

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDSSTADEN 3 I
TRELLEBORG, 769633-8115

september 2020



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.....	6
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>7</i>
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDSSTADEN 3 I TRELLEBORG

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg med org.nr. 769633-8115 har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-26. 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 genomför en nybyggnation av 8 flerfamiljshus med 31 bostadsrättslägenheter på fastigheten Östervång 2:79 i Trelleborg kommun. Byggnaderna kommer att placeras på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Östervång Projekt AB. Bygglov beviljades 2019-12-02. Projektet är färdigställt till ca 60 %.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Östervång mark 3 AB, org.nr. 559095-7253 av Östervång Holding AB, org.nr. 559050-6654. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Föreningen erhöll lagfart 2018-02-21. 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 värdet är ca 77 000 000 kr.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt, vilket beräknas ske i september 2020. Inflyttning beräknas ske etappvis från slutet av oktober 2020 till slutet på mars 2021.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade. Östervång Projekt AB förbinder sig förvärva eventuella osålda lägenheter vid entreprenadens färdigställande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Östervång 2:79
Kommun	Trelleborg
Församling	Trelleborg
Adress/belägenhet	Gränstorpsgatan 5A - C, 7A - C, 9A - C, 11A - C, 12A - C, Havrejordvägen 23A - C, Sirapsvägen 2A - C, 4A - C .
Tomtarea	4 119 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) laga kraft 2017-04-03, akt nr 1287-P386.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende ledningsrätt för vatten (1287-3178.1) samt avtals servitut avseende belysningsstolpar (D201900155853:1.1).
Grundvattenskydd	Fluglie (1287-P04/258, objekt nr 2012280).
Gemensamhetsanläggning	Trelleborg Östervång GA:2 avseende parkering. Deltagande fastigheter är Havrepipan 1 (andel 32/100), Trelleborg Östervång 2:79 (andel 32/100) och Trelleborg Rågaxet 1 (36/100).
Samfällighet	Trelleborg Östervång S:6 avseende parkering. Delägare är Havrepipan 1, Rågaxet 1 och Östervång 2:79.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 832 m ² .
Bostadslägenheter	31 lägenheter om sammanlagt 2 832 m ² .

Uppvärmningssystem	Separata frånluftsvärmepumpar i varje lägenhet. Vattenburet värmesystem, golvvärme på bottenvåning och våning 2. Radiatorer på våning 3. Värmepumpen drivs på respektive lägenhets hushållsel.
Ventilation	Ventilation via frånluftsvärmepump.
Vatten	Anslutet till kommunens VA nät där föreningen tecknar abonnemang med kommunen. Undermätare till varje lägenhet.
El	Varje lägenhet tecknar eget abonnemang direkt med el-leverantör avseende drift av värmepump och hushållsel.
Grundläggning	Betong, platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Takpapp.
Fasader	Målade betongelement alt målad lättbetong.
Fönster	Aluminium klädda träfönster.
Balkong	Betonggolv på balkonger, trätrall på terasser, klinker på uteplatser.
Sophantering	Miljöhus.
Parkering	Parkeringsplatser kommer erbjudas på fastigheten eller på grannfastigheten.
Mark	Grönytor, gångvägar, kvartersvägar och p-platser.
Övrigt	Bredband och TV via Telia Triple-Play.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall, vardags- och sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålat	Skåpssnickerier från HTH. Vitvaror i rostfritt från Siemens.
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Inredning från HTH och tvättmaskin och torktumlare från Siemens.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2020 är 31 248 000 kr, fördelat på byggnader 27 000 000 kr och mark 4 248 000 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, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	103 195 000	36 439
Anskaffningskostnad	103 195 000	36 439
Ingående saldo	250 000	
Anskaffningskostnad + kassa	103 445 000	36 527

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta % ¹	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	13 633 333	Rörlig/3 mån ²	1,60	218 133	136 333	354 467	2,60
Bottenlån 2	13 633 333	ca 3 år	1,80	245 400	136 333	381 733	2,80
Bottenlån 3	13 633 333	ca 5 år	2,00	272 667	136 333	409 000	3,00
Summa lån år 1	40 900 000	Snittränta:	1,80	736 200	409 000	1 145 200	2,80
Insatser	62 545 000						
Summa finansiering år 1	103 445 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

¹ Offererad ränta, per 2020-07-02, ligger 0,15 - 0,20 %-enheter lägre.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ³	120 000	42
El ⁴	15 000	5
Renhållning	55 000	19
Styrelse/revision	20 000	7
Ekonomisk förvaltning	58 750	21
Fast skötsel	115 000	41
Försäkring	54 000	19
Tv/bredband ⁵	112 000	40
Löpande underhåll	75 000	26
Summa driftkostnad år 1	624 750	221
Avsättning yttre underhåll	141 600	50
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 bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	31 248 000
Kommunal fastighetsavgift (1 962 kr per lgh, från och med 2036)	45 185

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 458 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2036.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	89 166 187
Avskrivning per år	743 052

³ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för vatten. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras egen förbrukning. Kostnaden varierar med hänsyn till hushållets vanor och sammansättning.

