

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNSKAN I TRELLEBORG

T R E L L E B O R G   K O M M U N

ORG NR: 769638-5678



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönskan i Trelleborg, org. nr. 769638-5678, i Trelleborgs kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-04-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen uppför 21st bostadsrättslägenheter i form av radhus i 2-och flerbostadshus i 3-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q1 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start i juni 2023. Upplåtelse beräknas ske under mars 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 2,4MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.



## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Bersån 1, Trelleborgs kommun, innehas med äganderätt

Adress: Irisgränd 2A-E  
 Havrejordsvägen 3A-C  
 Havrejordsvägen 5A-C  
 Högalidsvägen 48A-C  
 Högalidsvägen 50 A-C  
 Högalidsvägen 52A-D

Fastighetens areal: ca 3 870 kvm

Bostadsarea : 1 977 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2021-04-16

Bebyggelsen utgörs av 21st bostadsrättslägenheter, fördelat på två lägenhetshus i tre plan med 6 lägenheter i respektive hus. Tre marklägenheter i bottenplan och tre etagelägenheter på de två översta planen. Två radhus i två plan med 5 respektive 4 bostäder i varje hus. Förråden till bostäderna är fördelade på fastigheten.

### Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även en uteplats/balkong i anslutning till huset. Det finns gemensamma ytor med orangeri, lek för barn och odlingsmöjligheter på den gemensamma trädgården i mitten av området. Utemiljön kommer skötas av föreningen.

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen innehar totalt 26 parkeringsplatser varav 3 hcp platser.

På föreningens fastighet finns ett miljöhus, i anslutning till detta finns även cykelparkering under tak. Det kommer även finnas ett teknikhus, varav en del i detta är till för gemensam förvaring.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	2 treplanshus och 2 tvåplanshus
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak/gröna tak
Fasad	Tegelfasad på tvåplansradhusen och treplanshusen har träfasad i plan ett och cembritskivor på plan två och tre.
Dörrsnickerier	Entrédörr från NorDan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens, vitt.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med värmeväxlare.

Ventilation  
TV/data/tele

FTX-system  
Mediacentral för tele, TV och data

### Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Sedumtak
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Grönskan Mark i Trelleborg AB 18 350 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 105 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 78 910 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 97 260 000 kr**

Fastighets-skatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

**D FINANSIERINGSPLAN**

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

Fastighetslån totalt 27 500 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 69 760 000 kr

**Summa beräknad finansiering 97 260 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 000 000	120	3 mån	4,37	rak 120 år	437 000	83 333	520 333
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 167 000	120	4 år	4,43	rak 120 år	406 098	76 392	482 490
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 333 000	120	5 år	4,44	rak 120 år	369 985	69 442	439 427
<b>Summa lån</b>	<b>27 500 000</b>		snitt	4,41%		<b>1 213 083</b>	<b>229 167</b>	<b>1 442 250</b>
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	69 760 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>97 260 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>1 213 083</b>	<b>229 167</b>	<b>1 442 250</b>
Driftskostnader, föreningens gemensamma						106 kr/m <sup>2</sup> BOA		210 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						35 kr/m <sup>2</sup> BOA		69 000
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>1 721 250</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånet utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 27 500 000 kr kronor  
 snittränta, 4,41 % 1 213 083  
 Amortering 120 år 229 167

**Beräknad kapitalutgift år 1 1 442 250**  
 Driftkostnader och övriga kostnader 210 000  
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m<sup>2</sup> BOA) 69 000  
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0  
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 132 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar  
totalt år 1 1 721 250**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 105 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med OBOS offert daterad 2023-01-12 som grund och med ett påslag på räntan om 0,5 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget som nu råder.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 78 910 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 657 500 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.



## Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader kronor/år	
<b>Driftskostnader</b>		
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	44 100	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	28 000	
<b>Förbrukningskostnader</b>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	32 000	
Sopning av gata, sandning/snöröjning		
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<b>Skötsel</b>		
Fastighetsskötsel	20 000	
Service tekniska inst.	20 000	
Driftsreserv	23 900	
<b>Summa</b>	<b>210 000</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge Januari 2023.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme, vatten/avlopp, hushållsel, avfallshantering samt avseende data, tele och tv



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 1 977 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	49 196
Belåning (slutfinansiering)	13 910
Insats	35 286
Årsavgift, snitt	871
Föreningens driftkostnad	106
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	201
Avsättning till yttre underhåll	35
Avskrivning byggnader	333
Amortering	116

**Övriga nyckeltal**

Lån per lägenhet 105 kvm i kr utifrån andelstal	1 430 342
Lån per lägenhet 67 kvm i kr utifrån andelstal	1 007 479
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	28,3%

