

EKONOMISK PLAN

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 2 I TRELLEBORG
769633-8081

september 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	5
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	5
3.2	<i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	6
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	7
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF TRÄDGÅRDSSTADEN 2 I TRELLEBORG

1 ALLMÄNT

Brf Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg med org.nr. 769633-8081 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 har genom nybyggnation uppfört 9 flerfamiljshus med 35 bostadsrättslägenheter på fastigheten Trelleborg Rågaxet 1 i Trelleborg kommun. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Östervång Projekt AB, org.nr. 559052-2479. Bygglov beviljades 2018-08-02.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvar aktierna i Östervång Mark 2 AB, org. nr. 559086-1455 av Östervång Holding AB, org. nr. 559050-6654. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten del av fastigheten Trelleborg Östervång 2:78 (transportköp) från aktiebolaget. Föreningen erhöll lagfart 2018-02-21. Fastighetsbeteckning har ändrats till Trelleborg Rågaxet 1 efter lantmäteriförrättning. 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 25 000 000 kr.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och söka 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 oktober 2019. Inflyttning beräknas ske etappvis från vecka 41 2019 till vecka 8 2020.

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

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Trelleborg Rågaxet 1
Kommun	Trelleborg
Församling	Trelleborg
Adress/belägenhet	Gränstorpsgatan 6 A - C, 8 A - C, 10 A - C, Havrejordsgatan 17 A - C, 19 A - C, 21 A - C, Råsockergatan 2 A - C och Sirapsvägen 1 A - C, 3 A - C.
Tomtarea	4 726 m ²
Ägarstatus	Äganderätt, föreningen erhöll lagfart 2018-12-21.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2017-04-03.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Belysningsstolpar, skyltar (D2019155852:1.1) samt ledningsrätt avseende vatten (1287-3178.1).
Naturvårdsbestämmelse	Grundvattenskydd: Fuglie, 1287-P04/258
Gemensamhetsanläggning	Trelleborg Östervång GA:2 avseende parkering. Delägande fastigheter; Trelleborg Havrepipan 1, Trelleborg Östervång 2:79 och Trelleborg Rågaxet 1. Föreningens andel 36/100.
Samfällighet	Trelleborg Östervång S:6 avseende parkring. Delägande fastigheter; Trelleborg Havrepipan 1, Trelleborg Östervång 2:79 och Trelleborg Rågaxet 1. Föreningens andel 1/3.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2019 - 2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 944 m ² .
Bostadslägenheter	35 lägenheter om sammanlagt 2 944 m ² .
Uppvärmningssystem	Separata frånluftsvärmepumpar i varje lägenhet som drivs på hushållselen. Vattenburet värmesystem, golvvärme på bottenvåning och våning 2. Radiatorer på våning 3.
Ventilation	Ventilation via frånluftsvärmepump som drivs på hushållselen.
Vatten	Anslutet till kommunens VA nät där föreningen tecknar abonnemang med kommunen. Undermätare till varje lägenhet med en årsavgift efter lägenhetens förbrukning.
El	Varje lägenhet har eget abonnemang direkt med leverantör för drift av värmepump och hushållsel.
Grundläggning	Betong, platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Takpapp.
Fasader	Målade betongelement.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster.
Balkong	Betonggolv på balkonger, trätrall på terasser, marksten på uteplatser.
Sopphantering	Miljöhus.
Parkering	Parkeringsplatser kommer erbjudas på fastigheten och på gemensamhetsanläggning. Samtliga intäkter för parkering enligt punkten 8 nedan kommer föreningen till godo.
Mark	Grönytor, gångvägar, kvartersvägar och p-platser.

Övrigt

Bredband och TV via Telia Triple-Play där föreningen tecknar avtal med Telia. Årsavgift för bredband/TV fördelas lika per lägenhet.

