

# Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran  
Sölvesborgs kommun  
Organisationsnummer 769639–7020

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat 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 återfinns längst bak



2024111502050

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran, Sölvesborgs kommun, registrerades hos Bolagsverket den 17:e mars 2021.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Marken som bostadsrättshavarna på markplan förfogar över är upplåten mark vilket innebär att bostadsrättshavaren själv bestämmer vad som får och inte får göras på dennes upplåtna mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nyproduktionen av föreningens hus som omfattar 11 bostadsrätter fördelade över tre plan i en byggnad påbörjades under hösten 2022. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Unakon AB, organisationsnummer 556832-0112. Byggnaden uppförs på den 1 388 kvm stora fastigheten Sölvesborg Lyran 8.

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske under november månad 2024. Inflyttning i de första lägenheterna är beräknad till 2024-12-02. Datum för inflyttning meddelas en månad i förväg.

Innan entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats i en registrerad ekonomisk plan, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningen kan dock ansöka om Bolagsverkets tillstånd för detta förutsatt att en ekonomisk plan har registrerats och betryggande säkerhet ställts för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 paragrafen bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

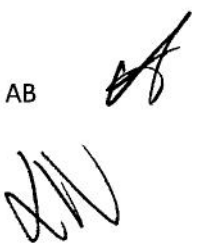
Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då den ekonomiska planen upprättades i november 2024.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande totalentreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Under byggtiden genom entreprenören Unakon AB och efter att föreningen övertagit fastigheten genom fastighetsförsäkring.



## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sölvesborg Lyran 8
Adress:	Lilljedahlgatan 15, 294 32 Sölvesborg
Fastighetens areal:	1 388 kvm.
Bostadsarea (BOA):	975 kvm, mätning gjord på ritning
Antal bostadslägenheter:	11 stycken
Byggnadsår:	2022–2024
Byggnadens utformning:	Ett hus uppdelat på 3 plan. Plan 1 har 4 lgh. Plan 2 har 4 lgh. Plan 3 har 3 lgh.
Upplåtelseform:	Friköpt tomt
Planförhållanden:	Detaljplan <b>Kvarteret Lyran</b> i Sölvesborg Detaljplan vann laga kraft 2019-09-18

### Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuell mätare till respektive lägenhet.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, ansluten till det kommunala nätet. Individuell mätning och vidarefakturerering direkt från leverantören.
Ventilation	FTX-Mekanisk till- och frånluft, varje lägenhet har sin egen ventilationsenhet.
Kommunikationer	Gemensamt uppvärmt trapphus samt gemensam stor hiss
Avfall	Gemensamt sopsorteringsystem
Parkering	Finns att hyra. Varje lägenhet är garanterad en plats. Antingen hyr man en P-plats under bar himmel, alternativt en carport med tillhörande kallförråd.
Solceller	På byggnadens tak kommer det att uppföras en solcellsanläggning med en årlig produktion på ca 54 000 kWh.
Hiss	En stor hiss (benämns ofta bårhiss) kommer att finnas tillgänglig för samtliga boende.



## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Betongplatta med underliggande isolering
Byggnadsstomme	Träregelstomme
Yttervägg	Träregelstomme
Innerväggar i lägenheten	Träregelstomme klädd med OSB och gips
Lägenhets-skiljande väggar	Träregelstomme
Bjälklag	LVL-som bärande konstruktion
Fasad	Trä och sten
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Trädörr
Fönster	3-glas fönster i trä

## Lägenhetsbeskrivning för projektet

### Generell

Golv	Valfritt flytande trägolv
Väggar	Tapetserade eller efter eget val
Tak	Målad gips
Övrigt	Valmöjligheter finns

### Hall

Stenplatta innanför lägenhetsentrédörr

### Kök

Kunden väljer själv vilket kök hen vill att vi monterar/installerar. Inköpspris för komplett kök inkl. TM och TT till stort badrum får max uppgå till 130 000 kr inkl. moms.

### Bad/wc stor

Klinker på golvet, kakel på väggarna, material 300 kr/kvm inkl. moms.  
Vägghängd wc-stol från IFÖ ingår.  
Övrig inredning väljer kunden själv till ett inköpspris på max 25 000 kr inkl. moms. Exkl. TM och TT.

