

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÅGCRONA

ORG. NR 769632-1087

HÖGANÄS KOMMUN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar .....	2
B. Beskrivning av fastigheten .....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Finansieringsplan .....	7
E. Löpande kostnader och intäkter.....	9
F. Nyckeltal .....	9
G. Lägenhetsredovisning .....	11
H. Ekonomisk prognos.....	12
I. Känslighetsanalys.....	13
J. Särskilda förutsättningar .....	14
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll .....	15

*ml*

*h*

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sågcrona har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Betet 1 och Sparsamheten 16, Höganäs. Förvärvet av fastigheterna skedde genom att föreningen köpte Sågcrona Projekt AB som ursprungligen ägde fastigheterna. Det var också Sågcrona Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheterna och projektet till Brf Sågcrona. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten. Omkostnadsbeloppet beräknas till 72 167 900 kronor.

Köpeskillingen för Sågcrona Projekt AB kommer att regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa anskaffningskostnaden för Brf Sågcrona.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna kommer att ske under andra kvartalet 2018. Området består av 28 st radhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda första kvartalet 2018.

Säljaren (Höganäs Bostads Invest AB) av Sågcrona Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Höganäs Bostads Invest AB de osålda lägenheterna.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode. BAB Byggtjänst AB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

*Den*

*h*

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Höganäs Betet 1, Sparsamheten 16
Kommun:	Höganäs Kommun
Adress:	Lancastergatan 28-70 / Salviagatan 12-22
Tomtens areal:	5 416 kvm
Antal bostadshus:	28 st radhus
Nybyggnadsår:	2018
Husens utformning:	28 radhus i 2-plan med totalt 4 sovrum. Entrésida med parkering och förråd (hus 1-15). Baksida med förråd (hus 16-28), altan och gräsmatta.
Antal bostadslägenheter:	28 st radhus
Lägenhetsarea:	3 150 kvm
Parkering:	Parkering på uppfart (entré).
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Vattenutkastare på entrésidan.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Undercentral:	Värmeväxlare, ackumulatortank, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning i varje lägenhet
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

## Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
1284-PS12	Sågcrona 1 och del av Höganäs 38:29	2016-02-25

## Servitut, mm

Fastighet	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Betet 1	Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: uppgift saknas. Periodanmärkning: Berg im7-86/28309 Beskrivning: Ledning mm	Avtalsservitut
Betet 1	Grundvattenledning, signalkabel	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt

## Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.
Förråd:	Ca 4 kvm stort förråd på framsidan för hus 1-15 och baksidan för hus 16-28.

## Lägenhetsbeskrivning

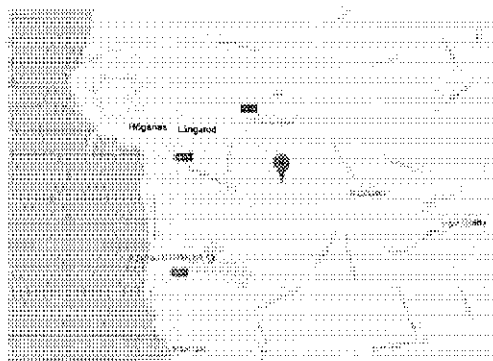
Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme
--------------------	---

<b>Kök:</b>	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme
<b>Badrum:</b>	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiatorvärme.
<b>Duschrum:</b>	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
<b>Klädvård/teknik:</b>	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värme-växlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering samt uppvärmning via golvvärme
<b>Vardagsrum:</b>	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via golvvärme.
<b>Övriga rum:</b>	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via radiatorvärme.

### **Försäkringar**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring genom Protector.

### **Läge**



Fastigheterna ligger i området Sägcrona i Höganäs kommun. Där bebyggelsen utgörs av idel nyproducerade bostäder. Omkringliggande bebyggelse utgörs av småhus, villor och radhus.

Bostadsområdet ligger nära centrum och service och med cykelavstånd till havet. Lekplats och förskola finns alldeles intill det planerade bostadsområdet. Området lockar till aktiviteter som bad, cykling och vandring.

*Handwritten marks:*  
 10/11  
 h

## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

### Affärsstruktur

Brf Sågcrona har förvärvat fastigheterna Höganäs Betet 1, Sparsamheten 16, genom att förvärva bolaget Sågcrona Projekt AB. Sågcrona Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Sågcrona ägo. När det gjordes tömdes Sågcrona Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Sågcrona Projekt AB förvärvar Brf Sågcrona också projektet, d.v.s. uppförandet av de 28 radhusen. Tanken är att entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Sågcrona risken för projektet utan det gör säljaren, Höganäs Bostads Invest AB (ägare till Sågcrona Projekt AB).

