

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Svävaren
Organisationsnummer 769639–6709
Simrishamn

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svävaren som har sitt säte i Simrishamn kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört två stycken flerbostadshus med 34 bostadsrättslägenheter i 5 plan på fastigheten Simrishamn Garvaren 22.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Simrishamn Garvaren 22 med tillhörande Totalentreprenadsavtal, genom att förvärva samtliga aktier i Skansenterassen i Skåne AB (559208–3173) 2021-06-09. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen den 2021-06-09. Totalentreprenadavtalet har även överlåtits till föreningen 2021-06-09. Efter överlåtelsen av Totalentreprenadsavtalet har det skett ett partsbyte 2021-08-27 hos entreprenören som förening godkänt, det innebär att Totalentreprenadsavtalet är tecknat mellan föreningen och We Construction Malmö AB (559181–9188).

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten ca 107 miljoner kronor vid förvärvstidpunkten.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning i två etapper, södra delen den 12-13 april och norra delen den 18-20 juli 2023. Insatsgaranti tecknas genom Trygg-Hansa.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2023.

Föreningen kommer att teckna avtal med El av Sol Sverige AB som anlägger solceller på hustak. Föreningen kommer sedan att kunna köpa solenergi för 1,07 kr/kwh ex moms. Producerad och köpt el kommer i första hand att gå till föreningens elbehov (hissar, fläktar, belysning mm) och först därefter till bostadsrättshavarnas hushållsel.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (egendomsförsäkring, bostadsrättstillägg, styrelseansvar, m.m.)

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Simrishamn Garvaren 22
Adress	Gesällgatan 5 Krokodilgången 1–23 (udda nummer)
Tomtens areal	2 404 kvm
Bostadsarea	ca 2 839 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	2 flerbostadshus. Norra Svävaren är 5 plan, inkl. markplan som består av markparkering, fördelat på 22 lägenheter. Södra Svävaren är 3 plan fördelat på 12 lägenheter
Byggår	2022–2023
Antal bostadslägenheter	34 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Rättigheter	Avtalsservitut avseende vattenledning (förmån) Akt: D202200094314:1.1

Det kommer att tecknas avtal/avtalsservitut med kommunen gällande kulvert som kommer att ligga mellan flerbostadshusen och under angöringsgatan som tillhör kommunen

Föreningen kommer att teckna avtal med solcells företaget El av Sol Sverige AB om upplåtelse av tak för solceller

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Förbrukningen mäts individuellt genom undermätare som faktureras i förväg till bostadsrättshavaren enligt schablon men som senare justeras efter faktiskt förbrukning

El

Föreningen har tecknat ett gemensamt el-abonnemang och bostadsrättshavare debiteras genom tillägg

Uppvärmningssystem

Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer, elkomfortgolvvärme i badrum. Förbrukningen mäts individuellt genom undermätare och bekostas av bostadsrättshavaren

Ventilation

Lägenhetsaggregat via FTX, placerade i respektive lägenhet. Allmänna utrymmen ventileras med frånluftsfläkt

Kommunikationer

Hiss/trappor/loftgångar

Avfall

Gemensamt miljörum

Parkering

P-plats i markplan på Norra Svävaren samt friliggande öster om Södra Svävaren. 34-p-platser varav 2 st hcp. 1 mc-parkering

Bredband/fiber

Fiber

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Platta på mark för Södra Huset, pelarstomme på Norra Huset

Byggnadsstomme

Betong

Yttervägg

Betong, Hel- och halvsandwich

Lägenhetsskiljande väggar

Betong

Innerväggar i lägenheten

Gipsväggar

Bjälklag

Betong

Fasad

Puts/Trä

Yttertak

Papp/Sedum

Ytterdörr

Trädörr

Fönster

Trä/aluminium

Balkong

Betongplatta med målade aluminiumräcken och glas

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Parkett

Väggar

Målade

Tak

Målat

Övrigt

Fönsterbänkar i sten

Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor

Bänkskiva laminat med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Förvaring

