

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLSLÄTTEN I ÅHUS

Organisationsnummer: 769638-6320

Kommun: Kristianstad

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys och nyckeltal	11
I. Särskilda förhållanden	12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus som registrerats hos Bolagsverket 2020-04-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen kommer att bli äkta.

Nybyggnad av 32 lägenheter i flerbostadshus påbörjades kvartal 1 år 2021 och färdigställas under april 2022. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2021.

Det skattemässiga värdet uppskattas till 69 691 000 kr avseende byggnad respektive 17 500 000 kr avseende mark.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. När den ekonomiska planen är registrerad och den slutliga kostanden är helt säkerställd i handlingar och redovisad på en extra föreningsstämma, kan upplåtelseerna ske. Upplåtelseerna sker under november 2021 och inflyttningen sker i 2 etapper varav 16 lägenheter har inflyttning 15 dec 2021 och 16 lägenheter har inflyttning 15 april 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisad entreprenadupphandling och fastighetsköp.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lungörten 1 som har bebyggts med föreningens hus. Fastigheten Lungörten 1 har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom bolagsköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarade bolagets marknadsvärde. Fastigheten har sedan överlåtits till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde, 4.176.000 kr. Därefter likvideras bolaget. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Byggnadsprojektet har genomförts som ett totalt åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318), nedan kallat Bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2020-05-15 respektive 2021-06-15.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget utfärdar även en Färdigställandegaranti.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Lungörten 1, Kristianstad

Adress: Lungörtsvägen 1-15

Fastighetens areal: 8 452 kvm

Lägenhetsyta: 2 272 kvm BOA (mätt enligt SS21054:2020) fördelat på 32 lägenheter

Parkering: 44 öppna platser varav 5 handikapp

Planförhållanden: Horna 3:12, del av, m.fl., söder om Tälletleden i Åhus, lagakraftvunnen 2013-11-27.

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Servitut: Inga servitut finns.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar

Totalt kommer 32 lägenheter att uppföras, varav 24 lägenheter i tvåplans radhus (3 huskroppar med 8 lägenheter i respektive hus) och 8 lägenheter i enplans radhus (2 huskroppar med 4 lägenheter i respektive hus).

Lägenheterna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver lägenheten ingår balkong och uteplats i upplåtelsen. Parkering upplåts i separat avtal.

Vidare gäller:

- Byggnaderna är anslutna till elnät med separat mätare för varje lägenhet.
- Byggnaderna är anslutna till vatten och avlopp, kostnad för varmvatten ingår ej i månadsavgiften.
- Byggnaderna värms via gemensam luft-vattenvärmepump. Radiatorer, konvektorer och komfortgolvvärme i bad/tvätt.
- Respektive lägenhet är ansluten till fibernät, kostnad ingår ej i månadsgiften.
- Respektive lägenhet har tillgång till parkeringsplats på gemensam parkeringsplats.
- Respektive lägenhet har tillgång till förråd i separat byggnad.
- Respektive lägenhet har tillgång till sophantering i miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus**

<i>Grundläggning:</i>	Betongplatta med underliggande värmeisolering
<i>Yttervägg:</i>	Trästomme med träfasad.
<i>Lägenhetsskiljande väggar:</i>	Trä/gips
<i>Rumsskiljande väggar:</i>	Trä/gips
<i>Yttertak:</i>	Papp
<i>Fönster/-dörr:</i>	Trä/aluminium, 3-glas
<i>Trappor:</i>	Galvat stål
<i>Hiss:</i>	Nej
<i>Vind:</i>	Utrymme för inspektion
<i>Källare:</i>	Finns ej (platta på mark)
<i>Ventilation:</i>	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i respektive lägenhet.
<i>Hushållsel:</i>	Separat mätning för varje lägenhet. (Bostadsrättsföreningen debiterar respektive bostadsrättshavare för dennes faktiska elförbrukning. Kollektivt el-abonnemang tecknas av Bostadsrättsföreningen med elleverantör.) Solceller monterade i föreningen som försörjer en del av den gemensamma förbrukningen.
<i>Värmeanläggning:</i>	Gemensam luft-/vattenvärmepump.
<i>TV/Data/Telefoni</i>	Fiberkabel samt markbundet nät. (Bostadsrättsföreningen debiterar respektive bostadsrättshavare för abonnemangsavgifter avseende detta.)