Säljaren har för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Sågcrona Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 8 mkr som Höganäs Bostads Invest AB ger till Sågcrona Projekt AB och som tas över av Brf Sågcrona behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- I entreprenadkostnaden finns en budgetreserv på ca 2,9 mkr.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

*wd*

*W*

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	89 060 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad (Kr)</b>	<b>89 060 000</b>

**Skattemässig anskaffningskostnad**

Kostnad för fastigheten	5 600 000
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen)	66 567 900
<b>Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)</b>	<b>72 167 900</b>

**Taxering av radhus 112,5 kvm**

Mark	264 000
Byggnad	985 000
<b>Totalt</b>	<b>1 249 000</b>

**Totalt taxeringsvärde**

Mark	7 392 000
Byggnad	27 580 000
<b>Totalt</b>	<b>34 972 000</b>

*W*

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

### BELÄNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	10 500 000	3 mån	1,73%	181 650	52 500	234 150
Lån 2	10 500 000	1 år	1,90%	199 500	52 500	252 000
Lån 3	10 500 000	2 år	2,00%	210 000	52 500	262 500
Lån 4	10 500 000	3 år	2,35%	246 750	52 500	299 250
<b>Summa lån</b>	<b>42 000 000</b>		<b>2,00%</b>	<b>837 900</b>	<b>210 000</b>	<b>1 047 900</b>
<b>Totala insatser</b>	<b>47 060 000</b>					
<b>Summa finansiering SEK</b>	<b>89 060 000</b>					

Räntenivån är satt efter offert från Nordea daterad 2018-01-30 med + 0,72 % säkerhetsmarginal.

Amortering med 0,5 % utgår från år 1 i kalkylen.

Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.



## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	Kr/kvm	Kr
Räntor	265	835 805
Amortering (avser fondering till framtida underhåll)	67	210 000
Avskrivningar *	280	880 560
<b>Summa kapitalkostnader exkl. avskrivningar</b>	<b>332</b>	<b>1 045 805</b>

\* Avskrivningen är rak och utgörs av den totala byggnadskostnaden samt hur stor del av produktionen varje delkomponent utgör. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader		
Försäkringar	12	36 400
Fastighetsförvaltning	14	45 500
Fastighetsskötsel parkering, vågar	10	31 500
Föreningens administration **	10	31 500
Vatten och avlopp	35	110 250
Fastighetsel	2	6 300
Övrigt	10	31 500
<b>Summa driftskostnader***</b>	<b>93</b>	<b>292 950</b>

\*\* Föreningens administration avser utöver fastighetsförvaltningen, revision, myndighetskontakter, etc. dock ingår ej ersättning till de medlemmar som sitter i styrelsen. Inkomsten är ett arvode till styrelsens medlemmar inteskall utgå.

\*\*\* De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättsavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom: värme, övrigt hushållsel, och sophantering, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida. Utöver det kan avgifter för TV, bredband och telefoni tillkomma

Avsättning till reparation och underhåll (fondering till rep. och underhåll utöver amortering)	30	94 500
Fastighetsavgift **** (Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren)	0	0

**Summa utbetalningar år 1, SEK \*\*\*\*\* 455 1 433 255**

\*\*\*\* Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren. Beräknad till 242 /81 kr år 16.

\*\*\*\*\* Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1		
Årsavgifter	455	1 433 255
Övriga intäkter (parkering, garage)		
Ränteintäkter		
<b>Summa intäkter år 1, SEK</b>	<b>455</b>	<b>1 433 255</b>

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (Kr/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (Kr/kWh)	Förbr. / år (Kr)
Hushållsel* (rörligt elpris hos Vattenfall)	28,7	112,5	4 080	0,79	3 223
Värme/tappvarmvatten** (rörligt elpris hos Vattenfall)	26,2	112,5	3 730	0,79	2 947
Avfallshämtning***	24,9	112,5			2 803
Nätabonnement (Höganäs Energi)	12,5	112,5	7 810	0,18	1 406
Nätavgift (Höganäs Energi, 20 A)	28,2	112,5			3 245
	<b>121</b>				<b>14 254</b>

Övriga kostnader \*\*\*\*

Hemförsäkring  
Bredband (10 Mbits), telefoni och tv

\* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

\*\* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF.

\*\*\* Avfallskostnaden är beräknad på ett 190-literskärl med tömning varannan vecka. (Höganäs kommuns taxa)

\*\*\*\* Kostnaden för hemförsäkring och bredband, telefoni och tv varierar beroende på vilken försäkring och vilket abonnemang man väljer. Vi har därför valt att inte precisera någon exakt kostnad för dessa poster. Dock torde en rimlig uppskattning för hemförsäkringen ligga kring 350 kr/månad och för bredband, telefoni och tv (10/10 mbit, bastelefoni, must carry utbud) kring 250 kr/månad.

