

## **Ekonomisk plan**

### **Bostadsrättsföreningen Vanneberga Park**

**Organisationsnummer 769637-6115**

### **Kristianstads kommun**

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
  - D. Taxeringsvärde
  - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
  - F. Föreningens kostnader
  - G. Föreningens intäkter
  - H. Redovisning av lägenheterna
  - I. Ekonomisk prognos
  - J. Känslighetsanalys 1 och 2
  - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vanneberga Park (under bildande) som har sitt säte i Kristianstad och som registrerats hos Bolagsverket den 2019-06-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2019.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva samtliga aktier i Horna 6:68 AB (nybildat AB) av Per & Per Fastigheter i Åhus AB. Bolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten Kristianstad Horna 6:68. I samband med förvärvet av aktierna kommer fastigheten att överlätas så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen och bolaget likvideras. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Fastigheten har besiktigats av Björn Gunnarsson på CMB Projekt AB, den 13 mars 2018. Besiktningen/underhållsplanen visar på ett bedömt underhållsbehov om 2 035 000 kr inklusive moms de kommande 16 åren. Föreningen avsätter initialt 683 000 kr samt årligen 140 000 kr.

Föreningen avsätter även 432 000 för inre underhåll. De som förvärvar bostadsrätt på tillträdesdagen kommer att kunna använda sin andel (minst 12 000 kr) till att köpa tex nya vitvaror.

Upplåtelseavtal tecknas på tillträdesdagen som beräknas bli under september 2019. Inflyttning har redan skett. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas på tillträdesdagen.

Fastigheten ska försäkras genom Söderberg & Partner, Bostadsrätterna (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kristianstad Horna 6:68
<b>Adress</b>	Vannebergavägen 29 A-U, 31 A-Q (J utgår)
<b>Tomtens areal</b>	13 491 kvm
<b>Bostadsarea (BOA)</b>	2 688 kvm
<b>Byggnadernas utformning</b>	7 huskroppar med 4-6 lägenheter i ett plan
<b>Byggår</b>	2011/12
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	Kristianstad Horna GA:2 (väg)
<b>Antal bostäder</b>	36 stycken
<b>Officialservitut</b>	1290K-1459.1 (utrymme, last)
<b>Avtalsservitut</b>	11-IM1-77/3368.2 (grundvatten, last)
<b><u>Gemensamma anordningar</u></b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Individuella mätare i lägenheterna samt separat fastighetsel
Uppvärmningssystem	Värmepumpar i varje undercentral. Golvvärme i lägenheterna.
Ventilation	FTX, från och tilluft med återvinning
Avfall	Sopkärl på 2 platser inom området.
Komplementbyggnader	Undercentral till varje huskropp samt fristående fastighetsförråd
Parkering	En carport/lägenhet och 12 besöksparkeringar
Grönytor	Gemensam gräsmatta mellan husen med automatisk bevattning
<b><u>Byggnadsbeskrivning</u></b>	
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trästomme
Yttertak	Betongtakpannor på bostadshus samt takpapp på komplementbyggnader
Fasad	Ivarpanel (cementbaserad)
Entréparti/dörr	Trädörrar
Fönster	Isolerglas, 3-glas, trä/aluminium
<b><u>Lägenhetsbeskrivning</u></b>	
Lägenheterna är gott skick.	
Golv	Parkettgolv, klinker i del av hallen
Badrum/tvätt	Kakel och klinker, wc, tvättställ med kommod och spegel, tvättmaskin & torktumlare, dusch med glasdörrar
Väggar	Målade
Tak	Målade
Kök	Köksluckor i ek (Ballingslöv), fristående spis med ugn, köksfläkt, kyl och frys, diskmaskin och mikrovågsugn Diskbänk rostfri och bänkskiva i laminat

## C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader	
Förvärv av AB	74 150 000
Lagfart	716 553
Underhållsfond, yttre*	683 000
Underhållsfond, inre**	432 000
Intygsgivning, bolagsverket, likvidation AB, mm	70 000
	<b>76 051 553</b>

\*Tillkommer årliga avsättningar om 140.000 kr

\*\* 12.000 kr/bostadsrätt (engångsbelopp)

## D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Totalt
Byggnadsvärde	18 236 000
Markvärde	3 744 000
<b>Totalt</b>	<b>21 980 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