### Bad/wc liten

Plastmatta med uppvik ingår.  
Vägghängd wc-stol från IFÖ ingår.  
Övrig inredning väljer kunden själv till ett inköpspris på max 10 000 kr inkl. moms.

### Förvaring

Åtta lägenheter har varmförråd i sina lägenheter. Tre lägenheter har varmförråd i trapphus. Önskas ytterligare förvaring finns kallförråd att hyra i anslutning till carportar på fastigheten Sølvesborg Lyran 10.

### **Parkering**

Varje lägenhet är garanterad en P-plats, den ingår dock inte i hyran. Det finns 6 carportar, med förråd baktill. Övriga parkeringsplatser är under bar himmel. Hyr man carport har man förtur att hyra tillhörande förråd men det är inget tvång. Samtliga parkeringsplatser kommer att anläggas på grannfastigheten Sölvesborg Lyran 10 som ägs av annan part. Det innebär att Brf Gröna Lyran inte har några kostnader för drift och underhåll gällande parkeringar och kallförråd. Ett avtal finns mellan Brf Gröna Lyran och Sölvesborg Lyran 10.

### **Gemensam gård**

På markritningen syns den gemensamma gården. Här finns grönytor, fruktträd och bänkar. I söder finns ett plank som ramar in gården och reducerar insynen från grannar. Den gemensamma gården ägs av Brf Gröna Lyran.

### **Upplåtelse av mark**

På markplan finns de fyra lägenheterna 1101, 1102, 1103 och 1104. Var och en av dessa lägenheter kommer att få mark upplåten enligt de gränser som framgår av ritning *A-10-1-001 MARK*.



### C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (SEK)

<b>Förvärvskostnader</b>	
Anskaffningskostnad	42 365 000
Likvidreserv	100 000
<b>Totalkostnad*</b>	<b>42 465 000</b>

\*Förvärv av Gröna Lyrans Fastighets AB genomfördes 2023-02-01 till ett belopp av 42 465 000 kr. Av detta belopp är 42 365 000 kr Brf Gröna Lyrans anskaffningskostnad och resterande 100 000 kr är föreningens likvidreserv på tillträdesdagen 2024-12-02. Fastighet, entreprenad, lagfart, pantbrev, besiktnings och samtliga övriga kostnader ingår i denna köpeskilling.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom UNAKON AB:s entreprenadförsäkring.

### D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat med hjälp av Skatteverkets beräkningsverktyg 2024-08-18

<b>Taxeringsvärde</b>	
Byggnadsvärde	15 200 000
Markvärde	1 594 000
<b>Totalt</b>	<b>16 794 000</b>



## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

### Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	15 050 000
Säkerhet	Pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	1, 3 och 5 år
Räntesats*	3,8 %
Amortering år 1, serieamortering	0,53 %
Belopp amortering år 1, serieamortering	80 000
Räntekostnad år 1	571 900
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)</b>	<b>651 900</b>

Offererad snittränta 3,47 % (1, 3 och 5 år) enligt Sölvesborg-Mjällby Sparbank 2024-09-27.

Kalkylräntan ligger till grund för beräknad räntekostnad, vilket innebär att det finns en god marginal till faktisk offererad ränta.

<b>Finansiering</b>	
Insatser	27 415 000
Föreningens lån	15 050 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>42 465 000</b>

<b>Nyckeltal per boarea (BOA)</b>	
Totalkostnad per kvm BOA	43 554
Belåning per upplåten kvm BOA	15 436
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm BOA	28 118
Årsavgift per upplåten kvm BOA	904
Driftskostnader per kvm BOA	202
Underhållsavsättning + amortering per kvm BOA år 1	132
Kassaflöde per kvm BOA	26

<b>Avskrivningar och amortering</b>	
Avskrivning över 100 år, årlig avskrivning	373 635
Amorteringsmodell, serieamortering, första året 0,53 %*	80 000

\*Serieamortering med 50 års löptid. Serieamortering innebär att amorteringen blir högre och högre med åren. I takt med att föreningens räntekostnader sjunker så höjs amorteringstakten.

