

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund
Organisationsnummer 769628-0176
Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader 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

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund, som har sitt säte i Lund kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2014-04-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 42 bostadsrättslägenheter och en hyreslokal i fastigheten Lund Spettet 7.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Occom Barret AB från Sithel Fastighetsutveckling AB den 3 juni 2014. Bolagens enda tillgångar var fastigheten Lund Spettet 7. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten från bolaget den 9 juni 2015 genom transportköp. Bolaget har sedan tecknat avtal om totalentreprenadavtal med Spettet Byggnads AB den 21 augusti 2018. Bostadsrättsföreningen har övertagit totalentreprenadavtalet samma dag (21 augusti 2018). Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna (ca 90 000 000kr) vid förvärvstidpunkten samt entreprenadkostnaderna.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kommer att ske den 16 december 2019. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

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 oktober 2019.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Spettet 7
Adress	Byggmästaregatan 7 och 9 Slöjdgatan 12
Tomtens areal	713 kvm
Bostadsarea	ca 2 040,5 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 264 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus i fem plan. I bottenplan finns en lokal som ska användas till kontorsverksamhet
Byggår	2019
Antal bostadslägenheter	42 stycken
Antal lokaler	1 styck
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Servitut/Nyttjanderättsavtal	Nyttjanderättsavtal, förmån mark (ska skrivas in) Servitut underhåll fasad, förmån (under upprättande och ersätter tidigare servitut om fasadunderhåll) Servitut trapphus mm, last (under upprättande)

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp
El

Uppvärmningssystem
Ventilation

Kommunikationer
Avfall

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Fastighetsmätare i elcentralen, undermätare i trapphus alternativt källare
Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX.
Lokalen har eget aggregat
Hiss/trappor/loftgångar
Gemensam sopsortering på gården

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning
Byggnadsstomme
Yttervägg
Lägenhetsskiljande väggar
Innerväggar i lägenheten
Bjälklag
Fasad
Yttertak
Ytterdörr
Fönster
Balkong

Platta på mark
Betong
Murat alt. betongprefab
Betong
Gipsväggar
Betong
Skivmaterial
Plåt samt papptak (papp på de låglutande del)
Lägenheter, säkerhetsdörr i stål
Trä/aluminium
Beläggning av betong. Målade aluräcken med glas

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak
Övrigt

Parkett
Målade
Målat
Fönsterbänkar i kalksten

Hall

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

Kök

Målade luckor
Bänkskiva laminat med underlimmad diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys
Diskmaskin (tillval för de flesta lägenheterna, ingår i ett fåtal)
Mikrovågsugn
Fläkt (Volymkåpa)

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Kommod med handfat
Spegelskåp med ljusramp
Duschväggar i vissa lägenheter
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin (tvätt/tork)

Förvaring

Förråd på plan 0 (källarplan)

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader	
Köp AB	38 519 944
Totalentreprenad	87 279 553
Förvärv fastighet (inkl. lagfart)	2 400 503
Insatsgaranti (50% av kostnaden)	106 013
Intygsgivning	42 500
Likvidreserv, dispfond	151 487
Totalkostnad	128 500 000

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	36 000 000	3 020 000	39 020 000
Markvärde	14 400 000	608 000	15 008 000
Totalt	50 400 000	3 628 000	54 028 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	34 560 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,00%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	345 600
Räntekostnad år 1	691 200
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	1 036 800

*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	93 940 000
Föreningens lån	34 560 000
Summa finansiering	128 500 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (LOA och BOA)	55 760
Lån per kvm (BOA)	16 937
Genomsnittsansats per kvm (BOA)	46 038
Årsavgift per kvm (BOA)	663
Driftskostnader per kvm (LOA+BOA)	423
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	149
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (LOA)	1 777
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	200
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 305

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	772 464
Räntor	691 200
Summa finansiella kostnader:	1 463 664

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel	65 000	28
Hushållsel-faktureras efter förbrukning	174 300	76
Vatten och avlopp	100 000	43
Fjärrvärme	170 000	74
Avfall	55 000	24
Fiber-faktureras respektive lägenhet	114 408	50
Fastighetsförsäkring	34 000	15
Fastighetsskötsel (inkl. trappstädning)	100 000	43
Ekonomisk Förvaltning	65 000	28
Arvode (revision+styrelse)	26 000	11
Löpande underhåll/diverse	70 000	30
Summa drift:	973 708	423

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	116 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54.