W

W

## F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	89 060	28 273
Belåning år 1	42 000	13 333
Insats/upplåtelseavgift	47 060	14 940
Amortering år 1	210	67
Avskrivning år 1	881	280
Driftkostnad år 1	293	93
Avsättning till underhåll år 1	95	30
Årsavgift år 1 / Kassaflöde	1 433	455

W

h

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
2	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
3	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
4	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
5	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
6	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
7	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
8	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
9	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
10	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
11	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
12	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
13	6	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
14	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
15	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
16	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
17	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
18	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
19	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
20	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
21	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
22	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
23	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
24	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
25	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
26	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
27	5	112,5	3,5714	1 595 000	51 188	4 266
28	5	112,5	3,5714	1 795 000	51 188	4 266
<b>Summa</b>		<b>3 150,0</b>	<b>100</b>	<b>47 060 000</b>	<b>1 433 255</b>	<b>119 438</b>

W

W

## H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till:

2%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>1 433 255</b>	<b>1 436 815</b>	<b>1 440 529</b>	<b>1 444 402</b>	<b>1 448 436</b>	<b>1 660 539</b>	<b>1 663 167</b>	<b>1 964 820</b>
Räntor	835 805	831 616	827 426	823 237	819 047	812 763	770 868	728 973
Amortering	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	420 000	420 000	420 000
Avskrivningar*	880 560	880 560	880 560	880 560	880 560	880 560	880 560	880 560
Driftkostnader	292 950	298 809	304 785	310 881	317 099	323 440	357 104	394 272
Fastighetsavgift**								294 390
Avsättning underlån† (utöver amorteringen)	94 500	96 390	98 318	100 294	102 290	104 336	115 195	127 185
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår endast efter år 15								
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 433 255</b>	<b>1 436 815</b>	<b>1 440 529</b>	<b>1 444 402</b>	<b>1 448 436</b>	<b>1 660 539</b>	<b>1 663 167</b>	<b>1 964 820</b>
Årsavgifter	1 433 255	1 436 815	1 440 529	1 444 402	1 448 436	1 660 539	1 663 167	1 964 820
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta lån 3 mån	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Ränta lån 1 år	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Ränta lån 2 år	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ränta lån 3 år	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Årsavgift kr per kvm (grundscenario):</b>	455	456	457	459	460	527	528	624
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	488	522	556	590	590	656	651	740
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	522	588	655	721	720	786	773	856
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	422	390	359	328	329	398	405	508
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	389	324	260	197	199	268	283	392
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	455	457	460	462	465	534	543	650
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	455	459	462	466	471	541	560	680
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	455	455	455	455	455	521	514	601
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	455	454	452	451	450	514	501	581

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

*W*

*W*

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sophantering, bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
8. Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, el-, tele- och fiberskåp utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Dessa åtgärder kan vara svåra att helt förutse i ett projektskede varför det färdiga området kan skilja sig något från marknadsföringsmaterial och ritningar.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

Göteborg den 19/2 2018

Bostadsrättsföreningen Sågcrona

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

  
Henrik Ekeblad

  
Jonas Zachrisson

  
Johan Sjöstedt

  
Ann Westman

## K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

### Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
<b>Tak</b>				
Takpannor av betong + räspont+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, ventluvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
<b>Utvändigt</b>				
Uppfart, marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
<b>Fasader</b>				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
<b>Fönster och dörrar</b>				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, dropplst, foder, smyglist, tätning, fönsterbå	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>				
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till dränledning.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
<b>Invändigt</b>				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trågolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trågolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40	Uh.		X
<b>Värme</b>				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	100	Uh.		X
<b>Våtutrymmen</b>				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Frånluftvärmepump	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
<b>Elinstallationer</b>				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
<b>Ellinstallationer</b>				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
<b>Ventilation</b>				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	20	Uh.	X	
<b>Stomme och platta</b>				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

W

h

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 februari 2018, för Bostadsrättsföreningen Sågcrona organisationsnummer 769632-1087.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

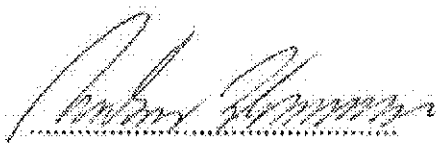
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfylld. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

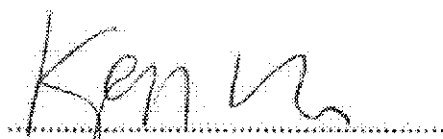
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig den 21 februari 2016. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 februari 2018



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson



**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Sägerna organisationsnummer 769632-1087. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.**

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2018-02-14
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2016-04-19
- c) Fastighetsdatautdrag, Höganäs Betet 1 och Höganäs Sparsamheten 16, 2018-02-14
- d) Offert, finansiering, 2018-01-29
- e) Energibalansräkning, 2013-04-08
- f) Aktieöverlåtelseavtal, 2017-07-04
- g) Kreditfacilitet, 2017-07-04
- h) Garantiförbindelse osålda lägenhet, 2016-09-09
- i) Entreprenadkontrakt, 2016-11-11
- j) Bygglövsbeslut, 2016-12-08, under § 227 och 228
- k) Plankarta detaljplan, 2015-02-09
- l) VA-taxa Höganäs kommun 2015
- m) Avfallstaxa, Höganäs kommun 2016
- n) Förvaltningsoffert, utkast 2016
- o) Beräkning taxeringsvärde, 2018-02-14
- p) Beräkning underlag avskrivningar, 2018-02-02
- q) Tecknade förhandsavtal, 28 st.

WJ

WJ