

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSBERGET 1 BÅSTAD
769625-8156

juni 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSBERGET 1 BÅSTAD

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Kungsberget 1 Båstad med org.nr. 769625-8156 har registrerats hos Bolagsverket 2013-01-30. 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 tre flerfamiljshus med 16 bostadsrättslägenheter och 1 övernattningsslägenhet på fastigheten Hallen 16 i Båstads kommun. Byggnationen har genomförts som en totalentreprenad med Kungsberget Projekt AB som totalentreprenör. Bygglov erhöles 2016-08-25, 2017-11-06 och 2018-08-30.

Föreningens förvärv av fastigheten Hallen 16 skedde genom förvärv av aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten Hallen 16 och entreprenadavtalet. Efter förvärvet av aktiebolaget har fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen (transportköp) och föreningen har övertagit entreprenadavtalet som beställare. Föreningen erhöles lagfart för fastighetsförvärvet 2017-03-07. Aktiebolaget har därefter sålts för att 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 mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till ca 67 000 000 kr.

Godkänd slutbesiktning av entreprenaden har skett. Den redovisade kostnaden är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad, vilket beräknas ske i juli 2019.

Samtliga lägenheter utom en är förhandstecknade. Kungsberget Projekt AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Kungsberget Projekt AB de lägenheter som eventuellt inte är sålda efter sex månader.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Hallen 16
Kommun	Båstad
Församling	Båstad
Adress/belägenhet	Hakonhus Park 2-6
Tomtarea	5 470 m ² . Enligt överenskommelse med grannfastigheten Hallen 22 kommer en del av tomten att avstyckas från Hallen 16 och överförs till Hallen 22. Vidare har överenskommelse tecknats med kommunen avseende ett markbyte av en mindre yta vid Kungsbergsvägen. Lantmäteriförrättning pågår.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) vann laga kraft 2015-12-22
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Väg, vattenledning. Fastigheten har förmån av servitut avseende Bergvärmeanläggning (Lantmäteriförrättning pågår).
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för väg som delas med fastigheten Hallen 22. Brf Kungsberget 1 Båstad kommer att ha 1 512/1 764 andelar i gemensamhetsanläggningen (86%). Lantmäteriförrättning pågår.
Samfällighet	Föreningen har en andel i samfällighetsföreningarna Båstad Båstad S:22, Båstad Båstad S:91, Båstad Malen S:63 samt Båstad Malen S:64, avseende vägar och delning av torvjord.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, kollektiv bostadsrättsförsäkring m.m.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2019
Byggnadstyp	3 st. flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 307 m ² .
Bostadslägenheter	16 lägenheter om sammanlagt 1 296 m ² .
Lokaler	1 övernattninglägenhet om sammanlagt 11 m ² .
Gemensamma utrymmen	Pool, omklädningsrum med bastu, övernattningsrum, parkering.
Uppvärmningssystem	Bergvärme, vattenburen via radiatorer eller golvvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft.
Vatten	Kommunalt vatten. Föreningen har abonnemanget.
El	Bostadsrättshavarna har individuella abonnemang för hushållsel. Föreningen har abonnemang för fastighetsel.
Hiss	Hiss finns i alla hus.
Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Gummiduk.
Fasader	Målad träpanel.
Fönster	Fönster och partier av aluminium.
Tvättstuga	Lägenheterna har egen tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Miljörum finns på bottenplanet i två av husen.
Parkering	Bilparkering utomhus på tomtmark med 17 parkeringsplatser.
Kabel-tv/bredband	Fastigheten är ansluten till fiber. Föreningen tillhandahåller gemensam TV-tjänst Lagom från Telia som debiteras varje lägenhet genom en obligatorisk avgift om 119 kr/månad. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang för internet via valfri leverantör.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 26 000 000 kr, fördelat på byggnader 19 600 000 kr och mark 6 400 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS SLUTLIGA ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark och aktier, entreprenadkostnader, byggherrekostnader m.m.	86 200 000	65 953
Anskaffningskostnad	86 200 000	65 953
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	86 300 000	66 029

