

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga (Org. Nr 769636-4319)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
1
UB *[Handwritten signature]*

2021020100759

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga, som registrerats hos Bolagsverket 2018-06-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. När den ekonomiska planen är registrerad och den slutliga kostnaden är helt säkerställd i handlingar och redovisad på en extra föreningsstämma, kan upplåtelseerna ske. Upplåtelseerna sker under februari 2021 och inflyttningen sker 2021-03-31 och 2021-04-30.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2020.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åhus 563:2 ~~Hammar 9:193~~ som har bebyggts med föreningens hus

Byggnadsprojektet har genomförts som ett total åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318), nedan kallat bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2020-05-12. Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Moderna garanti AB alternativt en särskild garantiförbindelse av GBJ Bygg AB alternativt Bankgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Åhus 563:2

Adress: Badvägen 2, Åhus

Fastighetens areal: 5 040 m²

Lägenhetsyta: 2 920,5 m² (44 lägenheter och 4 lokaler)

Planförhållanden: För området gäller antagen detaljplan 1989-12-08.

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Totalt 44 lägenheter i tre byggnader med en delningsbar lokal i flerfamiljshus har producerats. Antal huskroppar 3. I källaren infinns parkeringsgarage, förråd samt gemensamma teknikutrymmen.

Hiss finns i samtliga tre hus som går från källaren till översta plan

Husen är anslutna för leverans av el med separat mätare för varje lägenhet.

Lägenheterna har uteplats alternativt balkong.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Pålad betongplatta
Byggnadsstomme:	Betongstomme
Grundmur garage:	Betong
Yttervägg ovan mark:	Betong samt stålregelstomme med utvändiga cederspån.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Rumsskiljande väggar:	Gips med stålreglar
Yttertak:	Papp
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX)
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet. Debiteras separat och ingår inte i månadsavgiften.
Värmeanläggning:	Lägenheterna värms upp med golvvärme som värms med hjälp av fjärrvärmeväxlare. Försörjning fjärrvärme via C4 Energis nät. Värme debiteras separat och ingår inte i månadsavgift.
Vatten kall och varm:	Debiteras separat till resp. lägenhet. Ingår ej i månadsavgift.

TV/ data/ telefoni:

Fiberkabel. Abonnement debiteras separat och ingår inte i månadsavgift.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter och sviter (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ask Klinker enligt ritning	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ask	Målade	Målat
Kök	Parkett, ask	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ask	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbygggnadsugn och mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys och köksfläkt.

Lackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning. I lägenheter i hus A och B finns tvättmaskin och kondensumlare monterad. I sviter i hus C finns kombinerad tvätt- och kondensumlare monterad.

Kortfattad beskrivning lokaler

Lokaler utföres generellt utan inredning samt med "råtor" utan ytskikt på väggar, golv och tak. Lokaler inredas på lokal innehavares bekostnad enligt överenskommelse med bostadsrättsföreningens styrelse. Lokaler är förberedda med anslutningspunkter inom respektive lokal för el, vatten och avlopp. Schakt för ventilation till tak finns förberett. Till respektive lokal finns utvändiga hårdgjorda ytor med trallgolv alternativt plattbeläggning för ev. uteservering eller annan verksamhet.

Gemensamma utrymmen

Relaxavdelning med bastu och omklädningsrum, badhytter, spabadkar samt solterrassen är gemensamma ytor som samtliga lägenheter har tillgång till.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	42.000.000
Entreprenadkostnader	154.075.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	196.075.000
---	--------------------

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenadföretag.

Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 51.000.000 kr. varav byggnadsvärde 44.000.000 kr

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	40.181.000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	

Insatser:	155.894.000
-----------	-------------

Summa beräknad finansiering	196.075.000
------------------------------------	--------------------

S

5
DB 4

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån. 40.181.000 Ränta 2,5 %

Beräknad kapitalkostnad år 1	1. 004.525
Delsumma amortering	267.873
Amortering kr per år.	

Avsättning till fastighetsunderhåll	150.000
--	----------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning, revisorer	66.000
Styrelse och revisorer	45.000
Fastighetsförsäkring	70.000
Löpande underhåll	90.000
Fast.skötsel, snöröjning	60.000
Sophantering	60.000
Elförbrukning allm	50.000

Delsumma driftskostnader	441.000
---------------------------------	----------------

Driftsreserv	100.000
---------------------	----------------

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgiften till ca. 86.000 kr år 16.