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Boarea ca 975 kvm

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	373 635
Räntor	571 900
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>945 535</b>

<b>Driftkostnader</b>	kr	kr/kvm
Fastighetsel – enbart gemensam	6 000	6
Vatten och avlopp – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Hushållsel – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Avfall inkl. hyra av soprum	25 000	26
Värme – lägenheter, bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Värme – trapphus, bekostas av Brf Gröna Lyran	3 000	3
P-plats/carport – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Fastighetsförsäkring	23 000	24
Fastighetsskötsel	30 000	31
Ekonomisk förvaltning	38 000	39
Arvode (revisor + styrelse)	20 000	21
Löpande underhåll/diverse	35 000	36
Hisservice, besiktning, abonnemang och jouravtal	16 000	16
<b>Summa drift</b>	<b>196 000</b>	<b>202</b>

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör. Uppvärmningskostnaden av en lägenhet uppgår i genomsnitt till 275 kr/månad. Hushållsel i genomsnitt 150 kr/månad/lägenhet. Vatten och Avlopp ca 400 kr/månad. Hemförsäkring ca 120 kr/månad. TV-paket och bredband ca 500 kr/månad (frivilligt). Parkering under bar himmel 200 kr/månad. Carport med extra kallförråd 400 kr/månad. Carport utan extra kallförråd 300 kr/månad. Endast ett extra kallförråd 100 kr/månad. Att hyra parkeringsplats/carport eller extra förråd är frivilligt.

<b>Underhållsfondering</b>	kr	kr/kvm
Underhållsfond avsättning år 1	48 750	50

I enlighet med föreningens stadgar

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift	0

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

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter)</b>	<b>244 750</b>
--	----------------

2024111502057



## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	881 325
Försäljning av solcellsel	25 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>906 325</b>

Överskottsproduktionen från takets solceller säljs till Sölvesborg Energi och Vatten och beräknas ge intäkter på minst 25 000 kr/år för bostadsrättsföreningen. Föreningen har tillgång till parkeringar via ett avtal med fastigheten Sölvesborg Lyran 10 som ägs av annan part, därav har föreningen inga intäkter från parkeringar, men heller inga kostnader för skötsel av parkeringsytor och carportar.

## H. Redovisning av lägenheterna

<b>Årsavgifter</b>	881 325
<b>Insatser</b>	27 415 000

Årsavgifterna fördelas efter andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

Vån	Lgh nr	Adress	ROK	Boarea ca	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal
1	1101	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 675 000	82 976	6 915	0,09415
1	1102	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	77 926	6 494	0,08842
1	1103	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	77 926	6 494	0,08842
1	1104	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 675 000	82 976	6 915	0,09415
2	1201	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 450 000	82 976	6 915	0,09415
2	1202	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 295 000	77 926	6 494	0,08842
2	1203	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 295 000	77 926	6 494	0,08842
2	1204	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 450 000	82 976	6 915	0,09415
3	1301	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	77 926	6 494	0,08842
3	1302	Lilljedahlgatan 15	3	95	2 675 000	81 865	6 822	0,09289
3	1303	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	77 926	6 494	0,08842
	<b>11 st</b>			<b>975</b>	<b>27 415 000</b>	<b>881 325</b>	<b>73 446</b>	<b>1,00000</b>

### \*Förklaring till avgifter

Avgiften är exklusive VA, värme, hushållsel, hemförsäkring, tv/bredband, parkering

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende VA, hushållsel samt TV/bredband
2. Bostadsrättsföreningen tecknar gemensamt avtal med leverantör av fjärrvärme. Förbrukning mäts separat för varje lägenhet och bostadsrättshavare får månatligen sin värmefaktura från leverantören för sin del av uppvärmningskostnaden.
3. Fördelningsformeln vid en avgiftshöjning ser ut som följande, den är baserad på boarea och inte andelstal:

$$\frac{\text{Total planerad höjning i SEK}}{975 \text{ kvm total boarea}} * \text{respektive lägenhets boarea} = \text{höjning för lgh } x$$

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.  
För bostadsrätterna på första plan upplåtts marken med bostadsrätt.