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	4 540 000	Rörlig/3 mån ¹	1,55	70 370	22 700	93 070	2,50
Bottenlån 2	4 540 000	ca 3 år	1,70	77 180	22 700	99 880	2,50
Bottenlån 3	4 535 000	ca 5 år	2,00	90 700	22 675	113 375	2,50
Summa lån år 1	13 615 000	Snittränta:	1,75	238 250	68 075	306 325	2,50
Insatser	70 250 000						
Upplåtelseavgifter	2 435 000						
Summa finansiering år 1	86 300 000						

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten/avlopp	60 000	46
Värme/varmvatten	65 000	50
Fastighetsel	30 000	23
Renhållning	45 000	34
Revision	15 000	11
Ekonomisk förvaltning	25 000	19
Teknisk förvaltning ²	75 000	57
Försäkring	30 000	23
Kabel TV	25 000	19
Löpande underhåll	25 000	19
Summa driftkostnad år 1	395 000	302
Avsättning yttre underhåll	98 025	75
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.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	26 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 853 kr per lgh, från och med 2034)	31 505

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 377 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet och den maximala fastighetsavgiften antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag (preliminärt)	61 000 000
Avskrivning per år	610 000

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning och koncernredovisning (K3) vilket bl.a. innebär att avskrivningar på bokfört byggnadsvärde sker uppdelat i olika komponenter enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

² Inkluderar fastighetsskötsel, trappstädning, hissbesiktning och pool-skötsel.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	758 419	585
Hysesintäkter lokaler ³	24 000	2 182
Årsavgifter media	22 848	18
Parkering, garage mm ⁴	71 400	
Totala intäkter år 1	876 667	
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/m ²
Anskaffningskostnad	66 029
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	52 622
Lån år 1	10 417
Insatser och upplåtelseavgifter, area upplåten med bostadsrätt	56 084
Årsavgift andelstal år 1	585
Årsavgift media år 1	18
Totala årsavgifter år 1	603
Driftskostnader år 1	302
Avsättning underhållsfond år 1	75
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	127
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	2 182
Kassaflöde år 1	134

³ Föreningen har ett övernattningsrum på ca 11 kvm i souterrängplanet. Intäkten har beräknats på 40 uthyrningsnätter per år à 600 kr/natt.

⁴ Föreningen hyr ut 17 parkeringsplatser för 350 kr/månad.

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % 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.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Ränta	238 250	251 364	264 333	312 935	311 346	331 866	323 356	314 847
Ränta %	1,75%	1,86%	1,96%	2,33%	2,33%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000
Driftskostnader	395 000	402 900	410 958	419 177	427 561	436 112	481 503	531 618
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	31 505
Summa kostnader	1 243 250	1 264 264	1 285 291	1 342 112	1 348 907	1 377 978	1 414 859	1 487 970
Årsavgift/m ² (bostäder)	585	597	609	621	633	646	713	788
Årsavgifter bostäder	758 419	773 588	789 059	804 841	820 937	837 356	924 509	1 020 732
Hysesintäkter lokaler	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Årsavgifter media	22 848	23 305	23 771	24 246	24 731	25 226	27 852	30 750
Parkering	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	78 831	87 036	96 095
Summa intäkter	876 667	894 201	912 085	930 326	948 933	967 911	1 068 652	1 179 879
Årets Resultat	-366 583	-370 063	-373 207	-411 785	-399 974	-410 066	-346 207	-308 092
Ackumulerat redovisat resultat	-366 583	-736 646	-1 109 853	-1 521 638	-1 921 612	-2 331 678	-4 192 622	-5 748 719
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-366 583	-370 063	-373 207	-411 785	-399 974	-410 066	-346 207	-308 092
Återföring avskrivningar	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000	610 000
Amorteringar	-68 075	-68 075	-68 075	-68 075	-68 075	-68 075	-68 075	-68 075
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	175 342	171 862	168 718	130 140	141 951	131 859	195 718	233 833
Avsättning till yttre underhåll	-98 025	-99 986	-101 985	-104 025	-106 105	-108 228	-119 492	-131 929
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	77 317	71 877	66 733	26 115	35 846	23 631	76 226	101 905
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa⁵	275 342	447 204	615 922	746 062	888 013	1 019 872	1 868 553	3 022 081
Ackumulerad avsättning underhåll	98 025	198 011	299 996	404 021	510 126	618 354	1 192 838	1 827 116