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 31 416 000 kr, fördelat på byggnader 27 000 000 kr och mark 4 416 000 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. ¹	107 499 000	36 515
Anskaffningskostnad	107 499 000	36 515
Ingående saldo	246 000	
Anskaffningskostnad + kassa	107 745 000	36 598

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta % ²	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	14 166 667	Rörlig/3 mån ³	1,65	233 750	141 667	375 417	2,65
Bottenlån 2	14 166 667	ca 3 år	1,75	247 917	141 667	389 583	2,75
Bottenlån 3	14 166 667	ca 5 år	1,90	269 167	141 667	410 833	2,90
Summa lån år 1	42 500 000	Snittränta:	1,77	750 833	425 000	1 175 833	2,77
Insatser	65 245 000						
Summa finansiering år 1	107 745 000						

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

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 2 275 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 24 876 050 kr.

² Kalkylräntan är ca 0,25 %-enheter högre än offererad ränta.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ⁴	125 000	42
El ⁵	15 000	5
Renhållning	60 000	20
Styrelse/revision	20 000	7
Ekonomisk förvaltning	40 000	14
Fast skötsel och kostnad GA	115 000	39
Försäkring	45 000	15
Tv/bredband ⁶	125 000	42
Löpande underhåll	75 000	25
Summa driftkostnad år 1	620 000	211
Avsättning yttre underhåll	147 200	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	31 416 000
Kommunal fastighetsavgift (1 405 kr per lgh, från och med 2035)	49 159

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 405 kr per lägenhet (prognos för 2020). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år efter fastställt värdeår. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2035.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	92 388 369
Avskrivning per år	769 903

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.

⁴ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för vatten. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras kostnaden för egen förbrukning.

⁵ Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för el. Föreningens kostnad (15 000 kr) avser utelysning och eventuella gemensamma ytor).

⁶ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för Tv/bredband via Telia Triple-Play. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 854 720	630
Årsavgifter förbrukning ⁷	125 000	42
Årsavgifter media ⁸	126 000	43
Parkering, garage mm ⁹	210 000	
Totala intäkter år 1	2 315 720	
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	36 598
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	27 449
Lån år 1	14 436
Insatser	22 162
Årsavgift andelstal år 1 i genomsnitt	630
Årsavgift förbrukning år 1 i genomsnitt	42
Årsavgift media år 1 i genomsnitt	43
Totala årsavgifter år 1 i genomsnitt	715
Driftskostnader år 1	211
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	194
Kassaflöde år 1	177

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT 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.

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.

⁷ Bedömt till ca 300 kr/månad/lägenhet

⁸ 300 kr/månad/lägenhet

⁹ 500 kr/månad/plats

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Ränta	750 833	883 575	874 650	1 003 142	992 800	1 117 042	1 058 250	999 458
Ränta %	1,77%	2,10%	2,10%	2,43%	2,43%	2,77%	2,77%	2,77%
Avskrivningar	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903
Driftskostnader	620 000	632 400	645 048	657 949	671 108	684 530	755 777	834 438
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	66 161
Summa kostnader	2 140 736	2 285 878	2 289 601	2 430 994	2 433 811	2 571 475	2 583 930	2 669 961
Årsavgift/m ² (bostäder)	630	643	655	669	682	696	768	848
Årsavgifter bostäder	1 854 720	1 891 814	1 929 651	1 968 244	2 007 609	2 047 761	2 260 893	2 496 209
Årsavgifter förbrukning etc.	251 000	256 020	261 140	266 363	271 690	277 124	305 968	337 813
Parkering	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	255 989	282 632
Summa intäkter	2 315 720	2 362 034	2 409 275	2 457 461	2 506 610	2 556 742	2 822 850	3 116 654
Årets Resultat	174 984	76 156	119 674	26 467	72 799	-14 733	238 920	446 693
Ackumulerat redovisat resultat	174 984	251 140	370 814	397 281	470 080	455 347	1 134 925	3 076 648
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	174 984	76 156	119 674	26 467	72 799	-14 733	238 920	446 693
Återföring avskrivningar	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903	769 903
Amorteringar	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000	-425 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	519 887	421 059	464 577	371 370	417 702	330 170	583 823	791 596
Avsättning till yttre underhåll	-147 200	-150 144	-153 147	-156 210	-159 334	-162 521	-179 436	-198 112
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	372 687	270 915	311 430	215 160	258 368	167 650	404 387	593 484
Ingående saldo kassa	246 000							
Ackumulerat saldo kassa¹⁰	765 887	1 186 946	1 651 523	2 022 893	2 440 595	2 770 765	5 174 859	8 841 097
Ackumulerad avsättning underhåll	147 200	297 344	450 491	606 701	766 035	928 555	1 791 235	2 743 703

