

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULDPÄRLAN

Organisationsnummer: 769638-5371

Kommun: Falkenberg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys och nyckeltal	11
I. Särskilda förhållanden	12

2021102705336

Handwritten signatures and initials:
JW
PH
MS

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Guldpärlan, som registrerats hos Bolagsverket 2020-03-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen kommer att bli äkta.

Nybyggnad av 38 lägenheter i flerbostadshus påbörjades kvartal Q3 2020 med planerad inflyttning 25 november år 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma.

Det skattemässiga värdet uppskattas till 77 474 000 kr avseende byggnad respektive 18 300 000 kr avseende mark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2021.

Föreningen äger fastigheten Guldpärlan 1, Fastigheten, som är bebyggd med föreningens hus.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från GBJ Construction AB (556938-7318), nedan kallat Bolaget, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-06-15.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna. Bolaget utfärdar även en Färdigställandegaranti.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Moderna Garanti alternativt en särskild garantiförbindelse av GBJ Bygg AB alternativt Bankgaranti.

2021102705337

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: GuldpärLAN 1, Falkenberg

Adress: Glaspärlevägen 11 - 15

Fastighetens areal: 4 727 kvm

Lägenhetsyta: Preliminärt 2 407 kvm BOA (mätt enligt SS21054:2020) fördelat på 38 lägenheter.

Parkering: 38 öppna platser varav två är handkappsanpassade

Planförhållanden: För bostäder och Hästby Stafsinge 3:6 m fl, lagakraftvunnen 2016-03-19

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Servitut: Fastigheten är belastad med ett avtalsservitut som avser allmän cykelväg.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar

Totalt har följande uppförts: Tre flerbostadshus i tre plan med 12 lägenheter i hus 1 och 13 lägenheter i hus 2 respektive 3, totalt 38 lägenheter.

Lägenheterna är belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

I upplåtelsen ingår, utöver lägenheten, balkong alternativt uteplats med yta motsvarande balkongens markprojicering. När det gäller uteplatsers yta för lägenheterna 2:1004 och 3:1004 begränsas denna av en avskärningsvägg.

Vidare gäller:

- Byggnaderna är anslutna till elnät med separat mätare för varje lägenhet.
- Byggnaderna är anslutna till vatten och avlopp, kostnad för abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgiften.
- Byggnaderna är gemensamt anslutna till fjärrvärme, uppvärmning via radiatorer, komfortgolvvärme i bad/tvätt, kostnad för abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgiften.
- Respektive lägenhet är ansluten till fibernät, kostnad ingår ej i månadsavgiften.
- Respektive lägenhet, undantaget lägenheter om 1 rok, har tillgång till parkeringsplats på gemensam parkeringsplats. Separat avtal för parkeringsplats tecknas, kostnad härför ingår ej i månadsavgiften.
- Respektive lägenhet har tillgång till förråd i huset.
- Respektive lägenhet har tillgång till sophantering i miljöhus samt miljögård.

2021102705338

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Yttervägg:	Långsidor av utfackningsväggar, gavlar i betong, träfasader.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Rumsskiljande väggar:	Trä/gips
Yttertak:	Papptak
Fönster/-dörr:	Trä/aluminium, 3-glas
Trappor:	Varmförzinkat stål
Balkonger:	Betongplatta med metallräcke
Hiss:	Ja
Vind:	Endast för inspektion
Källare:	Finns ej
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i respektive lägenhet. FTX-aggregat i respektive lägenhet.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet. (Abonnemangs- och förbrukningskostnader ingår ej i månadsavgift. Lägenheterna har dock ej separata abonnemang, utan detta tecknas kollektivt av föreningen.)
Värmeanläggning:	Fjärrvärme (Abonnemangs- och förbrukningskostnader ingår ej i månadsavgift. Lägenheterna har dock ej separata abonnemang, utan detta tecknas kollektivt av föreningen.)
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät. (Abonnemang ingår inte i månadsavgift.)
Data/telefoni:	Fiberkabel (Abonnemang ingår inte i månadsavgift.)