Summa beräknade årliga kostnader	1.963.398
---	------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen). Gäller kostnader som: fiber, vatten, värme och hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas uppgå till 190 kr/m² år vilket motsvarar:

483 kr/mån för 30,5 m², 546:-kr/mån för 34,5 m², 567:-/mån för 41,5 m², 665:-/mån för 42 m², 673:-/mån för 42,5 m², 689:-/m² per mån för 43,5 m², 871:- per mån för 55 m², 1 055:- per m² för 63,5 m², 1 116:-/m² per mån för 70,5 m², 1 140:- för 72 m², 1 148:- per månad för 72,5 m², 1 441:- per mån för 91 m² samt 1 837 kr/mån för 116 m².

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna.

I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 0,83 % (avskrivningstid 120 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.405.398
Garageplatser 48 x 750:-/mån x12 mån	432.000
Parkering på hårdgjord yta utomhus 30st x 350:-/mån x12 mån	126.000
Summa beräknade årliga intäkter	1.963.398

I den ekonomiska prognosen förutsätts årsavgiften efter år 1 stiga med antagen inflation.

6

7
TB

SD
P

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mätregler: SS 21054:2020.

Lgh-beteckning	Typ	Antal rum	Boarea, kvm	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift, kr	Månadsavgift, kr/mån	Driftskostnad, kr/mån
A1001	1 ROK	1	30,5	1 220 000 kr	1,0445%	14 680 kr	1 223 kr	483 kr
A1002	2 ROK	2	63,5	2 540 000 kr	2,1747%	34 654 kr	2 547 kr	1 005 kr
A1003	3 ROK	3	72,5	3 770 000 kr	2,4829%	16 605 kr	2 908 kr	1 148 kr
A1004	3 ROK	3	72,5	3 770 000 kr	2,4829%	20 455 kr	2 908 kr	1 148 kr
A1101	3 ROK	3	72	3 895 000 kr	2,4658%	20 696 kr	2 888 kr	1 140 kr
A1102	3 ROK	3	72	3 595 000 kr	2,4658%	20 215 kr	2 888 kr	1 140 kr
A1103	4 ROK	4	91	5 187 000 kr	3,1164%	19 974 kr	3 650 kr	1 441 kr
A1104	4 ROK	4	91	5 187 000 kr	3,1164%	19 974 kr	3 650 kr	1 441 kr
A1105	1 ROK	1	43	2 475 000 kr	1,4726%	30 563 kr	1 725 kr	681 kr
A1201	3 ROK	3	72	4 260 000 kr	2,4658%	16 605 kr	2 888 kr	1 140 kr
A1202	3 ROK	3	72	3 960 000 kr	2,4658%	20 455 kr	2 888 kr	1 140 kr
A1203	4 ROK	4	91	5 895 000 kr	3,1164%	19 974 kr	3 650 kr	1 441 kr
A1204	4 ROK	4	91	5 895 000 kr	3,1164%	19 974 kr	3 650 kr	1 441 kr
A1205	1 ROK	1	43,5	2 695 000 kr	1,4897%	34 654 kr	1 745 kr	689 kr
B1001	3 ROK	3	72	3 180 000 kr	2,4658%	19 974 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1002	3 ROK	3	72	2 880 000 kr	2,4658%	19 974 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1003	2 ROK	2	55	2 860 000 kr	1,8836%	33 932 kr	2 206 kr	871 kr
B1004	2 ROK	2	55	2 860 000 kr	1,8836%	20 696 kr	2 206 kr	871 kr
B1005	1 ROK	1	43	2 040 000 kr	1,4726%	34 894 kr	1 725 kr	681 kr
B1101	3 ROK	3	72	3 900 000 kr	2,4658%	19 974 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1102	3 ROK	3	72	3 595 000 kr	2,4658%	19 974 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1103	3 ROK	3	70,5	3 990 000 kr	2,4144%	34 654 kr	2 828 kr	1 116 kr
B1104	3 ROK	3	70,5	3 990 000 kr	2,4144%	69 789 kr	2 828 kr	1 116 kr
B1105	1 ROK	1	43	2 475 000 kr	1,4726%	34 894 kr	1 725 kr	681 kr
B1201	3 ROK	3	72	4 260 000 kr	2,4658%	20 937 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1202	3 ROK	3	72	3 960 000 kr	2,4658%	20 215 kr	2 888 kr	1 140 kr
B1203	5 ROK	5	145	9 150 000 kr	4,9658%	20 937 kr	5 816 kr	2 296 kr
B1205	1 ROK	1	43	2 695 000 kr	1,4726%	34 654 kr	1 725 kr	681 kr
C1101	2 ROK	2	42	2 295 000 kr	1,4384%	26 472 kr	1 685 kr	665 kr
C1102	2 ROK	2	34,5	1 895 000 kr	1,1815%	43 798 kr	1 384 kr	546 kr
C1103	2 ROK	2	42,5	2 335 000 kr	1,4555%	20 696 kr	1 705 kr	673 kr
C1104	2 ROK	2	41,5	2 490 000 kr	1,4212%	20 696 kr	1 664 kr	657 kr
C1105	2 ROK	2	41,5	2 695 000 kr	1,4212%	34 654 kr	1 664 kr	657 kr
C1106	2 ROK	2	41,5	2 695 000 kr	1,4212%	34 654 kr	1 664 kr	657 kr
C1107	2 ROK	2	41,5	2 275 000 kr	1,4212%	43 798 kr	1 664 kr	657 kr
C1108	2 ROK	2	43,5	2 265 000 kr	1,4897%	34 654 kr	1 745 kr	689 kr
C1201	2 ROK	2	42	2 520 000 kr	1,4384%	26 472 kr	1 685 kr	665 kr
C1202	2 ROK	2	34,5	2 070 000 kr	1,1815%	43 798 kr	1 384 kr	546 kr
C1203	2 ROK	2	42,5	2 550 000 kr	1,4555%	34 654 kr	1 705 kr	673 kr
C1204	2 ROK	2	41,5	2 695 000 kr	1,4212%	43 798 kr	1 664 kr	657 kr
C1205	2 ROK	2	41,5	2 895 000 kr	1,4212%	20 937 kr	1 664 kr	657 kr
C1206	2 ROK	2	41,5	2 895 000 kr	1,4212%	34 654 kr	1 664 kr	657 kr
C1207	2 ROK	2	41,5	2 695 000 kr	1,4212%	34 654 kr	1 664 kr	657 kr
C1208	2 ROK	2	43,5	2 595 000 kr	1,4897%	33 932 kr	1 745 kr	689 kr
L1		x	54,3	1 629 000 kr	1,8596%	20 215 kr	2 178 kr	860 kr
L2		x	188,7	5 661 000 kr	6,4623%	20 937 kr	7 568 kr	2 988 kr
L3		x	42	1 260 000 kr	1,4384%	26 135 kr	1 685 kr	665 kr
L4		x	43,5	1 305 000 kr	1,4897%	90 821 kr	1 745 kr	689 kr
			2920	155 894 000 kr	100%	1 405 398 kr		