⁴ Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för el. Föreningens kostnad (15 000 kr) avser utebelysning och eventuella gemensamma ytor).

⁵ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för Tv/bredband via Telia Triple-Play. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras.

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 120 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 747 967	617
Årsavgifter förbrukning ⁶	120 000	42
Årsavgifter media ⁷	111 600	39
Parkering, garage mm ⁸	186 000	
Totala intäkter år 1	2 165 567	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 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	36 527
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	27 395
Lån år 1	14 442
Insatser	22 085
Årsavgift andelstal år 1	617
Årsavgift förbrukning år 1	42
Årsavgift media år 1	39
Totala årsavgifter år 1	699
Driftskostnader år 1	221
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	194
Kassaflöde år 1	140

⁶ Bedömt till ca 300 kr/månad/lägenhet

⁷ 300 kr/månad/lägenhet

⁸ 500 kr/månad/plats

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % 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 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Ränta	736 200	796 323	855 083	978 601	968 512	1 087 940	1 030 680	973 420
Ränta %	1,80%	1,97%	2,13%	2,47%	2,47%	2,80%	2,80%	2,80%
Avskrivningar	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052
Driftskostnader	624 750	637 245	649 990	662 990	676 249	689 774	761 567	840 831
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	60 813
Summa kostnader	2 104 002	2 176 620	2 248 124	2 384 642	2 387 813	2 520 766	2 535 298	2 618 116
Årsavgift/m ² (bostäder)	617	630	642	655	668	681	752	831
Årsavgifter bostäder	1 747 967	1 782 926	1 818 585	1 854 957	1 892 056	1 929 897	2 130 762	2 352 533
Årsavgifter förbrukning etc.	231 600	236 232	240 957	245 776	250 691	255 705	282 319	311 703
Parkering	186 000	189 720	193 514	197 385	201 332	205 359	226 733	250 332
Summa intäkter	2 165 567	2 208 878	2 253 056	2 298 117	2 344 079	2 390 961	2 639 814	2 914 568
Årets Resultat	61 565	32 259	4 932	-86 525	-43 734	-129 805	104 516	296 452
Akkumulerat redovisat resultat	61 565	93 824	98 756	12 231	-31 502	-161 307	-114 381	1 097 892
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	61 565	32 259	4 932	-86 525	-43 734	-129 805	104 516	296 452
Återföring avskrivningar	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052	743 052
Amorteringar	-409 000	-409 000	-409 000	-409 000	-409 000	-409 000	-409 000	-409 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	395 617	366 310	338 983	247 527	290 318	204 247	438 567	630 504
Avsättning till yttre underhåll	-141 600	-144 432	-147 321	-150 267	-153 272	-156 338	-172 610	-190 575
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	254 017	221 878	191 663	97 260	137 046	47 909	265 958	439 929
Ingående saldo kassa	250 000							
Akkumulerat saldo kassa³	645 617	1 011 927	1 350 911	1 598 438	1 888 755	2 093 002	3 810 186	6 692 717
Akkumulerad avsättning underhåll	141 600	286 032	433 353	583 620	736 892	893 230	1 723 090	2 639 323

³ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan 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 kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ¹⁰	1 493 950	1 561 048	1 626 922	1 757 697	1 755 010	1 881 988	1 864 804	1 912 605
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	528	551	574	621	620	665	658	675
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	617	630	642	655	668	681	752	831
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,3%	2,5%	3,1%	3,1%	3,8%	3,8%	3,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 627 783	1 693 518	1 758 029	2 019 684	2 014 270	2 268 038	2 230 404	2 257 755
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	575	598	621	713	711	801	788	797
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-6,9%	-5,0%	-3,3%	8,9%	6,5%	17,5%	4,7%	-4,0%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,5%	2,6%	2,8%	3,8%	3,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 761 617	1 825 988	1 889 136	2 281 670	2 273 530	2 654 088	2 596 004	2 602 905
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	622	645	667	806	803	937	917	919
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,8%	2,4%	3,9%	23,0%	20,2%	37,5%	21,8%	10,6%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 493 950	1 564 536	1 634 072	1 768 689	1 770 033	1 901 237	1 908 371	1 996 158
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	528	552	577	625	625	671	674	705
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-14,5%	-12,2%	-10,1%	-4,7%	-6,4%	-1,5%	-10,4%	-15,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,1%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 493 950	1 568 023	1 641 291	1 779 897	1 785 500	1 921 248	1 955 915	2 091 875
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	528	554	580	628	630	678	691	739
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-14,5%	-12,1%	-9,7%	-4,0%	-5,6%	-0,4%	-8,2%	-11,1%

