3	4	118	3 895 000	68 274	5 690	1 046	0,04649	Balkong
17	1203-A	3	4	106	3 845 000	62 336	5 195	955	0,04245	Balkong
18	1204-A	3	3	78	2 845 000	47 350	3 946	725	0,03224	Balkong
19	1202-A	3	1	32	1 475 000	22 461	1 872	344	0,01529	-
20	1201-A	3	2	60	2 045 000	38 699	3 225	593	0,02635	Fransk balkong
21	1303-C	4	5	159	5 995 000	86 718	7 227	1 329	0,05905	Balkong
22	1301-C	4	1	33	1 525 000	23 163	1 930	355	0,01577	-
23	1302-C	4	3	100	3 595 000	59 282	4 940	908	0,04037	Balkong
24	1303-A	4	4	106	3 895 000	62 336	5 195	955	0,04245	Balkong
25	1304-A	4	3	78	2 895 000	47 350	3 946	725	0,03224	Balkong
26	1302-A	4	1	32	1 495 000	22 461	1 872	344	0,01529	-
27	1301-A	4	2	60	2 095 000	38 699	3 225	593	0,02635	Fransk balkong
28	1401-C	5	4	234	7 910 000	104 345	8 695	1 599	0,07105	Takterrass, Fransk b.
<b>28 lgh</b>				<b>2 529</b>	<b>91 680 000</b>	<b>1 468 577</b>	<b>122 381</b>	<b>22 500</b>	<b>1,000000</b>	

### \*Förklaring avgifter

Avgiften är exklusive bredband, hushållsel och värme/v.vatten. Värme/v.vatten bekostas genom schablon-tillägg på avgiften.

Bredband- och hushållsel-abonnemang tecknas separat av bostadsrättshavarna. Ev. kan föreningen besluta om gemensamt abonnemang.

Övrigt	Antal	kvm	Hyresintäkt
Gästlägenhet i källare	1	47	33 600
P-platser	28	700kr/mån	235 200
Vindsförråd	13		54 600
<b>Summa</b>			<b>323 400</b>

*Preliminärt beräknad utifrån uthyrning 7 ggr/månad a 400 kr*

*Det finns 15 extra förråd men beräkningen bygger på 13 uthyrda förråd a 350 kr/mån*

# I. Ekonomisk prognos

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 576	
Kvm BR	2 529	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Genomsnittsränta (inkl. räntereserv)	2,10%	2,18%	2,26%	2,34%	2,42%	2,50%	2,90%	3,30%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	29 686 350	29 389 487	29 092 623	28 795 760	28 498 896	28 202 033	26 717 715	25 233 398

## KOSTNADER

Ränta	623 413	640 691	657 493	673 821	689 673	705 051	774 814	832 702
Avskrivningar	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368
Driftkostnader	1 011 200	1 031 424	1 052 052	1 073 094	1 094 555	1 116 447	1 232 647	1 360 942
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	54 928
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 650 982</b>	<b>2 688 483</b>	<b>2 725 914</b>	<b>2 763 283</b>	<b>2 800 597</b>	<b>2 837 866</b>	<b>3 023 829</b>	<b>3 264 941</b>

## INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	581	592	604	616	629	641	708	782
Årsavgifter	1 468 577	1 497 948	1 527 907	1 558 466	1 589 635	1 621 428	1 790 187	1 976 511
Värme/varmvattentillägg	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	329 128	363 384
Förråd, p-platser och gästlägenhet	323 400	329 868	336 465	343 195	350 059	357 060	394 223	435 254
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 061 977</b>	<b>2 103 216</b>	<b>2 145 281</b>	<b>2 188 186</b>	<b>2 231 950</b>	<b>2 276 589</b>	<b>2 513 538</b>	<b>2 775 149</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>-589 005</b>	<b>-585 267</b>	<b>-580 633</b>	<b>-575 096</b>	<b>-568 647</b>	<b>-561 277</b>	<b>-510 291</b>	<b>-489 791</b>
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

## KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-589 005	-585 267	-580 633	-575 096	-568 647	-561 277	-510 291	-489 791
Återföring avskrivningar	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368
Amorteringar lån	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%