202411502058

## I. Ekonomisk prognos

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,00%		Rak avskrivning (år)		100	
	1	2	3	4	5	6
Kvm totalt:	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	975,0	3,83%	3,86%	3,89%	3,92%	3,95%
År		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Genomsnittsränta	3,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Procentuell årlig höjning av driftkostnader		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	15 050 000	14 970 000	14 885 000	14 795 000	14 700 000	14 600 000

## KOSTNADER

Ränta	571 900	573 351	574 561	575 526	576 240	576 700
Avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Driftkostnader	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 141 535</b>	<b>1 146 906</b>	<b>1 152 114</b>	<b>1 157 157</b>	<b>1 162 032</b>	<b>1 166 735</b>

## INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	904	922	940	959	978	998
Årsavgifter	881 325	898 952	916 931	935 269	953 975	973 054
Intäkt försäljning av el från takets solceller	25 000	25 125	25 251	25 377	25 504	25 631
<b>Summa intäkter</b>	<b>906 325</b>	<b>924 077</b>	<b>942 181</b>	<b>960 646</b>	<b>979 478</b>	<b>998 685</b>

## Årets resultat

	-235 210	-222 830	-209 933	-196 511	-182 553	-168 050
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------

## KASSAFÖLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-235 210	-222 830	-209 933	-196 511	-182 553	-168 050
Återföring avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Amortering lån i kr per år	-80 000	-85 000	-90 000	-95 000	-100 000	-105 000
Amortering i % per år	-0,53%	-0,57%	-0,60%	-0,64%	-0,68%	-0,72%

## Betainnetto före avsättning till underhållsfond

	58 425	65 806	73 702	82 124	91 082	100 585
Avsättning till yttre underhåll	-48 750	-49 725	-50 720	-51 734	-52 769	-53 824
<b>Betainnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>9 675</b>	<b>16 081</b>	<b>22 982</b>	<b>30 390</b>	<b>38 313</b>	<b>46 762</b>

## Ingående saldo kassa

	100 000
--	---------

## Ackumulerat saldo kassa (inkl. underhållsfond)

	158 425	224 231	297 932	380 056	471 138	571 723
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

## Ackumulerad yttre underhållsfond

	48 750	98 475	149 195	200 928	253 697	307 521
--	--------	--------	---------	---------	---------	---------

	10	20
	2033	2043
	4,07%	4,37%
	2,00%	2,00%
	2,00%	2,00%
	14 150 000	12 430 000

	575 905	543 191
	373 635	373 635
	234 238	285 535
	0	24 753
	1 183 778	1 227 114

	1 080	1 317
	1 053 265	1 283 924
	26 148	27 485
	1 079 413	1 311 409

	-104 365	84 295
--	----------	--------

	-104 365	84 295
	373 635	373 635
	-130 000	-220 000
	-0,92%	-1,77%

	139 270	237 930
	-58 261	-71 020
	81 009	166 910

	1 075 388	2 945 502
	533 799	1 184 497

## J. Känslihetsanalys

## Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Kalkylränta (+1 %)	4,80%	4,83%	4,86%	4,89%	4,92%	4,95%	5,07%	5,37%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkuld	15 050 000	14 970 000	14 885 000	14 795 000	14 700 000	14 600 000	14 150 000	12 460 000
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	723 400	723 051	723 411	723 476	723 240	722 700	717 405	669 102
Avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Driftkostnader	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	234 238	285 535
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	22 868
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 292 035</b>	<b>1 296 606</b>	<b>1 300 964</b>	<b>1 305 107</b>	<b>1 309 032</b>	<b>1 312 735</b>	<b>1 325 278</b>	<b>1 351 140</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	904	922	940	959	978	998	1 080	1 317
Årsavgifter	881 325	898 952	916 931	935 269	953 975	973 054	1 053 265	1 283 924
Intäkt försäljning av el från takets solceller	25 000	25 125	25 251	25 377	25 504	25 631	26 148	27 485
<b>Summa intäkter</b>	<b>906 325</b>	<b>924 077</b>	<b>942 181</b>	<b>960 646</b>	<b>979 478</b>	<b>998 685</b>	<b>1 079 413</b>	<b>1 311 409</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-385 710</b>	<b>-372 530</b>	<b>-358 783</b>	<b>-344 461</b>	<b>-329 553</b>	<b>-314 050</b>	<b>-245 865</b>	<b>-39 731</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-385 710	-372 530	-358 783	-344 461	-329 553	-314 050	-245 865	-39 731
Återföring avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Amortering lån i kr per år	-80 000	-85 000	-90 000	-95 000	-100 000	-105 000	-130 000	-190 000
Amortering i % per år	0,53%	0,57%	0,60%	0,64%	0,68%	0,72%	0,92%	1,52%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-92 075</b>	<b>-83 895</b>	<b>-75 148</b>	<b>-65 826</b>	<b>-55 918</b>	<b>-45 415</b>	<b>-2 230</b>	<b>143 904</b>
Avsättning till yttre underhåll	-48 750	-49 725	-50 720	-51 734	-52 769	-53 824	-58 261	-71 020
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-140 825</b>	<b>-133 620</b>	<b>-125 868</b>	<b>-117 560</b>	<b>-108 687</b>	<b>-99 238</b>	<b>-60 491</b>	<b>72 885</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
Ränta + 1%	1 048	1 059	1 070	1 080	1 090	1 100	1 142	1 242
Ränta + 2%	1 203	1 213	1 222	1 232	1 241	1 250	1 287	1 370
Inflation + 1%	892	908	922	936	950	964	1 025	1 189
Inflation + 2%	895	911	927	944	961	978	1 054	1 277