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 21st lägenheter	1 721 250
<b>Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>1 721 250</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års-avgift kr/år	Månads-avgift kr/mån	Års-avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	105	3 795 000	36 143	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
01-1002	105	3 695 000	35 190	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
01-1003	105	3 895 000	37 095	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
01-1004	105	3 895 000	37 095	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
01-1005	105	3 995 000	38 048	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
02-1001	105	3 995 000	38 048	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
02-1002	105	3 895 000	37 095	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
02-1003	105	3 895 000	37 095	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
02-1004	105	3 695 000	35 190	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
03-1001	67	2 250 000	33 582	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
03-1101	105	3 450 000	32 857	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
03-1002	67	2 195 000	32 761	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
03-1102	105	3 395 000	32 333	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
03-1003	67	2 295 000	34 254	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
03-1103	105	3 595 000	34 238	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
04-1001	67	2 295 000	34 254	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
04-1101	105	3 595 000	34 238	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
04-1002	67	2 350 000	35 075	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
04-1102	105	3 595 000	34 238	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
04-1003	67	2 395 000	35 746	3,6636%	63 059	5 255	941	353	161	438	238	6 445
04-1103	105	3 595 000	34 238	5,2012%	89 526	7 461	853	553	252	686	238	9 190
<b>BOA</b>	<b>1 977</b>	<b>69 760 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>1 721 250</b>							
<b>Antal</b>	<b>21</b>											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, vatten och avlopp samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

## H EKONOMISK PROGNOSE

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 213	1 203	1 193	1 183	1 173	1 294	1 364	1 302
Amortering <sup>2)</sup>	229	229	229	229	229	229	229	229
Driftskostnader <sup>4)</sup>	210	214	218	223	227	232	256	283
Fastighetsavgift								132
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 652</b>	<b>1 646</b>	<b>1 641</b>	<b>1 635</b>	<b>1 629</b>	<b>1 755</b>	<b>1 849</b>	<b>1 946</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 721	1 756	1 791	1 827	1 863	1 900	2 098	2 317
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	871	888	906	924	942	961	1 061	1 172
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>69</b>	<b>109</b>	<b>150</b>	<b>192</b>	<b>234</b>	<b>145</b>	<b>249</b>	<b>371</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	105							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>174</b>	<b>283</b>	<b>434</b>	<b>625</b>	<b>859</b>	<b>1 005</b>	<b>1 442</b>	<b>3 308</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	69	140	213	289	366	446	36	493

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 213	1 203	1 193	1 183	1 173	1 294	1 364	1 302
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	69	70	72	73	75	76	84	93
Driftskostnader <sup>4)</sup>	210	214	218	223	227	232	256	283
Fastighetsavgift								132
Avskrivning byggnader 120 år	658	658	658	658	658	658	658	658
<b>Summa årskostnader</b>	<b>2 150</b>	<b>2 145</b>	<b>2 141</b>	<b>2 136</b>	<b>2 132</b>	<b>2 260</b>	<b>2 362</b>	<b>2 467</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 721	1 756	1 791	1 827	1 863	1 900	2 098	2 317
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-428</b>	<b>-389</b>	<b>-350</b>	<b>-310</b>	<b>-269</b>	<b>-360</b>	<b>-264</b>	<b>-151</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-428</b>	<b>-818</b>	<b>-1 168</b>	<b>-1 478</b>	<b>-1 747</b>	<b>-2 106</b>	<b>-3 371</b>	<b>-4 093</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,41%, år 6-10 4,91% samt år 11-16 5,41%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgiften kan behöva höjas ytterligare vissa år för att till fullo täcka avsättningen.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel/tegel och cementskivor kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 845 000 kr under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

## Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,41%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	732	871	1 010
2	750	888	1 026
3	769	906	1 043
4	788	924	1 060
5	808	942	1 077
6	828	961	1 095
11	1 061	1 061	1 189
16	1 050	1 172	1 293

## Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	871	871	871
2	887	888	889
3	903	906	909
4	920	924	928
5	937	942	948
6	954	961	969
11	1 045	1 061	1 079
16	1 146	1 172	1 202

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

105 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 605 / 1 217
1 % högre ränta, tillkommer	14 605 / 1 217
2 % högre ränta, tillkommer	29 211 / 2 434
3 % högre ränta, tillkommer	43 816 / 3 651



**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning, vatten och avlopp samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Grönskan i Trelleborg och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 69 760 000 från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNSKAN I TRELLEBORG

\_\_\_\_\_  
Sebastian Gustafson

\_\_\_\_\_  
Tanja Sjönvall

\_\_\_\_\_  
Ola Petersson



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Grönskan i Trelleborg, med org.nr 769638-5678 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 oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

\_\_\_\_\_  
Maximilian Eldberg  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## **Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-09-07

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-04-16

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-02-03

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-02-01

Transportköp dat. 2022-02-05

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-03-30 samt uppdaterade räntor dat. 2023-01-12

Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557485988628

## Dokument

### Ekonomisk plan samt intyg Brf Grönskan i Trelleborg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-01-27 08:27:32 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME2)

Färdigställt 2023-01-27 10:47:12 CET (+0100)

## Signerande parter

### Maximilian Eldberg (ME2)

GarBo

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2023-01-27 10:46:41 CET (+0100)

### Per Envall (PE2)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2023-01-27 10:47:12 CET (+0100)

### Sebastian Gustafson (SG2)

Brf Grönskan i Trelleborg

Sebastian.Gustafson@restate.se

Signerade 2023-01-27 10:00:15 CET (+0100)

### Tanja Sjönvall (TS2)

Brf Grönskan i Trelleborg

Tanja.sjonvall@restate.se

Signerade 2023-01-27 08:49:30 CET (+0100)

### Ola Petersson (OP2)

Brf Grönskan i Trelleborg

ola.petersson@obos.se

Signerade 2023-01-27 09:46:52 CET (+0100)

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>