Miljöbyggnader

<i>Grundläggning:</i>	Betong
<i>Yttervägg:</i>	Oisolerat, träfasad
<i>Tak:</i>	Papp

Kortfattad rumsbeskrivning (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
<i>Hall</i>	Klinker/ekparkett	Målade	Målat
<i>Vardagsrum</i>	Ekiparkett	Målade	Målat
<i>Kök, matplats</i>	Ekiparkett	Målade	Målat
<i>Bad/tvätt</i>	Klinker	Kakel	Målat
<i>Sovrum</i>	Ekiparkett	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

- Kök med spishäll, inbyggadsugn och -mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys och köksfläkt.
- Vitlackade släta luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
- Bad/tvätt med wc, dusch med duschväggar, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva över.
- Badrumsinredning med spegel och skåpinredning.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet:	17 500 000 kr
Nybyggnadskostnad ¹ inkl. mervärdesskatt:	69 691 000kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad:	87 191 000 kr

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

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 27 272 000 kr, varav byggnad utgör 25 000 000 kr och mark utgör 2 272 000 kr. Det preliminära taxeringsvärdet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1290002 för hyreshus.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering (som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet):

Föreningens lån:	30 471 000 kr
Insatser:	56 720 000 kr
Summa beräknad finansiering	87 191 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)**

Föreningens totala lån 30 471 000 kr	
Räntekostnader (snittränta 2,4%)	731 304 kr
Amortering	304 710 kr
Delsumma kapitalkostnader	1 036 014 kr

¹ Inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Avsättning till fastighetsunderhåll	160 000 kr
--	-------------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning, revisor, styrelse	60 000 kr
Fastighetsförsäkring	45 000 kr
Löpande underhåll	45 000 kr
VA	50 000 kr
Fastighetsskötsel, snöröjning	75 000 kr
Sophämtning	60 000 kr
Gemensam el	15 000 kr

Delsumma driftskostnader	350 000 kr
---------------------------------	-------------------

Driftsreserv	20 000 kr
---------------------	------------------

Kommunal fastighetsavgift för bostäder, avgiftsfritt de första 15 kalenderåren efter byggnadens färdigställande	0 kr
--	-------------

Summa beräknade årliga kostnader (exkl. avskrivning)	1 566 014 kr
---	---------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen): Värme, fiber, varmvatten samt hushållsel. Årskostnaden bedöms till 170 kr/kvm och år.

Avskrivningar

I uppställningen ovan redovisas endast likviditetspåverkande kostnader (utbetalningar) som skall täckas av årsavgifterna. Därutöver tillkommer en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1,0% (avskrivningstid 100 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen utgörs dels av amortering, dels av övrig avskrivning varav det senare ej påverkar månadsavgiften. Regelverket K2 avses användas.

Det åligger föreningens styrelse att 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 kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter, 32 lägenheter:	1 566 014 kr
Övriga hyresintäkter:	0 kr
Summa beräknade årliga intäkter	1 566 014 kr



I tabellen nedan redovisas samtliga lägenheters andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

LGH NR	TYP	AREA, KVM	INSATS, KR	ANDELSTAL	AVGIFT, KR/ÅR	AVGIFT, KR/MÅN	DRIFT, KR/MÅN
A1:1	4 RK	87,0	1 995 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
A1:2	2 RK	55,0	1 320 000	2,4208%	37 910	3 159	779
A1:3	2 RK	55,0	1 320 000	2,4208%	37 910	3 159	779
A1:4	4 RK	87,0	2 025 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
A2:1	4 RK	87,0	1 795 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
A2:2	2 RK	55,0	1 170 000	2,4208%	37 910	3 159	779
A2:3	2 RK	55,0	1 170 000	2,4208%	37 910	3 159	779
A2:4	4 RK	87,0	1 795 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
B1:1	4 RK	87,0	2 345 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
B1:2	2 RK	55,0	1 420 000	2,4208%	37 910	3 159	779
B1:3	2 RK	55,0	1 420 000	2,4208%	37 910	3 159	779
B1:4	4 RK	87,0	2 375 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
B2:1	4 RK	87,0	1 995 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
B2:2	2 RK	55,0	1 270 000	2,4208%	37 910	3 159	779
B2:3	2 RK	55,0	1 270 000	2,4208%	37 910	3 159	779
B2:4	4 RK	87,0	1 995 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
C1:1	4 RK	87,0	2 345 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
C1:2	2 RK	55,0	1 420 000	2,4208%	37 910	3 159	779
C1:3	2 RK	55,0	1 420 000	2,4208%	37 910	3 159	779
C1:4	4 RK	87,0	2 345 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
C2:1	4 RK	87,0	1 995 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
C2:2	2 RK	55,0	1 270 000	2,4208%	37 910	3 159	779
C2:3	2 RK	55,0	1 270 000	2,4208%	37 910	3 159	779
C2:4	4 RK	87,0	1 995 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
D1:1	4 RK	87,0	2 445 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
D1:2	2 RK	55,0	1 550 000	2,4208%	37 910	3 159	779
D1:3	2 RK	55,0	1 550 000	2,4208%	37 910	3 159	779
D1:4	4 RK	87,0	2 445 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
E1:1	4 RK	87,0	2 445 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
E1:2	2 RK	55,0	1 550 000	2,4208%	37 910	3 159	779
E1:3	2 RK	55,0	1 550 000	2,4208%	37 910	3 159	779
E1:4	4 RK	87,0	2 445 000	3,8292%	59 966	4 997	1 233
2 272,0			56 720 000	100,0000%	1 566 014		

