Registrerades av Bolagsverket
2023-11-09 15:07
R609267/23

EKONOMISK PLAN

BRF NÄSET KVARTERET HÖLLVIKEN 22:12
769640-5880

november 2023

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt 3

2 Beskrivning av fastigheten 4

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status 4

3.1 Byggnadsbeskrivning 4

3.2 Generell beskrivning av lägenheter 5

4 Taxeringsvärde 5

5 Föreningens anskaffningskostnad 6

6 Finansiering 6

7 Föreningens kostnader 7

7.1 Drift- och underhållskostnader 7

7.2 Fastighetsskatt/avgift 7

7.3 Avskrivningar 8

8 Föreningens intäkter 8

9 Nyckeltal 8

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys 9

10.1 Ekonomisk prognos 10

10.2 Känslighetsanalys 11

11 Lägenhetsredovisning 12

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet 13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

EKONOMISK PLAN
BRF NÄSET KVARTERET HÖLLVIKEN 22:12

1 ALLMÄNT

Brf Näset Kvarteret Höllviken 22:12 med org.nr. 769640-5880 har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-18. 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 två flerfamiljshus med 14 bostadsrättslägenheter på fastigheten Höllviken 22:13 i Vellinge kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Byggnads AB Gösta Bengtsson. Bygglov och startbesked erhölls 2022-08-25 respektive 2022-12-13.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Mjöbäcksvillan 18 AB, org nr 559207-4990 (Fastighetsbolaget) vars enda tillgång var fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar har därefter förvärvat fastigheten från Fastighetsbolaget. Lagfart erhölls 2023-05-19. Fastighetsbolaget skall likvideras. 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 63 000 000 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske i november 2023 efter att den ekonomiska planen blivit registrerad och föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Insatsgarant skall köpas. Inflyttning är planerad att ske runt årsskiftet 2023/2024.

13 av 14 lägenheter är förhandstecknade. Mjöbäcks Entreprenad AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Mjöbäcks Entreprenad AB de osålda lägenheterna.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Höllviken 22:13
Kommun	Vellinge
Församling	Stora Hammar
Adress/belägenhet	Kungstorpsvägen, Kyrkvägen 9A-D, 11A-E
Areal	1 796 m^2
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Höllviken 19:301 m.fl Kronodalsgården, akt 1233-P414. Laga kraft 2016-03-02
Naturvårdsbestämmelse	Grundvattenskydd: Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar-Räng, akt 1233-P76
Gemensamhetsanläggning	Vellinge Höllviken GA:37 avseende vägförening.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, bostadsrättstillägg m.m

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2022 - 2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 resp 4 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 406 m^2.
Bostadslägenheter	14 lägenheter om sammanlagt 1 406 m^2.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i respektive lägenhet med vattenburet radiatorsystem.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning.
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning av vatten för varje lägenhet, IMD.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

El	Föreningen har gemensamt el-abonnemang (1 mätare i varje hus, 100 A respektive 125 A). Varje lägenhet har mätare för individuell mätning och debitering av hushållsel, IMD
Hiss	Hiss från ALT i hus
Grundläggning	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Fasader	Tegel
Fönster	Aluminiumklädda energieffektiva träfönster.
Balkong	Balkonggolv av betong. Räcken i Alu. Uteplatser har marktegel/trädäck.
Sophantering	Miljörum med källsortering.
Parkering	16 p-platser, 14 på föreningens fastighet och 2 platser som hyrs av Höllvikens Församling i ett avtal om 10 år med förlängning 2 år åt gången. En av p-platser är besöksplats och en handikapp plats. 5 av p-platser har laddstople.
Mark	Gemensam mark består främst i p-platser för bil och cyklar.
Övrigt	Telias baspaket Lagom med TV-kanaler och telefoni där den fasta avgiften ingår och 100/100 mbits anslutning. Fler kanaler och snabbare fiber kan väljas till.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum/sovrum	Trestavs ekparkett	Målade	Målat	-
Badrum	Golvklinker i grått.	Vitt kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp och kommod i vitt, Hörndusch rak. Handdukstork.
Kök	Trestavs ekparkett	Målade	Målat	Vita släta luckor, stänkskydd i vitt kakel, bänkskiva i grått laminat och diskbänk med underlimmad ho. Vita vitvaror – diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 42 400 000 kr, fördelat på byggnader 33 000 000 kr och mark 9 400 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	83 450 000	59 353
Avdrag ränteutjämningsfond	-570 000	
Anskaffningskostnad	82 880 000	58 947
Ränteutjämningsfond	570 000	
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	83 550 000	59 424