### Grundförutsättningar

Banklån	Lån 1 (hr)	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Lån 5	Lån 6	Summa/Totalt
Belopp kr	6 188 000	3 994 553	9 229 000	5 000 000	5 790 000	5 880 000	<b>36 081 553</b>
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	<b>pantbrev</b>
Bindningstid	3 mån	20-01-20	21-01-25	21-09-24	22-08-25	23-08-10	
Räntesats*	3,50%	3,58%	2,04%	1,38%	1,86%	2,00%	<b>2,33%</b>
Amortering	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	<b>1,25%</b>
Belopp amortering	77 350	49 932	115 363	62 500	72 375	73 500	<b>451 019</b>
Räntekostnad år 1	216 580	143 005	188 272	69 000	107 694	117 600	<b>842 151</b>
<b>Summa år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>293 930</b>	<b>192 937</b>	<b>303 634</b>	<b>131 500</b>	<b>180 069</b>	<b>191 100</b>	<b>1 293 170</b>

\*Föreningen övertar lån från fastighetsägaren.

Finansiering	
Insatser	39 970 000
Föreningens lån	29 893 553
Vilande insatser	6 188 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>76 051 553</b>

Nykeltal (kvm BOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	28 293
Lån per kvm bostadsrätter	11 121
Lån per kvm total bostadsyta	13 423
Genomsnittsinnsats per kvm inklusive vilande insatser	17 177
Hysesintäkter per kvm bostadsrätter	229
Årsavgift per kvm bostadsrätter	721
Driftskostnader per kvm	278
Underhållsavsättning + amortering per kvm	220

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 688

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	820 260
Räntor	842 151

Driftkostnader		kr/kvm
Vatten och avlopp	75 000	28
Avfall	50 000	19
Värme, el, vent	125 000	47
Fastighetsförsäkring+ medlemskap bostadsrätterna	51 000	19
Ekonomisk förvaltning	70 000	26
Fastighetsskötsel	160 000	60
Arvode (revision+styrelse)	45 000	17
Räntereserv	80 000	30
Gemensamhetsanläggning	21 000	8
Löpande underhåll/inre uh hr/diverse	70 000	26
<b>Summa drift:</b>	<b>747 000</b>	<b>278</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.*

Underhållsfondering	
Underhållsfond	140 000 52

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	25 185
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>25 185</b>

*\* För hus färdigställda 2011 utgår halv avgift år 6-10, sedan full avgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus och 0,75% av taxeringsvärdet.*

*För hus färdigställda 2012 utgår ingen fastighetsavgift de första 15 åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>937 371</b>
-----------------------------------------------------------------------	----------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 678 167
Hysesintäkter	532 188
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 210 355</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vannebergav.	Antal rok	BOA kvm	Uterum	Insatser kr	Insats kr	Insats vilande	Avgift* kr/år	Avgift* kr/mån	Andelstal	Andelstal vid 100% anslutning	Hyra kr/mån
1	31 Q	2	65	uterum	1 120 000	1 120 000		46 876	3 906	0,02793	0,02418	
2	31 P	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
3	31 O	3	77		1 288 000	1 288 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
4	31 N	3	77	uterum	1 330 000		1 330 000				0,02865	9 631
5	31 M	3	77		1 288 000	1 288 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
6	31 L	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
7	31 E	2	65	uterum	1 120 000	1 120 000		46 876	3 906	0,02793	0,02418	
8	31 D	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
9	31 C	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
10	31 B	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
11	31 A	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
12	31 K	2	65		1 078 000		1 078 000				0,02418	7 728
13	31 I	3	77	uterum	1 330 000		1 330 000				0,02865	9 631
14	31 H	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
15	31 G	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
16	31 F	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
17	29 Q	2	65	uterum	1 120 000	1 120 000		46 876	3 906	0,02793	0,02418	
18	29 P	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
19	29 O	3	77		1 288 000	1 288 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
20	29 N	3	77		1 288 000	1 288 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
21	29 M	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
22	29 L	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
23	29 K	2	65	uterum	1 120 000		1 120 000				0,02418	8 204
24	29 I	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
25	29 H	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
26	29 G	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
27	29 F	2	65	uterum	1 120 000	1 120 000		46 876	3 906	0,02793	0,02418	
28	29 E	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
29	29 D	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
30	29 C	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
31	29 B	3	77		1 288 000	1 288 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
32	29 A	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
33	29 R	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
34	29 S	3	77	uterum	1 330 000	1 330 000		55 530	4 628	0,03309	0,02865	
35	29 T	3	77	uterum	1 330 000		1 330 000				0,02865	9 631
36	29 U	2	65	uterum	1 120 000	1 120 000		46 876	3 906	0,02793	0,02418	
			<b>2 688</b>		<b>46 158 000</b>	<b>39 970 000</b>	<b>6 188 000</b>	<b>1 678 167</b>	<b>139 847</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>44 349</b>