Klädkammare/förråd, inne i lägenheten alt. på parkeringsplan

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	126 152 500
Likvidreserv	170 000
Totalkostnad	126 322 500

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	54 000 000
Markvärde	9 876 000
Totalt	63 876 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	35 487 500
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,75%
Amortering	0,50%
Belopp amortering år 1-5	177 438
Räntekostnad år 1	1 685 656
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 863 094

* Offererad ränta från SoliFast 2023-03-06, 3mån-4,22%, 3år-4,64%, 5år-4,38%

Finansiering	
Insatser	89 085 000
Upplåtelseavgifter	1 750 000
Föreningens lån	35 487 500
Summa finansiering	126 322 500

Nyckeltal (BOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	44 495
Lån per kvm	12 500
Genomsnittsinnsats per kvm	31 379
Årsavgift per kvm	854
Driftskostnader per kvm	360
Upplåtelseavgift per kvm	616
Tillägg avgifter per kvm	212
Underhållsavsättning + amortering per kvm	113
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 839

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	888 732
Räntor	1 685 656
Summa finansiella kostnader:	2 574 388

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel - ej hushålls (sol, 1,34kr/kwh)	50 000	18
Hushållsel - debiteras efter förbrukning	227 120	80
Vatten och avlopp - debiteras efter förbrukning	141 950	50
Värme/varmvatten - debiteras efter förbrukning	232 798	82
Avfall	64 000	23
Fastighetsförsäkring	30 000	11
Fastighetsskötsel ink. hisservice, filterbyte	150 000	53
Ekonomisk förvaltning	50 000	18
Arvode (revision+styrelse)	30 000	11
Löpande underhåll/diverse	45 000	16
Summa drift:	1 020 868	360

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att bedöma och kan komma att avsevärt avvika.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	142 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 162 868
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 424 094
Tillägg - VA, värme/v.vatten/hushållsel	601 868
Summa intäkter:	3 025 962

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	2 424 094
Insatser	89 085 000