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 300 000	ca 3 år	4,70	296 100	63 000	359 100	4,70
Bottenlån 2	6 300 000	ca 4 år	4,65	292 950	63 000	355 950	4,65
Bottenlån 3	6 300 000	ca 5 år	4,60	289 800	63 000	352 800	4,60
Summa lån år 1	18 900 000	**Snittränta:**	4,65	878 850	189 000	1 067 850	4,65
Insatser	64 650 000						
Summa finansiering år 1	83 550 000						

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

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Vatten[1]	25 000	18
Fastighetsel[2]	20 000	14
Renhållning	40 000	28
Revision och styrelsearvode	25 000	18
Ekonomisk förvaltning	50 000	36
Hiss	10 000	7
Fast skötsel	65 000	46
Försäkring	22 000	16
Bredband/TV	47 000	33
Hyra p-platser	10 000	7
Delsumma	**314 000**	**223**
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Vatten	75 000	53
Hushållsel	200 000	142
Delsumma	**275 000**	**196**
Summa driftkostnad år 1	**589 000**	**419**
Avsättning yttre underhåll	74 518	53
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.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en underhållsplan och skall enligt denna årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	42 400 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	23 358

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.

[1] Fast dagvattenavgift
[2] Belysning och hiss.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

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

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	64 949 292
Avskrivning per år	649 493

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 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	1 208 267	859
Årsavgifter förbrukning[3]	275 000	196
Parkering[4]	85 200	
Totala intäkter år 1	1 568 467	
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/m²
Anskaffningskostnad	59 353
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	44 515
Lån år 1	13 442
Insatser	45 982
Årsavgift andelstal år 1	859
Årsavgift förbrukning år 1	196
Totala årsavgifter år 1	1 055
Driftskostnader år 1	419
Avsättning underhållsfond år 1	53
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	187
Kassaflöde år 1	-63

[3] Preliminär årsavgift för hushållsel (inklusive varmvatten och värme) debiteras månadsvis, initialt med 142 kr/kvm och år inkl. moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.
[4] 9 platser * 400 kr/mån + 5 platser * 700 kr/mån.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT 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% 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.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Ränta	878 850	870 062	861 273	852 485	843 696	834 908	790 965	747 023
Ränta %	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%	4,65%
Avskrivningar	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493
Driftskostnader	589 000	600 780	612 796	625 052	637 553	650 304	717 988	792 716
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	31 437
Summa kostnader	**2 117 343**	**2 120 334**	**2 123 562**	**2 127 029**	**2 130 741**	**2 134 704**	**2 158 446**	**2 220 669**
Årsavgift/m² (bostäder)	859	877	894	912	930	949	1 048	1 157
Årsavgifter bostäder	1 208 267	1 232 433	1 257 081	1 282 223	1 307 867	1 334 025	1 472 871	1 626 169
Årsavgifter förbrukning	275 000	280 500	286 110	291 832	297 669	303 622	335 223	370 114
Parkering	85 200	86 904	88 642	90 415	92 223	94 068	103 858	114 668
Summa intäkter	**1 568 467**	**1 599 837**	**1 631 833**	**1 664 470**	**1 697 759**	**1 731 715**	**1 911 953**	**2 110 950**
Årets Resultat	**-548 876**	**-520 498**	**-491 728**	**-462 559**	**-432 982**	**-402 990**	**-246 493**	**-109 719**
Ackumulerat redovisat resultat	-548 876	-1 069 374	-1 561 102	-2 023 661	-2 456 643	-2 859 633	-4 409 547	-5 173 736
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-548 876	-520 498	-491 728	-462 559	-432 982	-402 990	-246 493	-109 719
Återföring avskrivningar	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493	649 493
Amorteringar	-189 000	-189 000	-189 000	-189 000	-189 000	-189 000	-189 000	-189 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**-88 383**	**-60 005**	**-31 235**	**-2 066**	**27 511**	**57 503**	**214 000**	**350 774**
Avsättning till yttre underhåll	-74 518	-76 008	-77 529	-79 079	-80 661	-82 274	-90 837	-100 291
Disposition ränteutjämningsfond	162 901	136 013	108 764	81 145	53 150	24 770	-	-
Betalnetto efter avsättning till och disposition från fonder	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**123 163**	**250 483**
Ingående saldo kassa	670 000							
Ackumulerat saldo kassa[5]	**581 617**	**521 612**	**490 377**	**488 311**	**515 822**	**573 325**	**1 325 875**	**2 864 151**
Ackumulerad avsättning underhåll	74 518	150 526	228 055	307 134	387 795	470 069	906 788	1 388 962
Ackumulerad ränteutjämningsfond	407 099	271 086	162 322	81 177	28 027	3 256	3 256	3 256