\*Avgiften är exklusive hushållsel (varmvattnet går på hushållselen) samt bredband

# I. Ekonomisk prognos

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 75 år
Kvm totalt BOA	2 688	
Kvm bostadsrätt BOA	2 327	Rak amortering 80 år

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Genomsnittsränta	2,33%	2,38%	2,43%	2,48%	2,53%	2,58%	2,63%	2,68%	2,73%	2,78%	2,83%	2,88%	2,93%	2,98%	3,03%	3,08%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	36 081 553	35 630 534	35 179 514	34 728 495	34 277 475	33 826 456	33 375 437	32 924 417	32 473 398	32 022 378	31 571 359	31 120 339	30 669 320	30 218 301	29 767 281	29 316 262

## KOSTNADER

Ränta	842 151	849 439	856 276	862 663	868 598	874 082	879 116	883 698	887 829	891 509	894 739	897 517	899 844	901 720	903 145	904 119
Avskrivningar	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260
Driftkostnader	747 000	761 940	777 179	792 722	808 577	824 748	841 243	858 068	875 230	892 734	910 589	928 801	947 377	966 324	985 651	1 005 364
Festighetsavgift	25 185	25 689	26 203	26 723	27 243	27 763	28 283	28 803	29 323	29 843	30 363	30 883	31 403	31 923	32 443	32 963
Summa kostnader	2 434 596	2 457 329	2 479 919	2 529 099	2 551 958	2 574 705	2 597 345	2 619 887	2 642 337	2 664 787	2 687 237	2 709 687	2 732 137	2 754 587	2 777 037	2 799 487

## INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	721	736	750	765	781	796	812	828	845	862	879	897	915	933	952	971
Årsavgifter	1 678 167	1 711 731	1 745 965	1 780 885	1 816 502	1 852 832	1 889 889	1 927 687	1 966 241	2 005 565	2 045 677	2 086 590	2 128 322	2 170 889	2 214 306	2 258 592
Hvresintäkter	522 188	542 832	553 688	564 762	576 057	587 579	599 330	611 317	623 543	636 014	648 734	661 709	674 943	688 442	702 211	716 255
Summa intäkter	2 210 365	2 254 563	2 299 654	2 345 647	2 392 560	2 440 411	2 489 219	2 539 004	2 589 784	2 641 579	2 694 411	2 748 299	2 803 265	2 859 330	2 916 517	2 974 847

## Årets resultat

Årets resultat	-224 241	-202 766	-180 265	-183 453	-159 399	-134 294	-108 126	-80 883	-52 553	-159 936	-132 128	-103 249	-73 286	-42 225	-10 055	23 238
----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	--------

## KASSAFÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-224 241	-202 766	-180 265	-183 453	-159 399	-134 294	-108 126	-80 883	-52 553	-159 936	-132 128	-103 249	-73 286	-42 225	-10 055	23 238
Återföring avskrivningar	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260
Amorteringar lån	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019
Amortering 1 % per år	1,25%	1,27%	1,28%	1,30%	1,32%	1,33%	1,35%	1,37%	1,39%	1,41%	1,43%	1,45%	1,47%	1,49%	1,52%	1,54%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	145 000	166 475	188 976	185 788	209 843	234 947	261 115	288 358	316 688	209 305	237 113	265 992	295 956	327 016	359 186	392 479
Avsättning till yttre underhåll	-140 000	-142 800	-145 656	-148 569	-151 541	-154 571	-157 663	-160 816	-164 032	-167 313	-170 659	-174 072	-177 554	-181 105	-184 727	-188 422
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	5 000	23 675	43 320	37 219	58 302	80 376	103 452	127 542	152 656	41 992	66 454	91 920	118 402	145 911	174 459	204 057