G. EKONOMISK PROGROS.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	1 963	1 971	1 978	1 986	1 994	2 002	2 046	2 195
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 272	1 266	1 259	1 252	1 246	1 239	1 204	1 169
Räntor	1 005	998	991	984	978	971	936	901
Amortering	268	268	268	268	268	268	268	268
<i>Drifkostnader *</i>	351	358	365	372	380	388	428	472
<i>Underhållskostnader</i>	240	245	250	255	260	265	293	323
Löpande underhåll*	90	92	94	96	97	99	110	121
Avsättning för underhåll *	150	153	156	159	162	166	183	202
<i>Övriga kostnader</i>	100	102	104	106	108	110	121	230
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	96
Övriga oföruts kostnader *	100	102	104	106	108	110	121	134
Summa intäkter	1 963	2 003	2 043	2 084	2 125	2 168	2 387	2 629
Årsavgifter *	1 405	1 434	1 462	1 491	1 521	1 552	1 707	1 878
D:o kronor per m2	481	491	501	511	521	531	585	643
Hysesintäkter *	558	569	581	592	604	616	680	751
Avskrivning	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-882	-850	-817	-784	-750	-716	-541	-448
Likviditet vid årets utgång	150	185	221	257	294	331	524	636
Ackumulerad likviditet	150	335	556	813	1 107	1 438	2 658	4 063
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,50							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	2 920							
Investeringslån kkr	40 181							
Taxeringvärde kkr	51 000							
Antal lägenheter	49							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1444 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl Värme, VA, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	481	491	501	511	521	531	585	643
2. Dagens räntenivå + 1 %	619	631	644	657	670	683	752	827
3. Dagens räntenivå + 2 %	757	772	787	803	819	835	919	1 011
4. Dagens räntenivå + 3 %	894	912	930	949	968	987	1 086	1 194
6. Dagens räntenivå - 1 %	344	351	358	365	372	379	417	459
7. Dagens räntenivå - 2 %	206	210	214	219	223	228	250	275
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	481	496	511	526	542	558	642	738
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	481	501	521	541	563	586	703	843
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	481	486	491	496	501	506	531	558
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	481	481	481	481	481	481	481	481

Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	2,50
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	67.149 kr
Belåning per kvm	13.761 kr
Insats per kvm	53.388 kr
Driftskostnader per kvm	185 + 190 kr
Årsavgift per kvm	481 kr
Avsättning till underhåll per kvm	51 kr

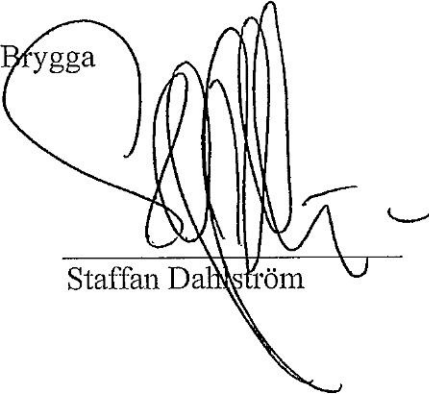
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för fiber, vatten, värme, hushållsel och p-plats för bil ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. För lägenheterna i hus C, 16 st, gäller att innehavarna är skyldiga att, om möjligt, hyra ut sin bostad under minst 6 månader per år.

Växjö 2020-12-15

Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga


Johan Sahlén


Staffan Dahlström


Thomas Börjesson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-12-15 för Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga (769636-4319) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Platsbesök har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad. Upplåtelse kan ske när den ekonomiska planen registrerats och den slutliga kostnaden redovisats på extra stämma

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid granskningen som följer:

Uppdragsbeställning, 201215

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180620

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180620

Utdrag ur fastighetsregistret, 201218

Taxeringsvärdeberäkning, Skatteverket

Bygglov, Kristianstads Kommun, 170831

Startbesked, Kristianstads Kommun, 201112

Aktieöverlåtelseavtal, 200512

Entreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 200512

Ritningar, 170403

Intyg kontrollansvarig, Projektbyggaren, Bo Wiger, 210121

Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 180629

Värdeutlåtande lgh, Fastighetsmäkl. Lena Fridlund Danielsson, Åhus, 210108

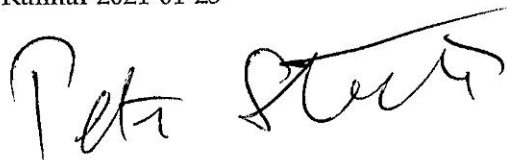
Försäkringsoffert, Försäkringskompetens i Uppsala AB, 180611

Förvaltningsoffert ek. förv, FB Revision Växjö, 200113

Ränteoffert, Handelsbanken, 210111

Styrelseprotokoll, 200512, 201215

Kalmar 2021-01-25



Peter Strand

Värderingsbyrå i Syd AB
Av Boverket förordnad intygsgivare.

VÄRDERINGSBYRÅN

Kaggensgatan 17

392 32 Kalmar

Tel 0480-42 00 90

Fax 0480-42 00 92

www.varderingsbyran.se

Org nr: 556720-5678

Styrelsens säte: Kalmar

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Åhus Brygga, org.nr. 769636-4319, i undertecknad 20-12-15, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Platsbesök har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 201215
Ekonomisk plan daterad 201215
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180620
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180620
Utdrag ur fastighetsregistret, 201218
Taxeringsvärdeberäkning,
Bygglov, Kristianstads Kommun, 170831
Startbesked, Kristianstads Kommun, 201112
Aktieöverlåtelseavtal, 200512
Entreprenadkontrakt, GBJ Construction AB, 200512
Ritningar, 170403
Intyg kontrollansvarig, Projektbyggaren, Bo Wiger, 210121
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, 180629
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsmäkl. Lena Fridlund Danielsson, Åhus, 210108
Försäkringsoffert, Försäkringskompetens i Uppsala AB, 180611
Förvaltningsoffert ek. förv., FB Revision Växjö, 200113
Ränteoffert, Handelsbanken, 210111
Styrelseprotokoll, 200512, 201215

Växjö 2021-01-25



Jur. kand.

Kristina Ehrner-Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.