¹⁰ 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 ¹¹ Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ¹¹	Årsavgift vatten kr/mån ¹²	Årsavgift bredband kr/mån ¹³
B3111	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3112	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3121	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3122	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3211	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3212	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3221	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3222	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3311	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3312	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3321	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3322	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3411	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3412	1	3 rok	85	3,0927	1 945 000	4 505	300	300
B3421	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
B3422	2	4 rok	121	3,9838	2 495 000	5 803	427	300
A3512	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3521	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3522	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3611	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3612	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3621	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3622	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3711	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3712	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3721	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3722	2	3 rok	92	3,2321	2 095 000	4 708	325	300
A3812	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3811	1	2 rok	64	2,5044	1 495 000	3 648	226	300
A3822	2	3 rok	92	3,2321	1 995 000	4 708	325	300
A3821	2	3 rok	92	3,2321	1 995 000	4 708	325	300
Totalt			2 832	100,00	62 545 000	145 664	9 998	9 300

¹¹ Andelstalen är beräknade med en ekvation där lägenhetens yta och antal rok beaktas med resultatet att en mindre lägenhet jämfört en större får ett högre andelstal i kr/kvm än större lägenhet.

¹² El till värme och varmvatten samt hushållsel betalas av bostadsrättshavaren. Bedömd kostnad är 1 000 - 1 500 kr/månad.

¹³ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för vatten. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras egen förbrukning. Moms ingår i den beräknade avgiften.

¹⁴ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för Tv/bredband via Telia Triple-Play. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras.

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. Kostnader för bredband fördelas lika för varje lägenhet.
- 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 tecknar avtal avseende vatten och avlopp samt bredband och TV. Kostnaden vidarefaktureras respektive bostadsrättshavare.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel (inkl värme och varmvattenproduktion).
- G. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- I. 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.
- J. 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.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Trelleborg 2020-09-02



Bo Börjesson



Stefan Kristensson



Håkan Svensson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg, org.nr. 769633-8115, Trelleborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad, 2020-09-02 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 beräknad 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 den 2 september 2020

jos

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-09-02 för Brf Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2020-08-20
Föreningens stadgar, registrerade 2017-01-26
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång 2:79, 2020-08-19
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång GA:2, 2020-08-19
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång S:6, 2020-08-19
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-02-21
Tillägg aktieöverlåtelseavtal, 2018-03-12
Köpebrev samt transportköp, 2018-02-21
Servitutsavtal, 2019-03-12 resp. 2019-12-20
Bygglov, 2019-12-02
Totalentreprenadavtal, 2018-02-21
Övertagande av totalentreprenadavtal, 2018-02-21
Situationsplan
Ritningar
Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
Offert finansiering, 2020-07-02
Offert ekonomisk förvaltning, 2020-06-05
Intyg fastighetsbyrån, 2020-07-02
Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
Försäljningsfolder

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 2 september 2020 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg, 769633-8115.

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.

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 den 2 september 2020



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2020-09-02, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Trädgårdsstaden 3 i Trelleborg, 769633-8115**

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

Registreringsbevis, 2020-08-20
Föreningens stadgar, registrerade 2017-01-26
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång 2:79, 2020-08-19
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång GA:2, 2020-08-19
Fastighetsfakta för Trelleborg Östervång S:6, 2020-08-19
Aktieöverlåtelseavtal Östervång Holding AB/Brf Trädgårdsstaden 3, 2018-02-21
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2018-03-12
Köpebrev samt transportköp, 2018-02-21
Totalentreprenadavtal mellan Östervång Mark 3 AB och Östervång Projekt AB, 2018-02-21
Övertagande av totalentreprenadavtal, 2018-02-21
Servitutsavtal, 2019-03-12 resp 2019-12-20
Finansieringsförslag Ålandsbanken, 2020-07-02
Värdeintyg, mäklare Mattias Jansson, 2020-07-02
Bygglov, 2019-12-02
Offert ekonomisk förvaltning, Bredablick Förvaltning, 2020-06-05
Ritningar samt situationsplan
Taxeringsberäkning
Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
Försäljningsfolder

Verifikat

Transaktion 09222115557434185330

Dokument

Utkast till kostnadskalkyl (version 3, slutlig med intyg)
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2020-09-02 16:25:49 CEST (+0200) av olov
Lindberg (oL)
Färdigställt 2020-09-03 09:47:25 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Håkan Svensson (HS)
Personnummer 195807293575
hakan@svenssonsprojekt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN SVENSSON"
Signerade 2020-09-02 16:29:43 CEST (+0200)

Bo Börjeson (BB)
Personnummer 196001216255
bobo@pbbygg.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
BÖRJESSON"
Signerade 2020-09-03 07:25:20 CEST (+0200)

Stefan Kristensson (SK)
Personnummer 196409294391
stefan@stefankristenssonsakeri.se



Urban Blücher (UB)
Personnummer 196504070415
urbanblycher@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557434185330



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Egil Kristensson"
Signerade 2020-09-02 16:39:19 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gösta Urban Oscar Blücher"
Signerade 2020-09-03 08:52:14 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
Personnummer 4708152816
janolofsjoholm1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2020-09-03 09:47:25 CEST (+0200)

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>