## Ingående saldo kassa

Ingående saldo kassa	1 115 000															
Akkumulerat saldo kassa	1 260 000	1 426 475	1 615 451	1 801 240	2 011 082	2 246 030	2 507 145	2 795 503	3 112 191	3 321 496	3 558 609	3 824 601	4 120 557	4 447 573	4 806 758	5 199 237
Akkumulerad yttre underhållsfond	140 000	282 800	428 456	577 025	728 566	883 137	1 040 800	1 201 616	1 365 648	1 532 961	1 703 620	1 877 693	2 055 246	2 236 351	2 421 078	2 609 500

## J. Känslighetsanalys 1

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Genomsnittsränta (+1 %)	3,33%	3,38%	3,43%	3,48%	3,53%	3,58%	3,63%	3,68%	3,73%	3,78%	3,83%	3,88%	3,93%	3,98%	4,03%	4,08%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkostnad	36 081 553	35 630 534	35 179 514	34 728 495	34 277 475	33 826 456	33 375 437	32 924 417	32 473 398	32 022 378	31 571 359	31 120 339	30 669 320	30 218 301	29 767 281	29 316 262

### KOSTNADER

Ränta	1 202 966	1 205 744	1 208 071	1 209 948	1 211 373	1 212 347	1 212 870	1 212 942	1 212 563	1 211 733	1 210 452	1 208 720	1 206 537	1 203 903	1 200 818	1 197 282
Avskrivningar	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260
Driftkostnader	747 000	761 940	777 179	792 722	808 577	824 748	841 243	858 068	875 230	892 734	910 589	928 801	947 377	966 324	985 651	1 005 364
Fastighetsavgift	25 185	25 689	26 203	26 723	27 237	27 751	28 265	28 779	29 293	29 807	30 321	30 835	31 349	31 863	32 377	32 891
Summa kostnader	2 795 412	2 813 634	2 831 714	2 876 384	2 894 733	2 912 969	2 931 100	2 949 131	2 967 071	2 984 961	2 999 961	3 014 961	3 029 961	3 044 961	3 059 961	3 074 961

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	721	736	750	765	781	796	812	828	845	862	879	897	915	933	952	971
Årsavgifter	1 678 167	1 711 731	1 745 965	1 780 885	1 816 502	1 852 832	1 889 889	1 927 687	1 966 241	2 005 565	2 045 677	2 086 590	2 128 322	2 170 889	2 214 306	2 258 592
Hyresintäkter	532 188	542 832	553 688	564 762	576 057	587 579	599 330	611 317	623 543	636 014	648 734	661 709	674 943	688 442	702 211	716 255
Summa intäkter	2 210 355	2 254 563	2 299 654	2 345 647	2 392 560	2 440 411	2 489 219	2 539 004	2 589 784	2 641 579	2 694 411	2 748 299	2 803 265	2 859 330	2 916 517	2 974 847
Årets resultat	-585 057	-559 071	-532 060	-530 738	-502 173	-472 558	-441 880	-410 127	-377 287	-344 382	-311 530	-278 678	-245 826	-212 974	-180 122	-147 270

### Kassaflödesräkning

Årets resultat enligt ovan	-585 057	-559 071	-532 060	-530 738	-502 173	-472 558	-441 880	-410 127	-377 287	-344 382	-311 530	-278 678	-245 826	-212 974	-180 122	-147 270
Återföring avskrivningar	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260	820 260
Amorteringar	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019	-451 019
Amortering 1 % per år	1%	1,27%	1,28%	1,30%	1,32%	1,33%	1,35%	1,37%	1,39%	1,41%	1,43%	1,45%	1,47%	1,49%	1,52%	1,54%
Betalnetto före avs. till underhållsfond	-215 816	-189 830	-162 819	-161 496	-132 932	-103 317	-72 639	-40 886	-8 046	-114 860	-82 621	-49 312	-14 921	20 566	57 161	94 877
Avsättning till yttre underhåll	-140 000	-142 800	-145 656	-148 569	-151 541	-154 571	-157 663	-160 816	-164 032	-167 313	-170 659	-174 072	-177 554	-181 105	-184 727	-188 422
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	-355 816	-332 630	-308 475	-310 066	-284 473	-257 888	-230 302	-201 702	-172 078	-147 173	-117 262	-87 354	-57 446	-27 539	2 634	41 455

### Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	874	879	883	887	891	895	899	903	906	910	913	916	919	922	925	914
Ränta +2%	1 029	1 032	1 034	1 036	1 038	1 040	1 042	1 044	1 046	1 047	1 049	1 050	1 051	1 052	1 053	1 040
Inflation +1%	719	727	735	743	751	759	767	774	782	790	798	806	813	821	829	820
Inflation +2%	719	729	738	748	758	768	778	788	799	809	820	831	842	853	865	857

## J. Känslighetsanalys 2

Ändrad anslutningsgrad enligt nedan:

Avgift kr/kvm vid	804
100% anslutningsgrad	762
90% anslutningsgrad	

Hänsyn har inte tagits till den eventuella vinstföreningen gör vid försäljning av byresätter i framtiden.