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.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,7%	1,9%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	681 102	701 711	722 326	778 726	785 092	813 725	848 282	918 828
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	526	541	557	601	606	628	655	709
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	585	597	609	621	633	646	713	788
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,7%	2,9%	3,0%	3,3%	3,3%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	816 252	836 180	856 115	911 834	917 519	945 471	976 625	1 043 767
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	630	645	661	704	708	730	754	805
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,6%	8,1%	8,5%	13,3%	11,8%	12,9%	5,6%	2,3%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,7%	3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	951 402	970 650	989 903	1 044 941	1 049 946	1 077 217	1 104 967	1 168 705
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	734	749	764	806	810	831	853	902
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	25,4%	25,5%	25,5%	29,8%	27,9%	28,6%	19,5%	14,5%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,7%	1,9%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	681 102	705 459	730 009	790 538	801 236	834 410	895 100	1 003 283
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	526	544	563	610	618	644	691	774
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,2%	-8,8%	-7,5%	-1,8%	-2,4%	-0,4%	-3,2%	-1,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,7%	1,9%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	681 102	709 207	737 767	802 583	817 857	855 914	946 193	1 100 032
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	526	547	569	619	631	660	730	849
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,2%	-8,3%	-6,5%	-0,3%	-0,4%	2,2%	2,3%	7,8%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Boarea Beskr	Andelstal m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse- avgifter	Insats +		Årsavgift	
							uppl.avgift kr	Årsavgift kr/mån ⁶	kabel-tv kr/mån	Akt hyra kr/mån
A101	1	3 rok	66	5,3797	3 200 000	135 000	3 335 000	3 400	119	-
A102	1	4 rok	80	6,1709	4 050 000	-	4 050 000	3 900	119	-
A201	2	4 rok	80	6,1709	4 100 000	385 000	4 485 000	3 900	119	-
A202	2	4 rok	80	6,1709	4 000 000	125 000	4 125 000	3 900	119	-
A301	3	4 rok	116	8,3861	8 600 000	175 000	8 775 000	5 300	119	-
B101	1	3 rok	66	5,3797	3 050 000	-	3 050 000	3 400	119	-
B102	1	4 rok	80	6,1709	3 900 000	-	3 900 000	3 900	119	-
B201	2	4 rok	80	6,1709	3 850 000	-	3 850 000	3 900	119	-
B202	2	4 rok	80	6,1709	3 950 000	-	3 950 000	3 900	119	-
B301	3	4 rok	116	8,3861	8 050 000	250 000	8 300 000	5 300	119	-
C101	1	4 rok	80	6,1709	3 700 000	-	3 700 000	3 900	119	-
C102	1	3 rok	66	5,3797	3 050 000	26 000	3 076 000	3 400	119	-
C201	2	4 rok	80	6,1709	3 850 000	306 000	4 156 000	3 900	119	-
C202	2	4 rok	80	6,1709	3 750 000	300 000	4 050 000	3 900	119	-
C301	3	4 rok	116	8,3861	7 950 000	733 000	8 683 000	5 300	119	-
C001	Souterräng	1 rok	30	3,1646	1 200 000	-	1 200 000	2 000	119	-
Lokaler										
Övernattningsrum	Souterräng	-	11	-	-	-	-	-	-	2 000
Parkeringsplatser, garage mm										
17 parkeringsplatser										5 950
Totalt			1 307	100,00	70 250 000	2 435 000	72 685 000	63 200	1 904	7 950

Utöver årsavgifterna som ska betalas till föreningen enligt ovan har bostadsrättshavaren kostnaden för hushållsel, bredband, parkering och hemförsäkring. Avtal för dessa tjänster tecknas individuellt med respektive leverantör.