<b>Betalnetto före avs. till underhållsfond</b>	<b>130 500</b>	<b>134 238</b>	<b>138 871</b>	<b>144 409</b>	<b>150 858</b>	<b>158 228</b>	<b>209 214</b>	<b>229 714</b>
Avsättning till yttre underhåll	-129 000	-131 580	-134 212	-136 896	-139 634	-142 426	-157 250	-173 617
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>1 500</b>	<b>2 658</b>	<b>4 660</b>	<b>7 513</b>	<b>11 224</b>	<b>15 802</b>	<b>51 964</b>	<b>56 097</b>

<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>165 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>295 500</b>	<b>429 738</b>	<b>568 610</b>	<b>713 018</b>	<b>863 876</b>	<b>1 022 104</b>	<b>1 956 671</b>	<b>3 164 067</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	129 000	260 580	394 792	531 687	671 321	813 748	1 569 764	2 404 468

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Genomsnittsränta (+1 %)	3,10%	3,18%	3,26%	3,34%	3,42%	3,50%	3,90%	4,30%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	29 686 350	29 389 487	29 092 623	28 795 760	28 498 896	28 202 033	26 717 715	25 233 398

### KOSTNADER

Ränta	920 277	934 586	948 420	961 778	974 662	987 071	1 041 991	1 085 036
Avskrivningar	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368
Driftkostnader	1 011 200	1 031 424	1 052 052	1 073 094	1 094 555	1 116 447	1 232 647	1 360 942
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	54 928
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 947 845</b>	<b>2 982 378</b>	<b>3 016 840</b>	<b>3 051 240</b>	<b>3 085 586</b>	<b>3 119 886</b>	<b>3 291 006</b>	<b>3 517 275</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	581	592	604	616	629	641	708	782
Årsavgifter	1 468 577	1 497 948	1 527 907	1 558 466	1 589 635	1 621 428	1 790 187	1 976 511
Värme/varmvattentillägg	270 000	275 400	280 908	286 526	292 257	298 102	329 128	363 384
Förråd, p-platser och gästlägenhet	323 400	329 868	336 465	343 195	350 059	357 060	394 223	435 254
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 061 977</b>	<b>2 103 216</b>	<b>2 145 281</b>	<b>2 188 186</b>	<b>2 231 950</b>	<b>2 276 589</b>	<b>2 513 538</b>	<b>2 775 149</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>-885 868</b>	<b>-879 162</b>	<b>-871 560</b>	<b>-863 054</b>	<b>-853 636</b>	<b>-843 297</b>	<b>-777 468</b>	<b>-742 125</b>
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

### Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-885 868	-879 162	-871 560	-863 054	-853 636	-843 297	-777 468	-742 125
Återföring avskrivningar	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368	1 016 368
Amorteringar	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864	-296 864
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%

<b>Betalnetto före avs. till underhållsfond</b>	<b>-166 364</b>	<b>-159 657</b>	<b>-152 055</b>	<b>-143 549</b>	<b>-134 131</b>	<b>-123 792</b>	<b>-57 963</b>	<b>-22 620</b>
Avsättning till yttre underhåll	-129 000	-131 580	-134 212	-136 896	-139 634	-142 426	-157 250	-173 617
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfo</b>	<b>-295 364</b>	<b>-291 237</b>	<b>-286 266</b>	<b>-280 445</b>	<b>-273 765</b>	<b>-266 219</b>	<b>-215 214</b>	<b>-196 237</b>

### Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1% (beräknad inkl. räntereserv)	697	707	717	727	737	746	793	859
Ränta +2% (beräknad inkl. räntereserv)	815	824	832	841	850	858	899	959
Inflation +1%	580	593	607	620	633	647	714	809
Inflation +2%	580	596	611	627	643	659	744	866



## 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 svarar själv för abonnemang avseende hushållsel samt TV/bredband.
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och värme, debiteras av föreningen som en schablonförbrukning (ej mätning).
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. 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.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts 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. 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 Tvålfabriken i Landskrona

Landskrona



Pontus Bergman



Anders Carlsson



Mårten Edstrand

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken i Landskrona, 769638-0836.