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

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

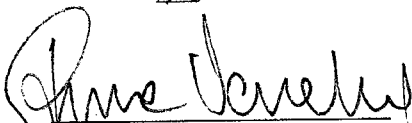
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

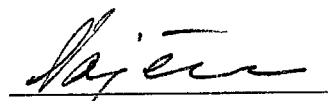
1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband genom eget abonnemang och varmvatten (hushållsel).
3. Föreningen tecknar bostadsrättstillägg kollektivt.
4. Föreningen avsätter initialt 12.000 kr/lägenhet för inre underhåll. Detta är en engångssumma och det kommer inte ske några årliga avsättningar till den inre underhållsfonden.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och eventuellt där tillhörande mark i gott skick.
6. Föreningen är liten och samtliga medlemmar förväntas att ta aktivt ansvar i förvaltandet av föreningen.

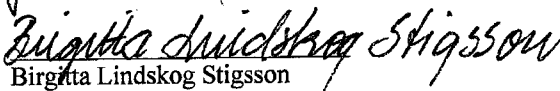
Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vanneberga Park

Ähus den 11 juli 2019

  
Rune Veneke

  
Nils Olof Jönsson

  
Birgitta Lindskog Stigsson

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 11 juli 2019 för Bostadsrättsföreningen Vanneberga Park 769637-6115, Kristianstad kommun.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

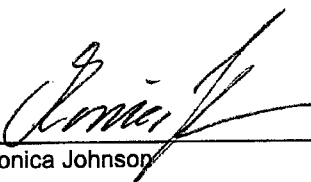
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att ekonomiska planen framstår som hållbar.

Platsbesök har inte ansetts nödvändigt.

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

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Simrishamn den 18 juli 2019



Monica Johnson

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

**Bilaga till intyg ekonomisk plan daterat 2019-07-18 för  
Brf Vanneberga Park, 769637-6115**

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

- Registreringsbevis Brf Vanneberga Park, 2019-06-18
- Stadgar registrerade, 2019-06-18
- Utkast aktieöverlåtelseavtal Per & Per Fastigheter i Åhus AB / Brf Vanneberga Park
- Utkast fastighetsköpekontrakt Kristianstad Horna 6:68
- Fastighetsutdrag Kristianstad Horna 6:68, 2019-07-15
- Sammanställning befintliga lån Sparbanken Skåne, 2019-07-12
- Mail angående finansiering, Sparbanken Skåne, 2019-07-10, 2019-07-18
- Offert försäkring Söderberg & Partners, 2019-06-05
- Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2019-06-10
- Statusbesiktning samt underhållsplan CMB Projekt AB, 2019-03-13
- Driftstatistik samt lägenhetssammanställning
- Ritningar samt foton
- Värderingsmail Mäklarhuset, 2018-12-05
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 11 juli 2019 för Bostadsrättsföreningen Vanneberga Park, 769637-6115.

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 18 juli 2019



Urban Blücher

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

**Bilaga till intyg, 2019-07-18, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen  
Vanneberga Park, 769637-6115**

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

- Registreringsbevis Brf Vanneberga Park, 2019-06-18
- Stadgar
- Utkast aktieöverlåtelseavtal Per & Per Fastigheter i Åhus AB / Brf Vanneberga Park
- Utkast fastighetsköpekontrakt Kristianstad Horna 6:68
- Fastighetsutdrag Kristianstad Horna 6:68, 2019-07-15
- Sammanställning befintliga lån Sparbanken Skåne, 2019-07-12
- Mail angående finansiering, Sparbanken Skåne, 2019-07-10, 2019-07-18
- Offert försäkring Söderberg & Partners, 2019-06-05
- Anbud ekonomisk förvaltning, SBC, 2019-06-10
- Statusbesiktning samt underhållsplan CMB Projekt AB, 2019-03-13
- Driftstatistik samt lägenhetssammanställning
- Ritningar samt foton
- Värderingsmail Mäklarhuset, 2018-12-05
- Avskrivningsplan