Lgh nr	Adress	LM-nummer	Vän	Antal rok	Lgh area ca kvm BOA	Insatser	Upplåtelseavgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg värme/v.vatten kr/mån*	Prel tillägg VA kr/mån*	Prel tillägg hushållset kr/mån	Andelstal	Uteplats/Balkong/Terrass**
Södra Svävaren														
1	Krokodilgängen 23	1-1006	BV	3	73	2 395 000	100 000	64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
2	Krokodilgängen 17	1-1005	BV	3	73	2 345 000		64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
3	Krokodilgängen 13	1-1004	BV	3	73	2 345 000	100 000	64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
4	Krokodilgängen 11	1-1003	BV	3	73	2 345 000	100 000	64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
5	Krokodilgängen 7	1-1002	BV	3	73	2 345 000		64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
6	Krokodilgängen 1	1-1001	BV	3	73	2 395 000	150 000	64 584	5 382	499	304	487	0,0266	U
7	Krokodilgängen 21	1-1106	2-3	4-5	98	3 145 000	150 000	79 595	6 633	670	408	653	0,0328	T
8	Krokodilgängen 19	1-1105	2-3	4-5	101	3 095 000		82 032	6 836	690	421	673	0,0338	T
9	Krokodilgängen 15	1-1104	2-3	4-5	101	2 995 000		82 032	6 836	690	421	673	0,0338	T
10	Krokodilgängen 9	1-1103	2-3	4-5	101	3 045 000		82 032	6 836	690	421	673	0,0338	T
11	Krokodilgängen 5	1-1102	2-3	4-5	101	3 095 000		82 032	6 836	690	421	673	0,0338	T
12	Krokodilgängen 3	1-1101	2-3	4-5	102	3 245 000		82 844	6 904	697	425	680	0,0342	T
Norra Svävaren														
13	Gesällgatan 5	2-1106	2	3	79	2 445 000	150 000	68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
14	Gesällgatan 5	2-1105	2	3	80	2 145 000		69 617	5 801	547	333	533	0,0287	T
15	Gesällgatan 5	2-1104	2	3	76	2 045 000		66 687	5 557	519	317	507	0,0275	T
16	Gesällgatan 5	2-1103	2	3	79	2 095 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
17	Gesällgatan 5	2-1102	2	3	80	2 145 000		69 617	5 801	547	333	533	0,0287	T
18	Gesällgatan 5	2-1101	2	3	79	2 445 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
19	Gesällgatan 5	2-1206	3	3	79	2 495 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
20	Gesällgatan 5	2-1205	3	3	80	2 295 000		69 617	5 801	547	333	533	0,0287	T
21	Gesällgatan 5	2-1204	3	3	76	2 195 000		66 687	5 557	519	317	507	0,0275	T
22	Gesällgatan 5	2-1203	3	3	79	2 245 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
23	Gesällgatan 5	2-1202	3	3	80	2 295 000		69 617	5 801	547	333	533	0,0287	T
24	Gesällgatan 5	2-1201	3	3	79	2 495 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
25	Gesällgatan 5	2-1306	4-5	4-5	137	4 500 000		103 323	8 610	936	571	913	0,0426	T
26	Gesällgatan 5	2-1305	4	2-3	79	2 495 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
27	Gesällgatan 5	2-1304	4	2-3	76	2 445 000		66 687	5 557	519	317	507	0,0275	T
28	Gesällgatan 5	2-1303	4	2-3	79	2 445 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
29	Gesällgatan 5	2-1302	4	2-3	79	2 495 000		68 746	5 729	540	329	527	0,0284	T
30	Gesällgatan 5	2-1301	4-5	4-5	137	4 995 000	1 000 000	103 323	8 610	936	571	913	0,0426	T
31	Gesällgatan 5	2-1404	5	2-3	67	2 395 000		61 219	5 102	458	279	447	0,0253	T
32	Gesällgatan 5	2-1403	5	2-3	63	2 395 000		58 478	4 873	431	263	420	0,0241	T
33	Gesällgatan 5	2-1402	5	2-3	67	2 395 000		61 219	5 102	458	279	447	0,0253	T
34	Gesällgatan 5	2-1401	5	2-3	67	2 395 000		61 219	5 102	458	279	447	0,0253	T
34 lgh					2 839	89 085 000	1 750 000	2 424 094	202 008	19 400	11 829	18 927	1,0000	

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållset, värme/varmvatten, VA samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållset genom mätning via undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (80 kr/kvm) med senare justering efter uppmätt förbrukning.

2. Bostadsrättshavare bekostar värme/varmvatten efter förbrukning genom tillägg, undermätare finns.

Tillägget beräknas preliminärt till 82 kr/kvm och år men kan variera beroende på hushållsets storlek och vanor.

3. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (50 kr/kvm) med senare justering efter uppmätt förbrukning.

4. Fiberanslutning finns till respektive lägenhet, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för TV/bredband alternativt tecknas gemensamt som bekostas genom tillägg på avgiften.

** Till lägenheten finns U=Uteplats, B=Balkong, T=Terrass

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl.snoröjning) för den upplåtta marken.

I. Ekonomisk prognos

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 839	Amortering år 1-10: 0,5%. Rak amortering år 11: 1%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	4,75%	4,80%	4,85%	4,90%	4,95%	5,00%	5,25%	5,50%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	35 487 500	35 310 063	35 132 625	34 955 188	34 777 750	34 600 313	33 713 125	32 027 469
KOSTNADER								
Ränta	1 685 656	1 694 883	1 703 932	1 712 804	1 721 499	1 730 016	1 769 939	1 761 511
Avskrivningar	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732
Driftkostnader	1 020 868	1 046 390	1 072 549	1 099 363	1 126 847	1 155 018	1 306 797	1 478 521
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	78 246
Summa kostnader	3 595 256	3 630 004	3 665 213	3 700 899	3 737 078	3 773 766	3 965 468	4 207 009
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	854	875	897	920	942	966	1 093	1 237
Årsavgifter	2 424 094	2 484 696	2 546 813	2 610 484	2 675 746	2 742 640	3 103 045	3 510 811
Tillägg - VA, värme/v.vatten/hushållsel	601 868	616 915	632 338	648 146	664 350	680 958	770 442	871 684
Summa intäkter	3 025 962	3 101 611	3 179 151	3 258 630	3 340 096	3 423 598	3 873 487	4 382 495
Årets resultat	-569 294	-528 394	-486 062	-442 269	-396 982	-350 168	-91 981	175 485
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-569 294	-528 394	-486 062	-442 269	-396 982	-350 168	-91 981	175 485
Återföring avskrivningar	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732
Amorteringar lån	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-337 131	-337 131
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,00%	1,05%
Betalnetto före avs. till uhfond	142 000	182 901	225 232	269 025	314 312	361 126	459 619	727 086
Avsättning till yttre underhåll	-142 000	-145 550	-149 189	-152 918	-156 741	-160 660	-181 772	-205 658
Betalnetto efter avs. till uhf.	0	37 351	76 043	116 107	157 571	200 466	277 847	521 427
Ingående saldo kassa	170 000							
Akkumulerat saldo kassa	312 000	494 901	720 132	989 157	1 303 470	1 664 596	4 068 601	7 305 565
Akkumulerad yttre uhfond	142 000	287 550	436 739	589 657	746 399	907 059	1 772 652	2 751 992



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,75%	5,80%	5,85%	5,90%	5,95%	6,00%	6,25%	6,50%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Kapitalskuld</i>	35 487 500	35 310 063	35 132 625	34 955 188	34 777 750	34 600 313	33 713 125	32 027 469
KOSTNADER								
Ränta	2 040 531	2 047 984	2 055 259	2 062 356	2 069 276	2 076 019	2 107 070	2 081 785
Avskrivningar	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732
Driftkostnader	1 020 868	1 046 390	1 072 549	1 099 363	1 126 847	1 155 018	1 306 797	1 478 521
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	78 246
Summa kostnader	3 950 131	3 983 105	4 016 540	4 050 451	4 084 855	4 119 769	4 302 599	4 527 284
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	854	875	897	920	942	966	1 093	1 237
Årsavgifter	2 424 094	2 484 696	2 546 813	2 610 484	2 675 746	2 742 640	3 103 045	3 510 811
Tillägg - VA, värme/v.vatten/hushållsel	601 868	616 915	632 338	648 146	664 350	680 958	770 442	871 684
Summa intäkter	3 025 962	3 101 611	3 179 151	3 258 630	3 340 096	3 423 598	3 873 487	4 382 495
Årets resultat	-924 169	-881 494	-837 389	-791 821	-744 759	-696 171	-429 112	-144 789
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-924 169	-881 494	-837 389	-791 821	-744 759	-696 171	-429 112	-144 789
Återföring avskrivningar	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732	888 732
Amorteringar	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-177 438	-337 131	-337 131
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	1,00%	1,05%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-212 875	-170 200	-126 094	-80 527	-33 465	15 123	122 488	406 811
Avsättning till yttre underhåll	-142 000	-145 550	-149 189	-152 918	-156 741	-160 660	-181 772	-205 658
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-354 875	-315 750	-275 283	-233 445	-190 207	-145 537	-59 284	201 153
Årssavg. som krävs för balansera betalnetto ovan	-2 778 969	-2 800 446	-2 822 097	-2 843 929	-2 865 953	-2 888 176	-3 162 329	-3 309 658
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	979	986	994	1 002	1 009	1 017	1 114	1 166
Ränta +2%	1 104	1 111	1 118	1 125	1 132	1 139	1 233	1 279
Inflation +1%	854	864	874	885	896	907	1 021	1 102
Inflation +2%	854	866	878	891	905	918	1 049	1 158

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel efter förbrukning genom mätning via undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (80kr/kvm) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och värme efter förbrukning genom tillägg, undermätare finns. Tillägget beräknas preliminärt till 82 kr/kvm och år men kan variera beroende på hushållets storlek och vanor.
3. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (50 kr/kvm) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
4. Fiberanslutning finns till respektive lägenhet, bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för TV/bredband alternativt tecknas gemensamt som bekostas genom tillägg på avgiften.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svävaren



Jonas Lindén



Christopher Rönnow



Rebecka Magnusson

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svävaren, 769639-6709, Simrishamn kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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.