*) Egen drift avser värme, fiber, varmvatten samt hushållsel.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden/data:			
Höjning årsavg. per år, fr o m år 2:	2%	Lägenhetsyta:	2 272
Driftkostnadsutveckling (inflation):	2%	Antal lägenheter:	32
Räntenivå, snitt:	2,40%	Investeringslån, kkr:	30 471
Amortering, år	100	Taxeringsvärde, kkr:	27 272
Avskrivning, år	100		

Alla belopp i kkr

LIKVIDITETSPROGNOS**INBETALNINGAR**

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Årsavgift	1566	1597	1629	1662	1695	1729	1909	2108
Årsavgift, kr/kvm	689	703	717	731	746	761	840	928
Hysesinbetalningar*	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 566	1 597	1 629	1 662	1 695	1 729	1 909	2 108

UTBETALNINGAR

Räntor	731	724	717	709	702	695	658	622
Amorteringar	305	305	305	305	305	305	305	305
Driftkostnader*	305	311	317	324	330	337	372	410
Löpande underhåll*	45	46	47	48	49	50	55	61
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	65
Övrigt/oförutsett*	20	20	21	21	22	22	24	27
Summa utbetalningar	1 406	1 406	1 406	1 407	1 407	1 408	1 414	1 490

Årets nettobetaling	160	191	223	255	288	321	495	618
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

LIKVIDITET

Kassabehållning	160	351	574	829	1 117	1 438	3 560	6 529
varav avsättning underhåll*	160	163	166	170	173	177	195	215
ackumulerad avsättning	160	323	490	659	833	1 009	1 947	2 982

RESULTATPROGNOS

Rörelseintäkter	1 566	1 597	1 629	1 662	1 695	1 729	1 909	2 108
Rörelsekostnader inkl fondavsättn.	530	541	551	562	574	585	646	779
Räntekostnader	731	724	717	709	702	695	658	622
Avskrivning byggnad	592	592	592	592	592	592	592	592
Bokföringsmässigt resultat	-288	-260	-231	-202	-173	-143	12	115
Ack. bokföringsmässigt resultat	-288	-547	-778	-981	-1 154	-1 297	-1 551	-1 056

*) Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**) Takbeloppet för fastighetsavgift 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet, vilket i detta fall ger ett lägre värde än huvudregeln.

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avsättning till underhåll samt avskrivning. Avskrivningen (görs enligt rak plan, 100 år) resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed heller inte på årsavgiften.

H. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Tabellen nedan redovisar hur månadsavgiften påverkas av förändrad ränta respektive inflation (driftkostnadsutveckling) om föreningens kassalikviditet ska behållas oförändrad.

Erforderlig årsavgift (kr/kvm) med oförändrad likviditet

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt plan, kr/kvm	689	703	717	731	746	761	840	928
A. ...om räntenivån ändras från antagen nivå om:	2,4%							
- med +1 %-enhet, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	823	836	849	862	875	888	961	1 042
- med +2 %-enheter, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	957	969	980	992	1 004	1 016	1 082	1 156
- med +3 %-enheter, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	1 092	1 101	1 111	1 122	1 132	1 143	1 202	1 270
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	555	570	586	601	617	634	720	814
B. ... om inflationsnivån ändras från antagen nivå om :	2,0%							
- med +1 %-enhet, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	689	705	722	739	756	774	869	977
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	689	701	712	724	736	749	814	885