Miljörum

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Oisolerad träfasad
Tak:	Papp

Miljögård

Grundläggning:	Asfalt
Yttervägg:	Träplank
Tak:	Öppet (inget tak)



Kortfattad rumsbeskrivning (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker/ekparkett	Målade	Målat
Vardagsrum	Ekiparkett	Målade	Målat
Kök, matplats	Ekiparkett	Målade	Målat
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Ekiparkett	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning för lägenheter om 2 respektive 4 rok:

- Kök med spishäll, inbyggnadsugn och -mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys och köksfläkt.
- Vitlackade släta luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
- Bad/tvätt med wc, dusch med duschväggar, handdukstork, tvättho, tvättmaskin och torktumlare.
- Badrumsinredning med spegel och skåpinredning

Lägenhetsutrustning för lägenheter om 1 rok:

- Kök med spishäll, ugn, diskbänk, halv kyl och frys, köksfläkt.
- Vitlackade släta luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
- Bad/tvätt med wc, dusch med duschväggar, kombimaskin
- Badrumsinredning med spegel och skåpinredning

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet:	18 300 000 kr
Nybyggnadskostnad ¹ inkl. mervärdesskatt:	77 474 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad:	95 774 000 kr

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenad-företag.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 37 612 000 kr, varav byggnad utgör 34 000 000 kr och mark utgör 3 612 000 kr. Det preliminära taxeringsvärdet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1382036 för hyreshus.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering (som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet):

Föreningens lån:	31 584 000 kr
Insatser:	64 190 000 kr
Summa beräknad finansiering	95 774 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)

Föreningens totala lån 31 584 000 kr

Räntekostnader (snittränta 2,3%)	726 437 kr
Amortering (1,25%)	394 800 kr

Delsumma kapitalkostnader	1 121 237 kr
----------------------------------	---------------------

¹ Inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Avsättning till fastighetsunderhåll**150 000 kr****Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning, revisor, styrelse	60 000 kr
Fastighetsförsäkring	40 000 kr
Löpande underhåll	40 000 kr
Fastighetsskötsel, snöröjning	110 000 kr
Sophämtning	40 000 kr
Gemensam VA	5 000 kr
Gemensam el	10 000 kr

Delsumma driftskostnader**305 000 kr****Driftsreserv****40 000 kr**

Kommunal fastighetsavgift för bostäder,
avgiftsfritt de första 15 kalenderåren efter byggnadens färdigställande

0 kr**Summa beräknade årliga kostnader (exkl. avskrivning)****1 616 237 kr**

Följande driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren utöver månadsavgift:

Värme: Föreningen har fjärrvärmeabonnemang för samtliga lägenheter. Total verklig kostnad fördelas efter lägenhetsarea. Bedömd kostnad uppgår till 80 kr/kvm och ingår tillsammans med kostnad för vatten i kolumnen för driftkostnad i lägenhetsförteckningen på sidan 9.

Vatten: Föreningen tillhandahåller varm- och kallvatten. Förbrukningskostnader fördelas efter individuell mätning och fasta kostnader delas lika mellan bostadsrättsinnehavarna (1/38-del per lägenhet). Bedömd kostnad uppgår till 50 kr/kvm och ingår tillsammans med kostnad för värme i kolumnen för driftkostnad i lägenhetsförteckningen på sidan 9.

Hushållsel: Föreningen har kollektivt el-abonnemang för samtliga lägenheter. Förbrukningskostnader fördelas efter individuell mätning och fasta kostnader delas lika mellan



bostadsrättsinnehavarna (1/38-del per lägenhet). Kostnaden uppgår vanligen till mellan 350 – 450 kronor per månad.

Bredband:

Föreningen har nätabonnemang. Verkliga kostnader för grundabonnemang fördelas lika mellan bostadsrättsinnehavarna (1/38-del per lägenhet). Kostnaden för grundavgift uppgår preliminärt till 173 kronor per månad.