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 Tvålfabriken i Landskrona, 769638-0836**

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

- Registreringsbevis, 2019-12-11
- Stadgar registrerade, 2019-12-11
- Fastighetsutdrag Landskrona Slottsplatsen 31, 2021-06-24
- Bygglov, 2020-01-15
- Startbesked, 2020-06-05
- Aktieöverlåtelseavtal, Slottsplatsen Holding AB / Brf Tvålfabriken i Landskrona, 2019-11-01
- Ansökan om klyvning av fastighet, 2019-11-01
- Köpekontrakt samt köpebrev, AB Lapsana Communis / Slottsplatsen Fastighets AB, 2019-11-01
- Transportköp, 2019-11-01
- Totalentreprenadavtal, LC Fast AB / Slottsplatsen Projekt AB, 2019-11-01
- Externt Entreprenadavtal, PEAB / Slottsplatsen Projekt AB, 2021-04-30
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2019-11-01
- Finansieringsoffert Handelsbanken samt bekräftelse mail, 2021-04-13, 2021-07-07
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2021-06-18
- Offert ekonomisk samt teknisk förvaltning SBC, 2021-03-16
- Parkeringsavtal, AB Lapsana Communis, 2020-10-05
- Energiberäkning, 2021-06-28
- Förtydligande styrelseansvar, 2021-07-02
- Slutkostnadsgaranti, p-platser och osålda lägenheter, Slottsplatsen Projekt AB samt AB Lapsana Communis, 2021-07-08
- Värdeutlåtande, 2021-07-06
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tvålfabriken i Landskrona, 769638-0836, Landskrona kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och 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 Tvålfabriken i Landskrona, 769638-0836

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

- Registreringsbevis Brf Tvålfabriken i Landskrona, 2019-12-11
- Stadgar registrerade, 2019-12-11
- Aktieöverlåtelseavtal, Slottsplatsen Holding AB / Brf Tvålfabriken i Landskrona, 2019-11-01
- Ansökan om klyvning av fastighet, 2019-11-01
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, AB Lapsana Communis / Slottsplatsen Fastighets AB, 2019-11-01
- Transportköp fastighet, 2019-11-01
- Totalentreprenadavtal, LC Fast AB / Slottsplatsen Projekt AB, 2019-11-01
- Externt Entreprenadavtal, PEAB / Slottsplatsen Projekt AB, 2021-04-30
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2019-11-01
- Beslut bygglov Landskrona stad, 2020-01-15
- Beslut om startbesked, 2020-06-05
- Fastighetsutdrag Landskrona Slottsplatsen 31, 2021-06-24
- Finansieringsoffert Handelsbanken samt bekräftelse mail, 2021-04-13, 2021-07-07
- Offert försäkring inkl informationsblad, Länsförsäkringar Skåne, 2021-06-18
- Offert ekonomisk- samt teknisk förvaltning SBC, 2021-03-16
- Avtal parkering, AB Lapsana Communis, 2020-10-05
- Energiberäkning PEAB, 2021-06-28
- Förtydligande styrelseansvar, 2021-07-02
- Garanti slutkostnad, p-platser samt osålda lägenheter, Slottsplatsen Projekt AB samt AB Lapsana Communis, 2021-07-08
- Värdeutlåtande Skandia Mäklarna, 2021-07-06
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

# Verifikat

Transaktion 09222115557450023650

## Dokument

Ek plan Brf Tvålfabriken i Landskrona  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2021-07-08 19:42:28 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB1)  
Färdigställt 2021-07-09 12:49:29 CEST (+0200)

## Initierare

Pauline Berglund (PB1)  
P Berglund AB  
pauline@paberglund.se

## Signerande parter

Mårten Edstrand (ME)  
Styrelseledamot  
marten.edstrand@gmail.com



Signerade 2021-07-08 22:21:30 CEST (+0200)

Anders Carlsson (AC)  
Styrelseledamot  
anders.carlsson@malmohusprojekt.se



Signerade 2021-07-08 19:48:08 CEST (+0200)

Pontus Bergman (PB2)  
Styrelsens ordförande  
pontus@bergmanEEK.se



Signerade 2021-07-09 12:19:12 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)  
Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-07-09 12:23:52 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)  
Intygsgivare  
mj@agidel.se



Signerade 2021-07-09 12:49:29 CEST (+0200)

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557450023650

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>