[5] 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.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning[6]	1 208 267	1 232 433	1 257 081	1 282 223	1 307 867	1 334 025	1 349 708	1 375 686
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	859	877	894	912	930	949	960	978
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m²	859	877	894	912	930	949	1 048	1 157
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	5,0%	5,3%	5,7%	5,7%	5,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 201 567	1 225 733	1 250 381	1 336 633	1 422 127	1 506 875	1 513 108	1 529 636
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	855	872	889	951	1 011	1 072	1 076	1 088
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	-0,5%	-0,5%	4,2%	8,7%	13,0%	2,7%	-5,9%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	5,3%	6,0%	6,7%	6,7%	6,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 194 867	1 219 033	1 243 681	1 391 043	1 536 387	1 679 725	1 676 508	1 683 586
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	850	867	885	989	1 093	1 195	1 192	1 197
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,1%	-1,1%	-1,1%	8,5%	17,5%	25,9%	13,8%	3,5%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 208 267	1 235 466	1 263 299	1 291 783	1 320 933	1 350 766	1 387 599	1 444 973
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	859	879	899	919	939	961	987	1 028
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,2%	0,5%	0,7%	1,0%	1,3%	-5,8%	-11,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 208 267	1 238 499	1 269 578	1 301 531	1 334 385	1 368 170	1 428 950	1 524 348
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	859	881	903	926	949	973	1 016	1 084
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,6%	-3,0%	-6,3%

[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.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift Vatten kr/mån[6]	Årsavgift hushållsel kr/mån[7]
A11	1 och 2	4-5 rok	134	9,0438	6 150 000	9 106	596	1 588
A12	1 och 2	4-5 rok	112	7,8341	5 400 000	7 888	498	1 328
A13	1 och 2	4-5 rok	112	7,8341	5 400 000	7 888	498	1 328
A14	1 och 2	4-5 rok	112	7,8341	5 400 000	7 888	498	1 328
A21	3, 4 och 5	4 rok	144	9,3894	5 600 000	9 454	640	1 707
A22	3, 4 och 5	4 rok	113	7,8341	4 600 000	7 888	502	1 339
A23	3, 4 och 5	4 rok	113	7,8341	4 600 000	7 888	502	1 339
A24	3, 4 och 5	4 rok	113	7,8341	4 600 000	7 888	502	1 339
B11	1	2 rok	55	4,6083	3 000 000	4 640	244	652
B12	1	2 rok	55	4,6083	3 000 000	4 640	244	652
B13	1	2 rok	55	4,6083	3 000 000	4 640	244	652
B21	2 och 3	3-4 rok	102	7,2581	4 900 000	7 308	453	1 209
B22	2 och 3	3-4 rok	93	6,7396	4 500 000	6 786	413	1 102
B23	2 och 3	3-4 rok	93	6,7396	4 500 000	6 786	413	1 102
Totalt			1 406	100,00	64 650 000	100 688	6 247	16 665

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgifterna för hemförsäkring.