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal*	36 280
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	36 280

*Betalas av lokalhyresgäst

**Fastigheten bedöms få värdeår 2019 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 125 988
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 353 680
Intäkter tillägg	303 828
Hysesintäkter	505 280
Summa intäkter:	2 162 788

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR																		
Inflation	2,00%	Rak avskrivning 120 år																
Kvm totalt	2 305	Amortering rak 1%																
Kvm BR	2 041																	
Gemensamt värde	2,00%	2,08%	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Procentuell årlig höjning av ursprung	2,00%	2,00%	34 560 000	34 314 400	33 868 800	33 523 200	33 177 600	32 832 000	32 486 400	32 140 800	31 795 200	31 449 600	31 104 000	30 758 400	30 412 800	30 067 200	29 721 600	29 376 000
Levn. kvot																		
KOSTNADER																		
Ränta	691 200	711 660	731 566	750 920	769 720	787 968	805 663	822 804	839 393	855 429	870 912	885 842	900 219	914 043	927 314	940 032		
Avskrivningar	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	
Driftkostnader	973 708	993 182	1 013 046	1 033 307	1 053 973	1 075 052	1 096 553	1 118 484	1 140 854	1 163 671	1 186 945	1 210 684	1 234 897	1 259 595	1 284 787	1 310 483		
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77 837	
Fastighetskost lokal	36 280	37 006	37 746	38 501	39 271	40 056	40 857	41 674	42 508	43 358	44 225	45 110	46 012	46 932	47 871	48 828		
Summa kostnader	2 473 652	2 514 311	2 554 821	2 595 191	2 635 427	2 675 540	2 715 537	2 755 427	2 795 219	2 834 922	2 874 545	2 914 099	2 953 591	2 993 034	3 032 435	3 149 643		
INTÄKTER																		
Ärsgifter bostäder kr/kvm	663	677	690	704	718	732	747	762	777	793	809	825	841	858	875	893		
Ärsgifter	1 553 680	1 380 754	1 408 369	1 436 536	1 465 267	1 494 572	1 524 464	1 554 955	1 586 052	1 617 775	1 650 128	1 683 131	1 716 794	1 751 129	1 786 152	1 821 875		
Inaktier tillägg	303 828	309 905	316 103	322 425	328 873	335 451	342 160	349 003	355 983	363 103	370 365	377 772	385 327	393 034	400 895	408 912		
Hvresinakter	505 280	515 386	525 693	536 207	546 931	557 870	569 027	580 408	592 016	603 856	615 934	628 252	640 817	653 634	666 706	680 040		
Summa intäkter	2 162 788	2 206 044	2 250 165	2 295 168	2 341 071	2 387 893	2 435 651	2 484 364	2 534 051	2 584 732	2 636 427	2 689 155	2 742 938	2 797 797	2 853 753	2 910 828		
Ärets resultat	-310 864	-308 267	-304 656	-300 023	-294 356	-287 647	-279 886	-271 063	-261 168	-250 190	-238 119	-224 944	-210 653	-195 237	-178 682	-238 815		
KASSAFLÖDESKALKYL																		
Ärets resultat enligt ovan	-310 864	-308 267	-304 656	-300 023	-294 356	-287 647	-279 886	-271 063	-261 168	-250 190	-238 119	-224 944	-210 653	-195 237	-178 682	-238 815		
Ärterförm avskrivningar	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464		
Amorteringar lån	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600		
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%		
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	116 000	118 596	122 207	126 841	132 507	139 216	146 977	155 800	165 696	176 674	188 745	201 920	216 210	231 627	248 181	188 048		
Avsättning till yttre underhåll	-116 000	-118 320	-120 686	-123 100	-125 562	-128 073	-130 635	-133 248	-135 912	-138 631	-141 403	-144 231	-147 116	-150 058	-153 060	-156 121		
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	276	1 521	3 741	6 945	11 143	16 342	22 553	29 783	38 043	47 341	57 689	69 094	81 568	95 122	31 927		
Ingående saldo kassa																		
Akkumulerat saldo kassa	267 487	386 083	508 291	635 131	767 639	906 855	1 053 833	1 209 633	1 375 329	1 552 002	1 740 747	1 942 667	2 158 877	2 390 504	2 638 685	2 876 733		
Akkumulerat yttre underhållsfond	116 000	234 320	355 006	478 107	603 669	731 742	862 377	995 624	1 131 537	1 270 168	1 411 571	1 555 802	1 702 918	1 852 977	2 006 036	2 162 157		