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Svävaren, 769639-6709

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

- Registreringsbevis Brf Svävaren, 2021-03-08
- Stadgar registrerade, 2021-03-08
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 22, 2023-02-02
- Aktieöverlåtelseavtal, Wec Fastighets Holding AB / Brf Svävaren, 2021-06-09
- Tillägg aktieöverlåtelseavtal, 2023-03-21
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, 2021-01-14, 2021-04-13
- Transportköp fastighet, 2021-06-09
- Entreprenadavtal, We Construction AB / Skansenterassen i Skåne AB, 2021-05-25
- Partsbyte entreprenadavtal, 2021-08-24
- Avtal om övertagande av entreprenadavtal, 2021-06-09
- Beslut bygglov Simrishamn kommun, 2021-10-19
- Beslut om startbesked, 2021-11-04, 2022-02-11
- Ändring av bygglov och startbesked, 2022-11-16
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-03-06
- Offert försäkring, Howden, 2022-12-12
- Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2023-01-30
- Anbud teknisk förvaltning, SBC, 2023-03-03
- Prisförslag insatsgaranti, Trygg-Hansa, 2023-03-01
- Energiberäkning, Solenco AB, 2021-10-28
- Garanti osålda lägenheter, We Construction AB, 2023-03-10
- Värdeintyg Våningen & Villan, 2023-03-16
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Svävaren, 769639-6709.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Svävaren, 769639-6709

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

- Registreringsbevis, 2021-03-08
- Stadgar registrerade, 2021-03-08
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 22, 2023-02-02
- Aktieöverlåtelseavtal, WEC Fastighets Holding AB / Brf Svävaren, 2021-06-09
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2023-03-21
- Köpekontrakt fastighet, 2021-01-14
- Köpebrev fastighet, 2021-04-13
- Transportköp fastighet, 2021-06-09
- Entreprenadavtal, We Construction AB / Skansenterrassen i Skåna AB, 2021-05-25
- Avtal om övertagande av entreprenadavtal, 2021-06-09
- Bygglov, 2021-10-19
- Startbesked etapp 1, 2021-11-04
- Startbesked etapp 2, 2022-02-11
- Ändring av bygglov och startbesked, 2022-11-16
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-03-06
- Offert insatsgaranti TryggHansa, 2023-03-01
- Offert försäkring, mail 2023-02-17
- Anbud teknisk förvaltning, SBC, 2023-03-03
- Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2023-01-30
- Energiberäkning, Solenco AB, 2021-10-28
- Garanti osålda lägenheter, We Construction AB, 2023-03-10
- Värdeintyg Våningen & Villan Nybyggt, 2023-03-16
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557489431660

Dokument

Ek plan Brf Svävaren

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-03-22 11:01:38 CET (+0100) av Julia

Åkerblom (JÅ)

Färdigställt 2023-03-22 15:14:06 CET (+0100)

Initierare

Julia Åkerblom (JÅ)

P Berglund AB

julia@berglundfastek.se

+46768442835

Signerande parter

Jonas Lindén (JL)

Jonas.linden@wecon.se



Signerade 2023-03-22 11:29:41 CET (+0100)

Rebecka Magnusson (RM)

rebecka.magnusson@wecon.se



Signerade 2023-03-22 12:34:01 CET (+0100)

Christopher Rönnow (CR)

Christopher.ronnow@wecon.se



Signerade 2023-03-22 12:30:47 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2023-03-22 12:41:43 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-03-22 15:14:06 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557489431660

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>