[7] Preliminär årsavgift för vatten debiteras månadsvis, initialt med ca 53 kr/kvm och år inkl. moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske

[8] Preliminär årsavgift för hushållsel (inklusive varmvatten och värme) debiteras månadsvis, initialt med 142 kr/kvm och år inkl. moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes 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 Vatten och hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.

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 en hemförsäkring.

F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

G. 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.

H. 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.

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

Planen är upprättad den 1 november 2023.

Mattias Bengtsson

Magnus Ivarsson

Ulf Jönsson

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Näset Kvarteret Höllviken 22:12, org.nr. 769640-5880, Vellinge kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan upprättad den 1 november 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 november 2023

JOS

.....

Jan-Olof Sjöholm

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

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Näset Kvarteret Höllviken 22:12

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-11-18
Stadgar registrerade, 2021-11-18
Fastighetsutdrag Vellinge Höllviken 22:13, 2023-10-19
Aktieöverlåtelseavtal, 2023-03-15
Köpeavtal, 2023-03-16
Entreprenadkontrakt, 2022-03-12
Bygglov, 2022-08-25
Startbesked, 2022-12-13
Finansieringsoffert, 2023-10-25
Offert ekonomisk förvaltning, 2023-09-12
Offert bredband, 2023-09-11
Förvärv av osålda bostadsrätter, undertecknad ej daterad
Nybyggnadskarta och ritningar
Beräknat taxeringsvärde, 2023-10-19
Energirapport, 2022-12-12
Utlåtande Svensk Fastighetsförmedling, 2023-10-18
Underhållsplan, 2023-10-31

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Näset Kvarteret Höllviken 22:12, 769640-5880.

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.

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Näset Kvarteret Höllviken 22:12, 769640-5880

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

- Registreringsbevis, 2021-11-18
- Stadgar registrerade, 2021-11-18
- Fastighetsutdrag Vellinge Höllviken 22:13, 2023-10-19
- Aktieöverlåtelseavtal, Mjöbäcksvillan Holding 3 AB – Åbron Consult AB / Brf Näset Kvarteret Höllviken 22:12, 2023-03-15
- Fastighetsköpeavtal, Mjöbäcksvillan 18 AB AB / Brf Näset Kvarteret Höllviken 22:12, 2023-03-16
- Entreprenadkontrakt, Byggnads AB Gösta Bengtsson / Brf Näset Kvarteret Höllviken 22:12, 2022-03-12
- Bygglov, 2022-08-25
- Startbesked, 2022-12-13
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2023-10-25
- Offert ekonomisk förvaltning, Lots Ekonomi, 2023-09-12,
- Avtal om parkeringsarrende med Höllviken församling, 2022-06-15
- Offert försäkring, LF Skåne, 2023-09-15
- Offert bredband Telia, 2023-09-11
- Energirapport, Ogh Byggkonsulter AB, 2023-01-17
- Garanti förvärv av osålda bostadsrätter,Mjöbäcks Entreprenad AB,
- Värdeintyg, Svensk Fastighetsförmedling, 2023-10-18
- Underhållsplan, Raksystem qb3 Projekt, 2023-10-31
- Ritningar och nybyggnadskarta
- Taxeringsberäkning

Transaktion 09222115557503918190 Signerat M1, M2, U1, U2, J

Verifikat

Transaktion 09222115557503918190

Dokument

Ekonomisk plan (sammanfogad)
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2023-11-01 19:09:02 CET (+0100) av olov Lindberg (oL)
Färdigställt 2023-11-01 22:22:50 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Mattias (M1)
Mattias.Bengtsson@mjobacks.se



Signerade 2023-11-01 20:54:46 CET (+0100)

Magnus (M2)
magnus.ivarsson@mjobacks.se



Signerade 2023-11-01 22:20:50 CET (+0100)

Ulf (U1)
ulf.jonsson@mjobacks.se



Signerade 2023-11-01 19:46:41 CET (+0100)

Urban (U2)
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-11-01 22:22:38 CET (+0100)

J-O (J)
janolofsjoholm1@gmail.com



Signerade 2023-11-01 22:22:50 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557503918190

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