¹⁰ Ackumulerat 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
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,4%	2,4%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 482 033	1 620 899	1 618 220	1 753 084	1 749 241	1 880 111	1 856 506	1 902 725
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	503	551	550	595	594	639	631	646
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	630	643	655	669	682	696	768	848
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,4%	2,4%	3,1%	3,1%	3,8%	3,8%	3,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 621 240	1 758 689	1 754 594	2 025 457	2 018 781	2 281 401	2 236 546	2 261 515
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	551	597	596	688	686	775	760	768
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-12,6%	-7,0%	-9,1%	2,9%	0,6%	11,4%	-1,1%	-9,4%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,4%	2,8%	2,8%	3,8%	3,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 760 447	1 896 479	1 890 967	2 297 830	2 288 321	2 682 691	2 616 586	2 620 305
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	598	644	642	781	777	911	889	890
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-5,1%	0,2%	-2,0%	16,7%	14,0%	31,0%	15,7%	5,0%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,4%	2,4%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 482 033	1 623 961	1 624 498	1 762 735	1 762 431	1 897 011	1 894 757	1 978 096
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	503	552	552	599	599	644	644	672
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-20,1%	-14,2%	-15,8%	-10,4%	-12,2%	-7,4%	-16,2%	-20,8%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	2,1%	2,1%	2,4%	2,4%	2,8%	2,8%	2,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 482 033	1 627 023	1 630 836	1 772 575	1 776 011	1 914 581	1 936 501	2 064 440
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	503	553	554	602	603	650	658	701
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-20,1%	-14,0%	-15,5%	-9,9%	-11,5%	-6,5%	-14,3%	-17,3%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån ^{11, 12}	Årsavgift	
							vatten kr/mån ¹³	bredband kr/mån ¹⁴
A 2111	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2112	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2121	2	3 rok	92	3,0459	1 995 000	4 708	326	300
A 2122	2	3 rok	92	3,0459	1 995 000	4 708	326	300
A 2211	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2212	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2221	2	3 rok	92	3,0459	2 045 000	4 708	326	300
A 2222	2	3 rok	92	3,0459	2 045 000	4 708	326	300
A 2311	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2312	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2321	2	3 rok	92	3,0459	1 995 000	4 708	326	300
A 2322	2	3 rok	92	3,0459	1 995 000	4 708	326	300
A 2411	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2412	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2421	2	3 rok	92	3,0459	2 095 000	4 708	326	300
A 2422	2	3 rok	92	3,0459	2 045 000	4 708	326	300
A 2511	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2512	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2521	2	3 rok	92	3,0459	2 045 000	4 708	326	300
A 2522	2	3 rok	92	3,0459	2 095 000	4 708	326	300
B 2611	1	3 rok	85	2,9145	1 895 000	4 505	301	300
B 2612	1	3 rok	85	2,9145	1 895 000	4 505	301	300
B 2621	2	4 rok	121	3,7545	2 495 000	5 803	428	300
B 2622	2	4 rok	121	3,7545	2 495 000	5 803	428	300
B 2711	1	3 rok	85	2,9145	1 895 000	4 505	301	300
B 2712	1	3 rok	85	2,9145	1 895 000	4 505	301	300
B 2721	2	4 rok	121	3,7545	2 495 000	5 803	428	300
B 2722	2	4 rok	121	3,7545	2 495 000	5 803	428	300
A 2811	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2821	2	3 rok	92	3,0459	1 975 000	4 708	326	300
A 2822	2	3 rok	92	3,0459	1 975 000	4 708	326	300
A 2911	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2912	1	2 rok	64	2,3601	1 495 000	3 648	226	300
A 2921	2	3 rok	92	3,0459	1 975 000	4 708	326	300
A 2922	2	3 rok	92	3,0459	1 975 000	4 708	326	300
Totalt			2 944	100,00	65 245 000	154 568	10 418	

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 betals av bostadsrättshavaren. bedömd kostnad är 1000 - 1500 kr/mån.