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Andelstal för årsavgift är beräknade efter jämförelsetal som har beräknats enligt formeln lägenhetsarea BOA plus 35. Fördelningsformeln vid en avgiftshöjning ser ut som följande, den är baserad på boarea och inte andelstal:

$$\frac{\text{Total planerad höjning i SEK}}{975 \text{ kvm total boarea}} * \text{respektive lägenhets boarea} = \text{höjning för lgh } x$$

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där det bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter 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 VA, hushållsel samt TV/bredband.
2. Hela fastigheten värms upp av fjärrvärme. Förbrukningen för varje lägenhet mäts och faktureras direkt från leverantören till respektive bostadsrättshavare. Respektive bostadsrättshavare bekostar således sin egen värme.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring 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 tillträtts 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.
7. Efter att bostadsrättshavare tillträtt sina lägenheter har entreprenören rätt att visa lägenheten för eventuella framtida intressenter för kommande bostadsprojekt. Det skall ske i samförstånd med den boende.
8. Varje lägenhet är garanterad en P-plats, den ingår dock inte i hyran. Det finns 6 carportar, de flesta med förråd baktill. Övriga parkeringsplatser är under bar himmel. Hyr man carport har man förtur att hyra tillhörande förråd men det är inget tvång. P-platserna finns på grannfastigheten Sölvesborg Lyran 10. Se hyresavtal upprättat 2024-10-30.
9. Lägenheterna 1204, 1301, 1302 och 1303 kommer att upplåtas innan slutbesiktning av hela föreningens hus har ägt rum. Resterande lägenheter kommer inte att upplåtas förrän hela föreningens hus är slutbesiktigt och den slutliga kostnaden har fastställts i en registrerad ekonomisk plan. Det finns en bankgaranti som täcker summan av insatserna (10 075 000 kr) för de fyra ovan nämnda lägenheterna som upplåts innan föreningens hus slutbesiktigats. Bankgarantin skyddar köparen av bostadsrätt enligt bostadsrättsföreningens skyldigheter enligt 4 kap, 2 paragrafen, 2 punkten bostadsrättslagen (1991:614) jämför 12 paragrafen bostadsrättsförordningen (1991:530), att till bostadsrättshavaren återbetala insatsen. Bankgarantin förvaras i original av Bolagsverket. Bolagsverket skall godkänna bankgarantin innan upplåtelse av lägenheter kan ske.

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 Gröna Lyran

Sölvesborg 2024-11-07

Anders Nilsson



Linus Nilsson



Lisbeth Nilsson



Nathalie Tillquist



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran, 769639-7020.

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.