Avskrivningar

I uppställningen ovan redovisas endast likviditetspåverkande kostnader (utbetalningar) som skall täckas av årsavgifterna. Därutöver tillkommer en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1,0% (avskrivningstid 100 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen utgörs dels av amortering, dels av övrig avskrivning varav det senare ej påverkar månadsavgiften. Regelverket K2 avses användas.

Det åligger föreningens styrelse att slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter, 38 lägenheter:	1 573 073 kr
Övriga hyresintäkter (parkering, 100 kr/plats, 36 platser):	43 200 kr
Summa beräknade årliga intäkter	1 616 237 kr

I tabellen nedan redovisas samtliga lägenheters andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	RoK	Area, kvm	Andelstal	Insats, kr	Avgift, kr/år	Månadsavgift	Drift*, kr/mån
1:1001	2	64	2,659%	1 725 000	41 826	3 485	693
1:1002	2	60	2,493%	1 675 000	39 212	3 268	650
1:1003	2	60	2,493%	1 675 000	39 212	3 268	650
1:1004	3	72	2,991%	1 865 000	47 054	3 921	780
1:1101	3	69	2,867%	1 795 000	45 093	3 758	748
1:1102	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
1:1103	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
1:1104	4	77	3,199%	1 955 000	50 321	4 193	834
1:1201	3	69	2,867%	1 855 000	45 093	3 758	748
1:1202	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
1:1203	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
1:1204	4	77	3,199%	1 975 000	50 321	4 193	834
2:1001	2	64	2,659%	1 725 000	41 826	3 485	693
2:1002	2	60	2,493%	1 675 000	39 212	3 268	650
2:1003	2	62	2,576%	1 695 000	40 519	3 377	672
2:1004	1	32	1,329%	1 045 000	20 913	1 743	347
2:1005	1	34	1,413%	1 075 000	22 220	1 852	368
2:1101	3	69	2,867%	1 795 000	45 093	3 758	748
2:1102	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
2:1103	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
2:1104	4	77	3,199%	1 955 000	50 321	4 193	834
2:1201	3	69	2,867%	1 855 000	45 093	3 758	748
2:1202	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
2:1203	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
2:1204	4	77	3,199%	1 975 000	50 321	4 193	834
3:1001	2	64	2,659%	1 725 000	41 826	3 485	693
3:1002	2	60	2,493%	1 675 000	39 212	3 268	650
3:1003	2	60	2,493%	1 675 000	39 212	3 268	650
3:1005	1	34	1,413%	1 075 000	22 220	1 852	368
3:1004	1	37	1,537%	1 075 000	24 180	2 015	401
3:1101	3	69	2,867%	1 795 000	45 093	3 758	748
3:1102	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
3:1103	2	64	2,659%	1 650 000	41 826	3 485	693
3:1104	4	77	3,199%	1 955 000	50 321	4 193	834
3:1201	3	69	2,867%	1 855 000	45 093	3 758	748
3:1202	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
3:1203	2	64	2,659%	1 695 000	41 826	3 485	693
3:1204	4	77	3,199%	1 975 000	50 321	4 193	834
2 407			100,00%	64 190 000	1 573 037		

*) Drift avser värme samt varm- och kallvatten, genomsnittligt bedömt till 130 kr/kvm, se även sidan 7.

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden/data:			
Höjning årsavg. per år, fr o m år 2:	2%	Lägenhetsyta:	2 407
Driftkostnadsutveckling (inflation):	2%	Antal lägenheter:	38
Räntenivå, snitt:	2,30%	Investeringslån, kkr:	31 584
Amortering, år	80	Taxeringsvärde, kkr:	37 612
Avskrivning, år	100		

Alla belopp i kkr

LIKVIDITETSPROGNOS

INBETALNINGAR

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Årsavgift	1 573	1 604	1 637	1 669	1 703	1 737	1 918	2 117
Årsavgift, kr/kvm	654	667	680	694	707	722	797	880
Hysesinbetalningar*	43	44	45	46	47	48	53	58
Summa inbetalningar	1 616	1 649	1 682	1 715	1 749	1 784	1 970	2 175

