

EKONOMISK PLAN

BRF RANAGÅRD ÄNGAR
769640-3513

september 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
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>8</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 RANAGÅRD ÄNGAR

1 ALLMÄNT

Brf Ranagård Ängar med org.nr. 769640-3513 har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 ett flerfamiljshus med 20 bostadsrättslägenheter på fastigheten Bergsgård 1:334 i Halmstad kommun.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad av ByggSjögren i Halmstad AB. Bygglov erhöles den 9 september 2021 och startbesked den 1 februari 2022.

Godkänd slutbesiktning av entreprenaden har skett (2023-09-29) och den slutliga kostnaden för föreningens förvärv har fastställts på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad, vilket beräknas ske i oktober 2023.

18 av 20 lägenheter är förhandstecknade. Kepada Gruppen AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Kepada Gruppen AB de osålda lägenheterna.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Rana Fastighets AB, org. nr 559286-0661 (bolaget) vars enda tillgång var fastigheten. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten från aktiebolaget (föreningen erhåll lagfart 2023-03-15). Bolaget kommer därefter att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till 69 000 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Bergsgård 1:334
Kommun	Halmstad
Församling	Söndrum
Adress/belägenhet	Lunagränd 1
Areal	1 489 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Bergsgård 1:6 mfl, Ranagård, akt 1380K-P2018/4, lagakraft 2018-03-12
Naturvårdsbestämmelse	Vattenskyddsområde, akt 1380K-P17/2033.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring och bostadsrättstillägg m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 435,0 m ² .
Bostadslägenheter	20 lägenheter om sammanlagt 1 435,0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Utvändiga cykelförråd
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Kommunalt
El	Föreningen har gemensamt el-abonnemang för samtliga lägenheter samt fastighetsel. Varje lägenhet har mätare för individuell mätning och debitering av hushållsel.

Hiss	En hiss. Storlek anpassad för bår.
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Bärande väggar i betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Tegel
Fönster	Aluminium/trä
Balkong	Betong med räcke i glas
Trapphus, entré	Golv klinker, målade väggar, postfack för samtliga lägenheter på entré plan.
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Sophantering	Underjordsbehållare
Parkering	16 parkerings platser på föreningens tomt .
Mark	Färdig utemiljö ingår såsom rabatter, gräsytor samt p-platser.
Övrigt	Fiber är indraget i fastigheten. Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget avtal för bredband och TV.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade	Målat	Köksmaskiner från Siemens eller liknande. Kök från Ballingslöv
Badrum/wc	Klinker	Kakel	Målat	Vitvaror från Siemens eller likande. Inredning från Ballingslöv

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2024 är 36 000 000 kr, fördelat på byggnader 31 000 000 kr och mark 5 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). 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. ¹	76 040 500	52 990
Avdrag ränteutjämningsfond	-1 903 829	
Anskaffningskostnad	74 136 671	51 663
Ränteutjämningsfond	1 903 829	
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	76 240 500	53 129

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	17 937 500	-	4,80	861 000	- 861 000	4,80
Summa lån år 1	17 937 500	Snittränta:	4,80	861 000	- 861 000	4,80
Insatser	58 303 000					
Summa finansiering år 1	76 240 500					

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år från och med år 2 (2025).

Räntorna är baserade på inhämtad bankkoffert. Ändras förutsättningarna kan detta innebära såväl ökade som minskade kostnader. Föreningen rekommenderas att dela upp lånet på olika bindningstider. Räntebindningstider fastställs i samband men utbetalningen av lånen.

¹ Köpeskilling för fastigheten uppgick till 1 183 000 kr

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Vatten	50 000	35
Värme - fjärrvärme	100 000	70
Fastighetsel	40 000	28
Renhållning	35 000	24
Styrelse/revision	15 000	10
Ekonomisk förvaltning	45 000	31
Fastighetsskötsel och förvaltning	65 000	45
Försäkring	20 600	14
Hiss	10 000	7
Delsumma	380 600	265
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Hushållsel	120 000	84
Delsumma	120 000	84
Summa driftkostnad år 1	500 600	349
Avsättning yttre underhåll ²	108 000	75
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den av Riksbanken bedömda inflationen (2 %/år).

