

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKMAGASINET
769640-7365

september 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKMAGASINET

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Fiskmagasinet med org.nr. 769640-7365 har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-04. 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 ett flerfamiljshus med 33 lägenheter på fastigheten Garvaren 21 i Simrishamn kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Sundprojekt Bostads AB. Bygglov erhöles 2021-10-25. Startbesked erhöles 2022-07-15.

Föreningens förvärv av fastigheten Garvaren 21 har skett via ett förvärv av aktierna i Fastighetsbolaget Varvaren 2 i Simrishamn (559309-1126). Efter föreningens förvärv av aktiebolaget har fastigheten transporterats från bolaget till föreningen, som därefter har erhållit lagfart till fastigheten 2022-10-12. Det förvärvade aktiebolaget kommer att likvideras.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att 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 anskaffningsvärdet är beräknat till ca 105 000 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske med start under fjärde kvartalet 2023 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning är planerad att ske under fjärde kvartalet 2023.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av en insatsgaranti.

I dagsläget är 32 av 33 lägenheter förhandstecknade. Sundprojekt Bostads AB svarar under fyra månader efter godkänd slutbesiktning av bostadsrätten för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Sundprojekt Bostads AB eller den de sätter i sitt ställe de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter fyra månader efter godkänd slutbesiktning.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Garvaren 21
Kommun	Simrishamn
Församling	Simrishamn
Adress/belägenhet	Gesällgatan 7
Areal	3 081 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan vann laga kraft 2020-07-10
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 461 m ² .
Bostadslägenheter	33 lägenheter om sammanlagt 2 461 m ² .
Gemensamma utrymmen	Övernattningsslägenhet, takterrass, orangeri, en handikapparkering
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Vatten	Individuell mätning och debitering av varmvatten
El	Gemensamt abonnemang med individuell mätning och debitering av hushållsel
Hiss	Ja

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betongstomme
Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp, plåt
Fasader	Tegel, stående träpanel
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Utanpåliggande balkonger. Terrasser på plan 6 är indragna.
Trapphus, entré	Ett trapphus med entréer åt två håll
Tvättstuga	Tvättmaskin finns i lägenheter
Sophantering	Miljöhus på gård
Parkering	Markparkering på gården med totalt 36 p-platser. Dessa är fördelade enligt följande: 1 hkp, 2 besöksplatser, 4 elbilsplatser, 29 "vanliga" platser.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 56 200 000 kr, fördelat på byggnader 47 000 000 kr och mark 9 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	tkr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	113 703	46 202
Avdrag ränteutjämningsfond	-1 516	
Anskaffningskostnad	112 187	45 586
Ränteutjämningsfond ¹	1 516	
Ingående saldo	100	
Anskaffningskostnad + kassa	113 803	46 243

¹ Föreningen disponerar en ränteutjämningsfond i form av likvida medel som används för att täcka underskott under de första åren i kalkylen.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp tkr	Bindningstid år	Ränta		Amortering tkr	Kapital- kostn tkr	Ränta efter löptid %
			% ²	tkr			
Banklån 1	11 905	ca 3 år	4,94	588	95	683	4,94
Banklån 2	11 904	ca 4 år	4,75	565	95	661	4,75
Banklån 3	11 904	ca 5 år	4,68	557	95	652	4,68
Summa lån år 1	35 713	Snittränta:	4,79	1 711	286	1 996	4,79
Insatser	76 105						
Upplåtelseavgifter	1 985						
Summa finansiering år 1	113 803						

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	tkr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Vatten	100	41
Uppvärmning	85	35
Fastighetsel	45	18
Renhållning	50	20
Revision	15	6
Styrelse	15	6
Ekonomisk förvaltning	60	24
Fastighetsskötsel, städning och hiss	165	67
Försäkring	35	14
Löpande underhåll	35	14
Delsumma	605	246
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Varmvatten	85	35
Hushållsel	195	79
Bredband	143	58
Delsumma	423	172
Summa driftkostnad år 1	1 028	418
Avsättning yttre underhåll	123	50
Snitt 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.

Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde.

² Räntor enligt ränteindikation SBAB 2023-08-28 med påslag om 0,25%

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	56 200 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	55 059

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 668 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	100 000 000
Avskrivning per år	800 000

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 125 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	tkr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	2 092	850
Årsavgifter förbrukning	281	114
Årsavgifter media	143	58
Parkering, garage mm ³	168	
Totala intäkter år 1	2 683	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,58 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,58 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

³ Föreningen har totalt 36 markparkeringsplatser, varav 2 platser för besökare och 1 handikapp-parkering. Resterande platser hyrs ut, varav 29 "vanliga" platser för 400 kr/månad och fyra elbilsplatser för 600 kr/månad (plus kostnaden för elförbrukning). Hyran per plats är preliminär och kan komma att ändras.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	46 202
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	34 878
Lån år 1	14 512
Insatser och upplåtelseavgifter	31 731
Årsavgift andelstal år 1	850
Årsavgift förbrukning år 1	114
Årsavgift media år 1	58
Totala årsavgifter år 1	1 022
Driftskostnader år 1	418
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	166
Kassaflöde år 1	-139

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 2,0% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället 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.

10.1 Ekonomisk prognos

belopp i tusen kr	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Ränta	1 711	1 697	1 683	1 670	1 656	1 642	1 574	1 505
Ränta %	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%	4,79%
Avskrivningar	800	800	800	800	800	800	800	800
Driftskostnader	1 028	1 049	1 070	1 091	1 113	1 135	1 253	1 384
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	74
Summa kostnader	3 539	3 546	3 553	3 561	3 569	3 577	3 627	3 763
Årsavgift/m ² (bostäder)	850	882	915	949	985	1 022	1 128	1 246
Årsavgift höjning %	-	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	2,0%	2,0%
Årsavgifter bostäder	2 092	2 170	2 252	2 336	2 424	2 515	2 776	3 065
Årsavgifter förbrukning etc.	423	432	440	449	458	467	516	569
Parkering	168	171	175	178	182	185	205	226
Summa intäkter	2 683	2 773	2 867	2 963	3 064	3 167	3 497	3 861
Årets Resultat	-856	-772	-686	-597	-505	-410	-130	98
Ackumulerat redovisat resultat	-856	-1 628	-2 314	-2 911	-3 416	-3 826	-5 045	-4 872
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-856	-772	-686	-597	-505	-410	-130	98
Återföring avskrivningar	800	800	800	800	800	800	800	800
Amorteringar	-286	-286	-286	-286	-286	-286	-286	-286
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-341	-258	-172	-83	9	104	384	612
Avsättning till yttre underhåll	-123	-125	-128	-131	-133	-136	-150	-166
Disposition ränteutjämningsfond	464	383	300	213	124	31	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från fonder	0	0	0	0	0	0	234	447
Ingående saldo kassa	1 616							
Ackumulerat saldo kassa⁴	1 275	1 017	845	762	772	876	2 229	4 973
Ackumulerad avsättning underhåll	123	248	376	507	640	776	1 497	2 293
Ackumulerad ränteutjämningsfond ⁵	1 052	669	369	155	31	0	0	0

⁴ 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.

⁵ Ränteutjämningsfonden används för att täcka beräknade underskott under de första åren i kalkylen till följd av ett högre ränteläge. Underskottet beror främst på att kassaflödet under de första åren inte fullt ut täcker amorteringar och avsättning till underhållsfonden. På längre sikt visar kalkylen ett kassaflödesmässigt överskott även efter amorteringar och avsättning till underhållsfond, dels tack vare att driftnettot ökar genom den årliga avgiftshöjningen, dels genom att räntekostnaderna gradvis sjunker till följd av att föreningens lån minskar genom de planenliga amorteringarna.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