UTBETALNINGAR

Räntor	726	717	708	699	690	681	636	590
Amorteringar	395	395	395	395	395	395	395	395
Driftkostnader*	265	270	276	281	287	293	323	357
Löpande underhåll*	40	41	42	42	43	44	49	54
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	78
Övrigt/oförutsett*	40	41	42	42	43	44	49	54
Summa utbetalningar	1 466	1 464	1 462	1 460	1 458	1 457	1 451	1 527

Årets nettobetaling	150	185	220	255	291	328	519	648
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

LIKVIDITET

Kassabehållning	150	335	554	809	1 100	1 428	3 635	6 767
varav avsättning underhåll*	150	153	156	159	162	166	183	202
ackumulerad avsättning	150	303	459	618	781	946	1 825	2 796

RESULTATPROGNOS

Rörelseintäkter	1 616	1 649	1 682	1 715	1 749	1 784	1 970	2 175
Rörelsekostnader inkl fondavsättn.	495	505	515	525	536	547	603	744
Räntekostnader	726	717	708	699	690	681	636	590
Avskrivning byggnad	775	775	775	775	775	775	775	775
Bokföringsmässigt resultat	-380	-348	-316	-284	-251	-218	-44	66
Ack. bokföringsmässigt resultat	-380	-728	-1 045	-1 329	-1 580	-1 798	-2 370	-2 108

*) Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**) Takbeloppet för fastighetsavgift 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet, vilket i detta fall ger ett lägre värde än huvudregeln.

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avsättning till underhåll samt avskrivning

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Avskrivningen (görs enligt rak plan, 100 år) resulterar i ett bokföringsmässigt under-skott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed heller inte på årsavgiften.

H. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Tabellen nedan redovisar hur månadsavgiften påverkas av förändrad ränta respektive inflation (driftkostnadsutveckling) om föreningens kassalikviditet ska behållas oförändrad.

Erforderlig årsavgift (kr/kvm) med oförändrad likviditet

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt plan, kr/kvm	654	667	680	694	707	722	797	880
A. ...om räntenivån ändras från antagen nivå om:	2,3%							
- med +1 %- enhet , erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	785	796	808	820	832	845	911	986
- med +2 %- enheter , erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	916	926	936	946	957	968	1 026	1 093
- med +3 %- enheter , erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	1 047	1 055	1 064	1 072	1 081	1 091	1 141	1 199
- med -1 %- enhet , kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	522	537	552	567	583	599	682	773
B. ... om inflationsnivån ändras från antagen nivå om :	2,0%							
- med +1 %- enhet ,erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	654	668	684	699	715	732	820	919
- med -1 %- enhet , kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	654	665	676	688	700	712	775	845

Nyckeltal

<i>Anskaffningsvärde:</i>	33 821 kr/kvm BTA
<i>Insats:</i>	26 668 kr/kvm BOA
<i>Lån:</i>	13 122 kr/kvm BOA
<i>Årsavgift:</i>	654 kr/kvm BOA
<i>Varav drift:</i>	110 kr/kvm BOA
<i>Driftkostnad utöver årsavgift:</i>	180 kr/kvm BOA
<i>Kassaflöde:</i>	62 kr/kvm BOA
<i>Avsättning till underhåll + avskrivningar:</i>	384 kr/kvm BOA

[Handwritten signatures and initials]

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

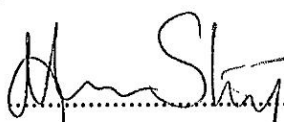
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för värme, kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften. Föreningen vidarefakturerar även kostnader för hushållsel och fiber.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2021-09-24

Bostadsrättsföreningen GuldpärLAN



Fredrik Dahlström



Mattias Strömberg



Johan Wiman



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-09-24 för **Bostadsrättsföreningen Guldpärlan** (769638-5371) i Falkenbergs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Vi har tagit del av foton på bostadsrättsföreningens hus, så ett besök på fastigheten hade inte bidragit till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en preliminär kostnad.