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	36 000 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	33 369

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 668 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

² Enligt stadgar 0,3 % på taxeringsvärdet per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	65 479 319
Avskrivning per år	654 793

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

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 138 673	794
Årsavgifter förbrukning	120 000	84
Parkering, garage mm	57 600	
Totala intäkter år 1	1 316 273	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,20 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,2 % 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	52 990
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	39 742
Lån år 1	12 500
Insatser	40 629
Årsavgift andelstal år 1	794
Årsavgift förbrukning år 1	84
Totala årsavgifter år 1	877
Driftskostnader år 1	349
Avsättning underhållsfond år 1	75
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	75
Kassaflöde år 1	-32

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga

avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Ränta	861 000	861 000	852 390	843 780	835 170	826 560	783 510	740 460
Ränta %	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
Avskrivningar	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793
Driftskostnader	500 600	510 612	520 824	531 241	541 866	552 703	610 229	673 742
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	44 910
Summa kostnader	2 016 393	2 026 405	2 028 007	2 029 814	2 031 829	2 034 056	2 048 532	2 113 905
Årsavgift/m ² (bostäder)	794	825	850	867	884	902	996	1 100
Årsavgift höjning		4 %	3 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Årsavgifter bostäder	1 138 673	1 184 219	1 219 746	1 244 141	1 269 024	1 294 404	1 429 127	1 577 871
Årsavgifter förbrukning	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Parkering	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	70 214	77 522
Summa intäkter	1 316 273	1 365 371	1 404 521	1 432 611	1 461 264	1 490 489	1 645 620	1 816 898
Årets Resultat	-700 121	-661 034	-623 486	-597 202	-570 565	-543 567	-402 912	-297 007
Ackumulerat redovisat resultat	-700 121	-1 361 154	-1 984 641	-2 581 843	-3 152 408	-3 695 976	-5 995 709	-7 607 002
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-700 121	-661 034	-623 486	-597 202	-570 565	-543 567	-402 912	-297 007
Återföring avskrivningar	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793	654 793
Amorteringar	-	-179 375	-179 375	-179 375	-179 375	-179 375	-179 375	-179 375
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-45 328	-185 616	-148 068	-121 784	-95 147	-68 149	72 507	178 411
Avsättning till yttre underhåll	-108 000	-110 160	-112 363	-114 610	-116 903	-119 241	-131 651	-145 354
Disposition ränteutjämningsfond	153 328	295 776	260 431	236 395	212 050	187 390	59 145	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från fonder	0	0	0	0	0	0	0	33 057
Ingående saldo kassa	2 103 829							
Ackumulerat saldo kassa³	2 058 502	1 872 886	1 724 818	1 603 033	1 507 887	1 439 738	1 517 095	2 282 893
Ackumulerad avsättning underhåll	108 000	218 160	330 523	445 134	562 036	681 277	1 314 221	1 978 043
Ackumulerad ränteutjämningsfond ⁴	1 750 502	1 454 726	1 194 294	957 900	745 850	558 461	2 873	0

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.

⁴ Ränteutjämningsfonden används för att täcka beräknade underskott under de första åren i kalkylen till följd av ett högre ränteläge. Underskottet beror främst på att kassaflödet under de första åren inte fullt ut täcker amorteringar och avsättning till underhållsfonden. På längre sikt visar kalkylen ett kassaflödesmässigt överskott även efter amorteringar och avsättning till underhållsfond, dels tack vare att driftnettot ökar genom den årliga avgiftshöjningen, dels genom att räntekostnaderna gradvis sjunker till följd av att föreningens lån minskar genom de planenliga amorteringarna.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁵	1 138 673	1 184 219	1 219 746	1 244 141	1 269 024	1 294 404	1 429 127	1 544 814
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	794	825	850	867	884	902	996	1 077
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	794	825	850	867	884	902	996	1 100
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 297 009	1 342 556	1 376 289	1 398 890	1 421 979	1 445 566	1 571 320	1 678 039
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	904	936	959	975	991	1 007	1 095	1 169
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	13,9%	13,4%	12,8%	12,4%	12,1%	11,7%	9,9%	6,3%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 455 346	1 500 893	1 532 832	1 553 639	1 574 935	1 596 728	1 713 513	1 811 263
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 014	1 046	1 068	1 083	1 098	1 113	1 194	1 262
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	27,8%	26,7%	25,7%	24,9%	24,1%	23,4%	19,9%	14,8%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 138 673	1 188 529	1 228 581	1 257 726	1 287 590	1 318 192	1 514 135	1 746 272
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	794	828	856	876	897	919	1 055	1 217
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,4%	0,7%	1,1%	1,5%	1,8%	5,9%	10,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 138 673	1 192 839	1 237 503	1 271 577	1 306 704	1 342 923	1 619 793	1 941 023
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	794	831	862	886	911	936	1 129	1 353
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,7%	1,5%	2,2%	3,0%	3,7%	13,3%	23,0%