belopp i tusen kr	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁶	2 092	2 170	2 252	2 336	2 424	2 515	2 542	2 619
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	850	882	915	949	985	1 022	1 033	1 064
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	850	882	915	949	985	1 022	1 128	1 246
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 433	2 508	2 587	2 669	2 753	2 841	2 854	2 917
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	989	1 019	1 051	1 084	1 119	1 155	1 160	1 185
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	16,3%	15,6%	14,9%	14,2%	13,6%	13,0%	2,8%	-4,8%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 774	2 847	2 922	3 001	3 083	3 168	3 167	3 215
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	1 127	1 157	1 187	1 219	1 253	1 287	1 287	1 306
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	32,6%	31,2%	29,8%	28,5%	27,2%	26,0%	14,1%	4,9%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 097	2 182	2 269	2 360	2 454	2 552	2 619	2 759
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	852	886	922	959	997	1 037	1 064	1 121
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%	1,2%	1,5%	-5,7%	-10,0%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 103	2 193	2 287	2 384	2 486	2 591	2 705	2 920
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	854	891	929	969	1 010	1 053	1 099	1 187
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,5%	1,0%	1,6%	2,1%	2,5%	3,0%	-2,6%	-4,7%

⁶ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter och årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/mån ⁷	Årsavgift hushållsel kr/mån ⁸	Årsavgift media kr/mån ⁹
1001	Bv	3 rok	80	3,1970	2 525 000	5 573	233	527	360
1002	Bv	2 rok	45	2,1211	1 445 000	3 698	131	296	360
1003	Bv	4 rok	92	3,5659	2 625 000	6 216	268	606	360
1004	Bv	3 rok	80	3,1970	2 525 000	5 573	233	527	360
1005	Bv	2 rok	55	2,4285	1 545 000	4 233	160	362	360
1101	2	4 rok	91	3,5352	2 395 000	6 163	265	599	360
1102	2	3 rok	80	3,1970	2 195 000	5 573	233	527	360
1103	2	2 rok	55	2,4285	1 445 000	4 233	160	362	360
1104	2	2 rok	55	2,4285	1 445 000	4 233	160	362	360
1105	2	3 rok	80	3,1970	2 195 000	5 573	233	527	360
1106	2	4 rok	90	3,5045	2 395 000	6 109	263	593	360
1201	3	4 rok	91	3,5352	2 625 000	6 163	265	599	360
1202	3	3 rok	80	3,1970	2 575 000	5 573	233	527	360
1203	3	2 rok	55	2,4285	1 545 000	4 233	160	362	360
1204	3	2 rok	55	2,4285	1 545 000	4 233	160	362	360
1205	3	3 rok	80	3,1970	2 575 000	5 573	233	527	360
1206	3	4 rok	90	3,5045	2 625 000	6 109	263	593	360
1301	4	4 rok	91	3,5352	2 695 000	6 163	265	599	360
1302	4	3 rok	80	3,1970	2 645 000	5 573	233	527	360
1303	4	2 rok	55	2,4285	1 625 000	4 233	160	362	360
1304	4	2 rok	55	2,4285	1 625 000	4 233	160	362	360
1305	4	3 rok	80	3,1970	2 645 000	5 573	233	527	360
1306	4	4 rok	90	3,5045	2 695 000	6 109	263	593	360
1401	5	4 rok	91	3,5352	2 775 000	6 163	265	599	360
1402	5	3 rok	79	3,1663	2 725 000	5 520	230	520	360
1403	5	2 rok	55	2,4285	1 695 000	4 233	160	362	360
1404	5	2 rok	55	2,4285	1 695 000	4 233	160	362	360
1405	5	3 rok	80	3,1970	2 725 000	5 573	233	527	360
1406	5	4 rok	90	3,5045	2 795 000	6 109	263	593	360
1501	6	4 rok	103	3,9041	3 975 000	6 806	300	678	360
1502	6	2 rok	50	2,2748	1 795 000	3 965	146	329	360
1503	6	2 rok	50	2,2748	1 795 000	3 965	146	329	360
1504	6	4 rok	103	3,9041	3 975 000	6 806	300	678	360
Totalt			2 461	100,00	76 105 000	174 318	7 170	16 205	11 880

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hemförsäkring. Denna tjänst tecknas genom individuellt avtal.