⁶ Årsavgiften baseras enligt föreningens stadgar på ett andelstal. Andelstalet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.


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. Kostnader för kabel-tv 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. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och bredband.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring. Bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean 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.

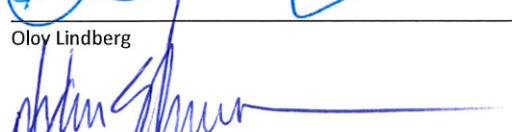
Båstad 2019-06-28



Oloy Lindberg



Henrik Lindstrand



Anders Stålar

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Kungsberget i Båstad, org.nr. 769625-8156, Båstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad, 2019-06-28 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.

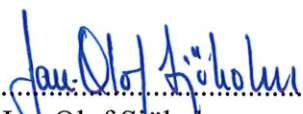
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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 den 28 juni 2019


.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-06-28 för Brf Kungsberget i Båstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2019-06-13
Föreningens Stadgar registrerade 2019-04-30
Fastighetsfakta för Båstad Hallen 16, 2019-06-14
Fastighetsfakta för Båstad S:22, 2017-07-17
Fastighetsfakta för Båstad S:91, 2017-07-17
Fastighetsfakta för Båstad Malen S:63, 2017-07-17
Fastighetsfakta för Båstad Malen S:64, 2017-07-17
Överenskommelse, marköverföring, 2019-03-12
Överenskommelse, fastighetsreglering samt servitut för bergvärme, 2019-05-19
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-06
Entreprenadkontrakt, 2017-03-06
Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-03-06
Bygglov, 2017-11-06 och 2018-08-30
Situationsplan
Ritningar
Foton
Offert finansiering, 2018-06-07
Offert försäkring, 2019-06-16
Beräkna taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
Värdeintyg, 2019-05-17
Stämmoprotokoll med redovisning av slutlig anskaffningskostnad, 2019-06-28
Besiktningsprotokoll, godkänd slutbesiktning 2019-06-28

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 28 juni 2019 för Bostadsrättsföreningen Kungsberget 1 Båstad, 769625-8156.

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 28 juni 2019

.....
Urban Blücher

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

**Bilaga till intyg, 2019-06-28, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Kungsberget 1 Båstad, 769625-8156.**

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

- Registreringsbevis, 2019-06-13
- Stadgar, registrerade 2019-04-30
- Fastighetutdrag Båstad Hallen 16, 2019-06-14
- Fastighetsfakta Båstad Båstad S:22, S:63-64 och S:91, 2017-07-17
- Överenskommelse om fastighetsreglering M19232 med bilagor, 2019-05-19
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2018-06-07
- Fastighetsöverlåtelseavtal, 2017-02-10
- Transportköp, 2017-03-06
- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2017-03-06
- Bygglov, överklagande av bygglov per 160825, 2016-11-10
- Beslut om bygglov, 2017-11-06
- Ändring av bygglov, tilläggsbeslut, 2018-08-30
- Värdeintyg, 2019-05-17
- Offert försäkring, 2019-05-16
- Energiberäkning Peterson och Hansson Byggnads AB, 2017-09-28
- Totalentreprenadavtal med bilagor, 2017-03-06
- Övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-03-06
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2017-07-12
- Stämmoprotokoll med redovisande av slutlig kostnad, 2019-06-28
- Besiktningsprotokoll godkänd slutbesiktning, 2019-06-28
- Ritningar samt situationsplaner och foton
- Taxeringsvärdesberäkning