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

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁶
1001	bv	3 rok	78,2	5,3368	2 815 000	5 064	545
1002	bv	3 rok	74,5	5,1436	2 645 000	4 881	519
1003	bv	3 rok	74,6	5,1488	2 686 000	4 886	520
1004	bv	3 rok	78,2	5,3368	2 815 000	5 064	545
1101	2	2 rok	49,7	3,8486	2 435 000	3 652	346
1102	2	3 rok	78,2	5,3368	3 108 000	5 064	545
1103	2	3 rok	75	5,1697	2 888 000	4 906	523
1104	2	2 rok	53	4,0209	2 398 000	3 815	369
1105	2	3 rok	75	5,1697	2 998 000	4 906	523
1106	2	3 rok	78,2	5,3368	3 108 000	5 064	545
1201	3	2 rok	49,7	3,8486	2 460 000	3 652	346
1202	3	3 rok	78,2	5,3368	3 226 000	5 064	545
1203	3	3 rok	75	5,1697	2 990 000	4 906	523
1204	3	2 rok	53	4,0209	2 425 000	3 815	369
1205	3	3 rok	75	5,1697	3 131 000	4 906	523
1206	3	3 rok	78,2	5,3368	3 226 000	5 064	545
1301	4	2 rok	56,9	4,2245	2 617 000	4 009	397
1302	4	3 rok	95,7	6,2507	3 780 000	5 931	667
1303	4	3 rok	95,7	6,2507	3 780 000	5 931	667
1304	4	2 rok	63	4,5431	2 772 000	4 311	439
Totalt			1 435,0	100,00	58 303 000	94 891	10 001

Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet för respektive lägenhet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

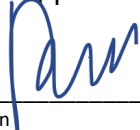
Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifter för hushållsel, bredband samt hemförsäkring. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

⁶ Preliminär årsavgift för hushållsel. Den faktiska avgiften fastställs efter individuell mätning.

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.
- E. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- G. 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.
- H. 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.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Planen är upprättad den 4 oktober 2023



Patric Sjögren



Adam Sjögren



Petra Sjögren

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ranagård Ängar, 769640-3513.

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 Ranagård Ängar, 769640-3513

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

- Registreringsbevis, 2021-09-15
- Stadgar registrerade, 2021-09-15
- Fastighetsutdrag Halmstad Bergsgård 1:334, 2023-09-25
- Aktieöverlåtelseavtal Brf Ranagård Ängar / Kepada Gruppen AB, 2022-02-15
- Entreprenadavtal ByggSjögren i Halmstad AB / Rana Fastighets AB, 2022-01-13
- Protokoll extra stämma Brf Ranagård Ängar, överlåtelse av entreprenad, 2022-02-15
- Protokoll styrelsemöte B Sjögren i Halmstad AB, 556109-5596, överlåtelse av entreprenad, 2022-02-15
- Bygglov, 2021-09-09
- Startbesked, 2022-02-01
- Slutbesked, 2023-09-28
- Protokoll extra stämma, fastställande slutlig kostnad, 2023-10-03
- Slutbesiktningshandlingar, 2023-10-02
- Finansieringsoffert SEB, 2023-09-20
- Offert förvaltning, Part, 2023-09-05
- Försäkringsoffert Länsförsäkringar Halland, 2023-08-21
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2022-02-15
- Värdeintyg Karl-Johan Svensson mäklare, 2023-08-23
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning,
- Energiberäkning, 2023-08-31



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Ranagård Ängar, org.nr. 769640-3513, Halmstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan upprättad den 4 oktober 2023 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 slutlig 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 oktober 2023


.....
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 Ranagård Ängar

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-09-15
Stadgar registrerade, 2021-09-15
Fastighetsutdrag Halmstad Bergsgård 1:334, 2023-09-25
Aktieöverlåtelseavtal, 2022-02-15
Entreprenadkontrakt, 2022-01-13
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen i B Sjögren Halmstad AB, 56109-5596 den 15 februari 2022 i Halmstad
Bygglov, 2021-09-09
Startbesked, 2022-02-01
Slutbesked, 2023-09-28
Finansieringsoffert, 2023-09-20
Offert teknisk och ekonomisk förvaltning, 2023-09-05
Fastighetsförsäkring, villkor och årsavgift, 2023-09-05
Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter 15 februari 2022
Värdeintyg från Karl-Johan Svensson, Fastighetsmäklare, 2023-08-23
Situationsplan och ritningar
Beräknat taxeringsvärde, 2023-09-22
Energiberäkning, 2023-08-31
Utlåtande över slutbesiktning. Entreprenaden godkänd 2023-10-02
Protokoll extra föreningsstämma, 2023-10-03



Verifikat

Transaktion 09222115557502138433

Dokument

Utkast ekplan (version 5, efter intygsgivning)-
sammanfogad
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-10-05 20:40:34 CEST (+0200) av olov
Lindberg (oL)
Färdigställt 2023-10-06 10:16:42 CEST (+0200)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerare

patric (p1)
patric@byggsjogren.se

Signerade 2023-10-05 20:41:52 CEST (+0200)

Adam (A)
adam@byggsjogren.se

Signerade 2023-10-05 21:21:20 CEST (+0200)

Petra (P2)
petra@byggsjogren.se

Signerade 2023-10-05 20:43:23 CEST (+0200)

Urban (U)
urbanblycher@gmail.com

Signerade 2023-10-05 22:12:03 CEST (+0200)

J-O (J)
janolofs joholm1@gmail.com

Signerade 2023-10-06 10:16:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557502138433

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>