⁷ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras månadsvis, initialt med ca 35 kr/kvm och år inkl. moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁸ Preliminär årsavgift för hushållsel debiteras månadsvis, initialt med 79 kr/kvm och år inkl. moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁹ I media ingår basutbud tv, bredband. Kostnaden är preliminär.

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. Kostnaderna för varmvatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning. Kostnader för media 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. Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. 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.
- I. 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.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Denna ekonomiska plan är upprättad den 8 september 2023.

Simrishamn

Johanna Larsen

Ulf Larsson

Henrik Lindén

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Fiskmagasinet, org.nr. 769640-7365, Malmö kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan upprättad den 8 september 2023 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga 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 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 bedömning 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 september 2023

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Fiskmagasinet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2023-05-05
Stadgar registrerade, 2022-01-04
Protokoll från extra föreningsstämma 2023-09-07
Nya stadgar antagna 2023-09-07
Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 21, 2023-05-05
Aktieöverlåtelseavtal, 2022-09-20
Köpekontrakt, 2022-09-20
Entreprenadavtal, 2022-09-20
Uppdragsavtal, 2022-09-20
Bygglov, 2021-10-25
Startbesked, 2022-07-15
Finansieringsoffert, 2023-08-28
Försäkringsoffert, 2023-05-15
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2022-09-20
Värdeintyg, 2023-05-22
Nybyggnadskarta och ritningar
Foton
Beräknat taxeringsvärde, 2023-05-05
Energiberäkning, 2021-09-14



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fiskmagasinet, 769640-7365.

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 Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fiskmagasinet, 769640-7365

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

- Registreringsbevis, 2023-05-05
- Stadgar registrerade, 2022-01-04
- Protokoll från extra föreningsstämma 2023-09-07
- Nya stadgar antagna 2023-09-07
- Fastighetsutdrag Simrishamn Garvaren 21, 2023-05-05
- Aktieöverlåtelseavtal Brf Fiskmagasinet 7 Sundprojekt Bostadsintressenter 2 AB, 2022-09-20
- Köpekontrakt, 2022-09-20
- Entreprenadavtal brf Fiskmagasinet / Sundprojekt Bostad AB, 2022-09-20
- Uppdragsavtal, 2022-09-20
- Bygglov, 2021-10-25
- Startbesked, 2022-07-15
- Finansieringsoffert SBAB, 2023-08-28
- Offert förvaltning, SBC, 2023-07-03
- Försäkringsoffert, 2023-05-15
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2022-09-20
- Värdeintyg, 2023-05-22
- Nybyggnadskarta, ritningar samt foton
- Taxeringsberäkning, 2023-05-05
- Energiberäkning, 2021-09-14

Verifikat

Transaktion 09222115557500421495

Dokument

Ekonomisk plan Brf Fiskmagasinet, rev-merged
Huvuddokument
16 sidor
*Startades 2023-09-11 16:21:07 CEST (+0200) av olov
Lindberg (oL)*
Färdigställt 2023-09-12 12:45:27 CEST (+0200)

Initierare

olov Lindberg (oL)
Forum Fastighetsekonomi
olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Johanna Larsen (JL)
Brf styrelse
johanna.larsen@rosenlarsen.se
Signerade 2023-09-11 20:59:12 CEST (+0200)

Ulf Larsson (UL)
Brf styrelse
ulf.larsson@qb3.se
Signerade 2023-09-12 10:57:04 CEST (+0200)

Henrik Lindén (HL)
Brf styrelse
henrik.linden@sundprojekt.se
Signerade 2023-09-11 16:22:13 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
Intygsgivare
janolofsjoholm1@gmail.com
Signerade 2023-09-12 12:45:27 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
Intygsgivare
urbanblycher@gmail.com
Signerade 2023-09-12 10:57:47 CEST (+0200)

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>