Nyckeltal

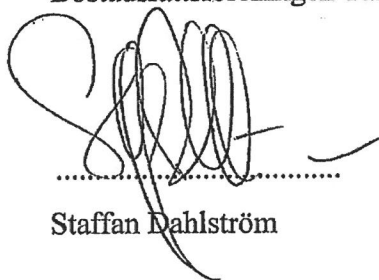
Anskaffningsvärde:	32 620 kr/kvm BTA
Insats:	24 965 kr/kvm BOA
Lån:	13 412 kr/kvm BOA
Årsavgift:	689 kr/kvm BOA
Varav drift:	134 kr/kvm BOA
Driftkostnad utöver årsavgift:	170 kr/kvm BOA
Kassaflöde:	70 kr/kvm BOA
Avsättning till underhåll + avskrivningar:	331 kr/kvm BOA

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

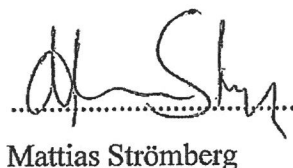
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för värme, fiber, varmvatten och hushållsel 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. Bostadsrätthavaren 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.

Växjö 2021-10-13

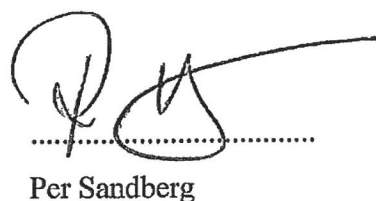
Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus



Staffan Dahlström



Mattias Strömberg



Per Sandberg

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-10-13 för **Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus (769638-6320)** i Kristianstad kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna 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.

Bostadsrättsföreningens byggnation har redovisats i kontrollansvarigs intyg, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Lägenheternas insatser överensstämmer med marknadsvärdena, så upplåtelseerna bedöms ske för alla lägenheterna. Alla lägenheterna uppges dessutom vara sålda för förhandsavtal.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande framgår av bilagan.

Göteborg 2021-11-02


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för Brf Tallslätten i Åhus

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Tallslätten i Åhus	2021-10-13
Protokoll, beställning	Brf, styrelsemöte	2021-10-13
Stadgar	Brf, stämma	2020-03-25
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-04-22
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-10-18
Kontrakt totalentreprenad	Brf / GBJ Construction AB	2021-06-15
Styrelseprotokoll, antagande av entreprenad	Brf Tallslätten i Åhus	2021-06-15
Färdigställandegaranti	GBJ Bostadsutveckling AB	2020-05-15
Garanti, osålda lägenheter	GBJ Bostadsutveckling AB	2020-05-20
Överlåtelseavtal - Aktier, koncept	Brf / GBJ Bostadsutveckling Holding AB, PSQ Holding AB, TB Real Estate Company AB	2020-12-23
Detaljplan	Kristianstad kommun	2013-10-29
Situationsplan	bsv arkitekter & ingenjörer ab	2020-03-19
Ritningar	Mats Dahlström Arkitektkontor	2020-03-19
Intyg, kontrollansvarig	Projektbyggaren, Bo Wiger	2021-10-19
Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida / GBJ Construction AB	AFT-2022-24
Garantiförbindelse, osålda lägenheter	GBJ Bygg AB	2019-10-31
Mäklarintyg	Mäklarhuset	2021-10-01
Låneoffert	Handelsbanken	2021-09-24

194

2021111002090

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-10-13 för Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus, Kristianstad kommun, organisationsnummer 769638-6320, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd och kvalitetsansvarig har lämnat intyg om läget i projektet per 19 oktober 2021.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. Alla lägenheter är bokade.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

Eftersom den slutliga kostnaden inte är känd när detta intyg utfärdas erinras styrelsen om att en föreningsstämma där den slutliga kostnaden redovisas skall hållas innan lägenheter kan upplåtas.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- A-ritningar	2020-03-19
- Situationsplan	2020-03-19
- Beräkning av taxvärde perioden 2022-2024	Oktober 2020
- Detaljplanekarta	2013-10-29
- Entreprenadavtal	2020-05-15
- Entreprenadavtal	2021-06-15
- Ränteoffert, Handelsbanken	2021-09-24
- Intyg värden	2021-10-01
- Beställningsprotokoll och uppdragsbeställning intygsgivning.	2021-10-13
- Överlåtelseavtal aktier	2020-12-23
- KA-intyg	2021-10-19
- Fastighetsdatautdrag.	2021-10-28
- Svar på frågor från medintygsgivaren	2021-10-19
- Föreningsstadgar.	2020-04-22
- Garanti avseende osålda lägenheter	2020-05-20
- Garanti färdigställande	2020-05-15
- Överlåtelseavtal aktier	2020-12-23

Göteborg 2021-10-29



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@forum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