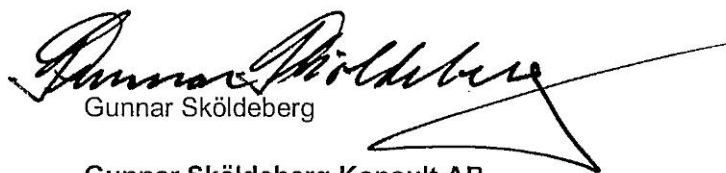
Lägenheternas insatser överensstämmer med marknadsvärdena och alla lägenheter uppges vara sålda på förhandsavtal, så upplåtelser bedöms ske för alla lägenheterna.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som legat till grund för granskning framgå av förteckningen i bilagan.

Göteborg 2021-10-22



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Guldpärlan

Handling	Upprättare	Datum
Beställning, granskning av ekonomisk plan	Brf Guldpärlan	2021-09-24
Protokoll, styrelsemöte, entreprenadkontrakt och intygsgivning	Brf Guldpärlans styrelse	2021-06-15
Stadgar, Bostadsrättsföreningen Guldpärlan	Brf Guldpärlan, konstituerande stämma	2020-02-28
Registreringsbevis, brf Guldpärlan	Bolagsverket	2020-03-23
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-10-13
Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida / M4 Consulting	AFT 2022-24
Bygglovsbeslut	Falkenbergs kommun	2020-04-23
Nybyggnadskarta	Falkenbergs kommun, stadbyggnadskontoret	2019-04-15
Ritningar	LBE Arkitekter AB	2019-12-18
Kontrakt totalentreprenad	Brf / GBJ Construction AB	2021-06-15
Färdigställandegaranti	GBJ Bostadsutveckling AB	2020-05-15
Garanti osålda lägenheter	GBJ Bostadsutveckling AB	2020-05-15
Överlåtelseavtyal - aktier, koncept	Brf / GBJ Bostadsutveckling Holding AB	2021-06-21
Prisindikation, låneoffert	Swedbank AB	2021-09-24
Mäklarintyg	Länsförsäkringatr Fastighetsförmedling Falkenberg	2020-08-13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-09-24 för Bostadsrättsföreningen Guldparlan, Falkenberg kommun, organisationsnummer 769638-5371, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de uppgifter 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har/har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd. Byggnationen är nära klar.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

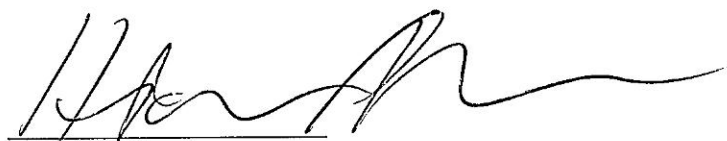
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Prisindikation för räntor, Swedbank	2021-09-24
- Kontrakt totalentreprenad	2021-06-15
- Mejlsvar på frågor	2021-10-11
- Mejlsvar på frågor	2021-10-15
- Foton från bygget	2021-10-01
- Fastighetsdatautdrag.	2021-10-11
- Överlåtelseavtal aktier	2021-06-21
- Beställning av granskning av den ekonomiska planen	2021-09-24
- Styrelseprotokoll om entreprenad, lån och intygsgivning	2021-06-15
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2022-2024.	2021-09-01
- A-ritningar daterade	2019-12-18
- Bygglov.	2020-04-23
- Föreningsstadgar.	2020-03-23
- Garanti avseende osålda lägenheter daterad .	2020-05-15
- Garanti avseendeslutlig kostnad.	2020-05-15
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen uttaget	2020-03-23
- Värdeintyg bostadsrätter.	2020-08-13
- Situationsplan	2019-04-15

Göteborg 2021-10-21



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB
hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke