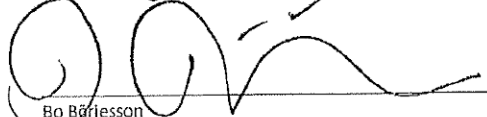
¹³ Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för vatten. Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras egen förbrukning.

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

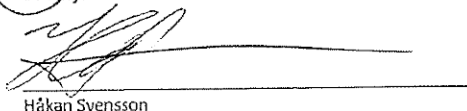
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- 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. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el till värme, varmvatten och hushåll.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Bostadsrättföreningen tecknar abonnemang för vatten och bredband/TV. Respektive bostadshavare betalar egen förbrukning/kostnad.
- 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.

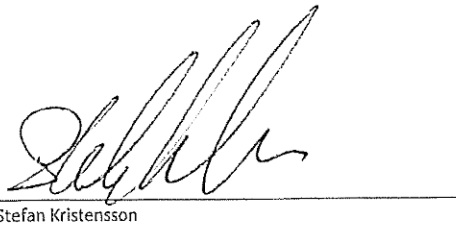
Trelleborg 2019-09-20



Bo Börjesson



Håkan Svensson



Stefan Kristensson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Trädgårdstaden 2 i Trelleborg, org.nr. 769633-8081, Trelleborg kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-09-20, får härmed avge följande intyg.

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. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan 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.

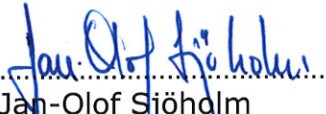
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

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.

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

Stockholm den 23 september 2019


Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till intyg, 2019-09-23, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg, 769633-8081.

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

- Registreringsbevis, skapat 2019-08-20
- Stadgar, registrerade 2017-01-26
- Fastighetsutdrag Trelleborg Rågaxet 1, 2019-09-10
- Gemensamhetsanläggning Trelleborg Östervång GA:2, 2019-09-10
- Aktieöverlåtelseavtal, 2018-02-21
- Utkast, Tillägg till aktieöverlåtelseavtal
- Köpebrev, 2018-02-21
- Totalentreprenadkontrakt, 2018-02-21
- Externentreprenadavtal, 2019-02-12
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2018-02-21
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
- Offert finansiering, 2019-09-10
- Bygglov, 2018-08-02
- Situationsplan
- Bofakta med ritningar
- Prislista
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
- Östervång ga:2, skrivelse angående parkering, 2019-09-23
- Värdeutlåtande och att alla lägenheter har tecknade förhandsavtal, 2019-08-21

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 20 september 2019 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg, 769633-8081.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 20 september 2019



.....
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, 2019-09-23, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden 2 i Trelleborg, 769633-8081.

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

- Registreringsbevis, skapat 2019-08-20
- Stadgar, registrerade 2017-01-26
- Fastighetsutdrag Trelleborg Rågaxet 1, 2019-09-10
- Gemensamhetsanläggning Trelleborg Östervång GA:2, 2019-09-10
- Aktieöverlåtelseavtal, 2018-02-21
- Utkast, Tillägg till aktieöverlåtelseavtal
- Köpebrev, 2018-02-21
- Totalentreprenadkontrakt, 2018-02-21
- Externentreprenadavtal, 2019-02-12
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2018-02-21
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-02-21
- Offert finansiering, 2019-09-10
- Bygglov, 2018-08-02
- Situationsplan
- Bofakta med ritningar
- Prislista
- Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
- Östervång ga:2, skrivelse angående parkering, 2019-09-23
- Värdeutlåtande och att alla lägenheter har tecknade förhandsavtal, 2019-08-21