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationssantagande enligt nedan.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<i>Gemensamtvärdena (- i %)</i>	3,00%	3,08%	3,16%	3,24%	3,32%	3,40%	3,48%	3,56%	3,64%	3,72%	3,80%	3,88%	3,96%	4,04%	4,12%	4,20%
<i>Inflationssantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	34 560 000	34 214 400	33 868 800	33 523 200	33 177 600	32 832 000	32 486 400	32 140 800	31 795 200	31 449 600	31 104 000	30 758 400	30 412 800	30 067 200	29 721 600	29 376 000
KOSTNADER																
Ränta	1 036 800	1 053 804	1 070 254	1 086 152	1 101 496	1 116 288	1 130 527	1 144 212	1 157 345	1 169 925	1 181 952	1 193 426	1 204 347	1 214 715	1 224 530	1 233 792
Avskrivningar	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464
Driftkostnader	973 708	993 182	1 013 046	1 033 307	1 053 973	1 075 052	1 096 553	1 118 484	1 140 854	1 163 671	1 186 945	1 210 684	1 234 897	1 259 595	1 284 787	1 310 483
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsstatistisk lokal	36 280	37 006	37 746	38 501	39 271	40 056	40 857	41 674	42 508	43 358	44 225	45 110	46 012	46 932	47 871	48 828
Summa kostnader	2 819 252	2 856 455	2 893 509	2 930 423	2 967 203	3 003 860	3 040 401	3 076 835	3 113 171	3 149 418	3 185 585	3 221 683	3 257 719	3 293 706	3 329 651	3 443 403
INTÄKTER																
Ärsvärde bostäder kr/krv	663	677	690	704	718	732	747	762	777	793	809	825	841	858	875	893
Ärsvärde	1 353 680	1 380 754	1 408 369	1 436 536	1 465 267	1 494 572	1 524 464	1 554 953	1 586 052	1 617 773	1 650 128	1 683 131	1 716 794	1 751 129	1 786 152	1 821 875
Inkluderat tillägg	303 828	309 905	316 103	322 425	328 873	335 451	342 160	349 003	355 983	363 103	370 365	377 772	385 327	393 034	400 895	408 912
Hyrerintäkter	505 280	515 386	525 693	536 207	546 931	557 870	569 027	580 408	592 016	603 856	615 934	628 252	640 817	653 634	666 706	680 040
Summa intäkter	2 162 788	2 206 044	2 250 165	2 295 168	2 341 071	2 387 893	2 435 651	2 484 364	2 534 051	2 584 732	2 636 427	2 689 155	2 742 938	2 797 797	2 853 753	2 910 828
Ärets resultat	-656 464	-650 411	-643 344	-635 255	-626 132	-615 967	-604 750	-592 471	-579 120	-564 686	-549 159	-532 528	-514 781	-495 909	-475 898	-532 575
Kassa flödeskalkyl																
Ärets resultat enligt ovan	-656 464	-650 411	-643 344	-635 255	-626 132	-615 967	-604 750	-592 471	-579 120	-564 686	-549 159	-532 528	-514 781	-495 909	-475 898	-532 575
Äterföring avskrivningar	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464	772 464
Amorteringar	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600	-345 600
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsform	-229 600	-223 548	-216 481	-208 391	-199 269	-189 104	-177 887	-165 608	-152 256	-137 822	-122 295	-105 664	-87 918	-69 045	-49 035	-105 712
Avsättning till yttre underhåll	-116 000	-118 320	-120 686	-123 100	-125 562	-128 073	-130 635	-133 248	-135 912	-138 631	-141 403	-144 231	-147 116	-150 038	-153 060	-156 121
Betalnetto efter avsättning till underhållsform	-345 600	-341 868	-337 167	-331 491	-324 831	-317 177	-308 522	-298 855	-288 169	-276 453	-263 699	-249 895	-235 034	-219 104	-202 094	-261 833
Ärsvärde (kr/krv) som krävs vid:																
Ränta +1%	833	844	855	866	877	888	898	909	919	928	938	947	957	966	974	1021
Ränta +2%	1 002	1 012	1 021	1 031	1 040	1 049	1 058	1 066	1 074	1 082	1 090	1 098	1 106	1 113	1 120	1 165
Inflation +1%	663	680	696	712	728	744	760	776	792	808	824	840	855	872	888	948
Inflation +2%	663	683	702	722	741	761	781	802	823	844	865	887	909	931	954	1029