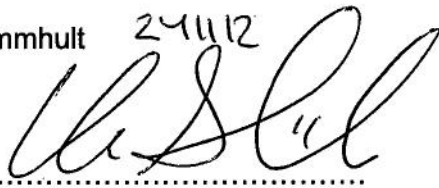
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

24112  


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 Gröna Lyran, 769639-7020

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

- Registreringsbevis, 2022-02-09
- Stadgar registrerade, 2021-04-27
- Fastighetsutdrag Sölvesborg Lyran 8, 2024-09-16
- Aktieöverlåtelseavtal, Gröna Lyran AB / Brf Gröna Lyran, 2023-02-01
- Entreprenadkontrakt Gröna Lyran Fastighets AB / Unakon AB, 2022-12-12
- Avtal om överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtal, 2024-11-07
- Bygglov, 2021-06-03
- Startbesked markarbeten, 2022-10-04
- Startbesked, 2023-04-04
- Finansieringsoffert Sölvesborg-Mjällby Sparbank, 2024-08-23 samt uppdatering 2024-09-27
- Kostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Unakon AB, 2024-11-07
- Transportköp fastighet, 2023-02-02
- Bankgaranti Sölvesborg-Mjällby Sparbank, 2024-10-23
- Hyresavtal för parkering, carport, kallförråd samt soprum, 2024-10-30
- Energiberäkning Rockwool, 2023-03-07
- Offert ekonomisk förvaltning SBC,
- Offert försäkring, LF Blekinge, 2024-09-16
- Offert fastighetsskötsel Basagården Bygg AB, 2024-09-22
- Prisuppgift VMAB ang renhållning, 2024-09-26
- Garantiservice hiss, Kone, 2024-11-11
- Beräkning av solekonomi, Solar Polar AB, 2024-09-15
- Värdeutlåtande Fastighetsbyrån, 2022-07-14
- Ritningar, situationsplan samt bilder
- Underhållsplan med kostnadsbilaga, 2024-10-30
- Taxeringsberäkning

## INTYG

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran, org. nr769639-7020, lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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 den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en beräknad kostnad. Föreningen behöver därför ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för min bedömning. Min bedömning grundas på en granskning av projektets ekonomiska och tekniska förutsättningar, inklusive budget, finansieringsplan och kalkyler. Jag har också beaktat rättsliga förhållanden såsom avtal och bygglov.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Stadgar för Brf Gröna Lyran, 2021-04-27
- Registreringsbevis för Brf Gröna Lyran, 2022-02-09
- Näringslivsregisterutdrag, 2024-11-11
- Kostnadsgaranti, Unakon AB, 2024-11-07
- Bygglov, Byggnadsnämnden Sölvesborgs kommun, Dnr 2021/84, 2021-06-03
- Startbesked, Sölvesborgs kommun, 2023-04-04
- Starbesked markarbeten och grundläggning, 2022-10-04
- Situationsplan, bygglovsritningar
- Avtal överlåtelse entreprenadavtal, 2024-11-07
- Transportköp, fastigheten Sölvesborg Lyran 8, 2023-02-02
- Avtal, Kone Care Garantiservice, 2024-11-11
- Aktieöverlåtelseavtal, Gröna Lyran AB/Brf Gröna Lyran, 2023-02-01
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fastighetsöverlåtelseavtal, 2023-02-01
- Underhållsplan, 2024-10-30, med kostnadsbilaga
- Kalkylark: Bilaga A - Underhållsplan Brf Gröna Lyran
- Fotografier av byggnaden
- Prisuppgifter avfall, VMAB, 2024-09-26
- Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2024-10-01
- Affärsförslag, Sölvesborg-Mjällby Sparbank, 2024-08-23
- Uppdaterat affärsförslag, Sölvesborg-Mjällby Sparbank, 2024-09-27
- Bankgaranti, Sölvesborg-Mjällby Sparbank, 2024-10-23



- Energiberäkning, Rockwool, 2023-03-07
- Fastighetsregisterutdrag utökad information, Sölvesborg Lyran 8, 2024-09-16
- Offert fastighetsskötsel, Basagården Bygg AB, 2024-09-22
- Offert fastighetsförsäkring, Lf Blekinge, 2024-09-16
- Beräkning av solekonomi, Solar Polar AB, 2024-09-15
- Årsredovisning, Brf Gröna Lyran, räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31
- Entreprenadavtal enligt ABT 06 avseende byggnation av flerbostadshus på fastigheten Sölvesborg Lyran 8, 2022-12-12
- Värdeutlåtande, Fastighetsbyrån, 2022-07-14
- Hyresavtal parkering, Vingkraft AB, 2024-10-30

Malmö den 13 november 2024



Krister Axelsson  
Advokat

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.