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 ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänförs till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel genom undermätare. Faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang för TV/bredband/IP-telefoni (f.n. 227 kr/mån), tillägg är obligatoriskt och debiteras separat per lägenhet.
3. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt är obligatorisk och tecknas av föreningen och debiteras separat per lägenhet (preliminärt 30 kr/mån).
4. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
5. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren 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 väljs i samråd med föreningens revisor. 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.

Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Lund den 14 november 2019

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund


Jonas Svensson


Henrik Spak


Ola Wihlborg

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 14 november 2019 för Bostadsrättsföreningen Spettet 7 i Lund 769628-0176, Lunds kommun.

Den ekonomiska 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. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

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

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.

Simrishamn den 21 november 2019



Monica Johnson

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

**Bilaga till intyg ekonomisk plan daterat 2019-11-21 för
Brf Spettet 7 i Lund, 769628-0176**

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

- Registreringsbevis Brf Spettet 7 i Lund, 2019-11-15
- Stadgar registrerade, 2019-10-29
- Aktieöverlåtelseavtal, Sithel Fastighetsutveckling AB / Brf Spettet 7 i Lund, 2014-06-03
- Ändringsavtal, 2015-06-15
- Köpebrev fastighet, Occom Granen AB / Brf Spettet 7 i Lund, 2014-06-03
- Köpehandlingar fastighet, 2015-06-09
- Entreprenadavtal, Spettet Byggnads AB / Betonmasthæhre Malmö AB, 2018-06-05
- Totalentreprenadavtal, Spettet Byggnads AB / Occom Barret AB, 2018-08-21
- Avtal om övertagande av Totalentreprenadavtal, 2018-08-21
- Bygglovshandlingar
- Fastighetsutdrag Lund Spettet 7, 2019-10-16
- Nyttjanderättsavtal Lunds Kommun, 2019-03-01
- Servitutshandlingar
- Lokalhyreskontrakt med förlängning, Aleris Omsorg AB, 2017-10-31
- Offert städning samt fastighetsskötsel, Sekant Fastighetsservice, 2019-09-19
- Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 2019-09-23
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2019-09-17
- Offert ekonomisk förvaltning, KPO Förvaltnings AB, 2019-09-09
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Energiförbrukning, 2015-03-18
- Mail insatsgaranti samt motförbindelse, Nordic Guarantee
- Garanti osålda lägenheter, 2014-06-03
- Värderingsintyg, 2019-09-13
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 14 november 2019 för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 769628-0176.

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 21 november 2019

Urban Blücher

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

Bilaga till intyg, 2019-11-21, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund 769628-0176.

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

- Registreringsbevis Brf Spettet 7 i Lund, 2019-11-15
- Stadgar registrerade, 2019-10-29
- Fastighetsutdrag Lund Spettet 7, 2019-10-16
- Servitutshandlingar
- Finansieringsoffert, Ålandsbanken, 2019-09-23
- Aktieöverlåtelseavtal, 2014-06-03
- Ändringsavtal, 2015-06-15
- Köpekontrakt fastighet, 2014-06-03
- Köpebrev fastighet samt transportköpeavtal, 2015-06-09
- Entreprenadavtal, Spettet Byggnads AB/Betonmashæhre Malmö AB, 2018-06-05
- Totalentreprenadavtal, Spettet Byggnads AB / Occom Barret AB, 2018-08-21
- Avtal om övertagande av Totalentreprenadavtal, 2018-08-21
- Bygglövshandlingar
- Nyttjanderättsavtal Lunds Kommun, 2019-03-01
- Lokalhyreskontrakt med förlängning, Aleris Omsorg AB, 2017-10-31
- Offert städning samt fastighetsskötsel, Sekant Fastighetsservice, 2019-09-19
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2019-09-17
- Avtal ekonomisk förvaltning, KPO Förvaltnings AB, 2019-09-09
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Energiberäkning, 2015-03-18
- Mail insatsgaranti samt motförbindelse, Nordic Guarantee
- Garanti ej upplåtna lägenheter, 2014-06-03
- Värderingsintyg, 2019-09-13
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan