

**Ekonomisk Plan**

**Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus**

**Organisationsnummer 769634-0764**

**Kristianstad**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus, org.nr 769634-0764 som har sitt säte i Kristianstad kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-28, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall 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.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, ett parhus och fem radhuslängor om totalt 24 bostadsrättslägenheter på fastigheten Kristianstad Getapeln 1.

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 november 2022.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Kristianstad Getapeln 1 genom att förvärva samtliga aktier i Progetti Getapeln 1 AB (org.nr 559257-0245) den 10 januari 2022. Efter föreningens förvärv av bolaget så har Kristianstad Getapeln 1 överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 11 januari 2022. En beställningsöverenskommelse av totalentreprenad enligt ABT 06 tecknades mellan Brf Zig Zag i Åhus (769634-0764) och BAB Bygg AB (556608-9669) den 27 augusti 2021.

Slutbesiktning av entreprenaden påbörjades den 2022-11-07 och beräknas vara färdig 2022-11-24. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket
- b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt den 2022-11-25. Upplåtelseavtal tecknas så snart slutlig kostnad är redovisad och inflyttning sker 2022-12-19.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Kristianstad Getapeln 1) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 67 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam (Fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kristianstad Getapeln 1
<b>Adress</b>	Getapelvägen 1A-C, 3A-F, 5A-B, 7A-F, 9A-C, 11A-D
<b>Tomtens areal</b>	6 139 kvm
<b>Bostadsarea</b>	2 472 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadernas utformning</b>	Ett parhus samt fem radhuslängor i två plan i anslutning till varandra
<b>Byggår</b>	2021-2022
<b>Antal bostadslägenheter</b>	24 lägenheter
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, äger fastigheten



## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheten
Uppvärmningssystem	Individuella värmepumpar med återvinning på luften, golvvärme på bottenvåning, radiatorer ovanvåning
Ventilation	FX Frånluftsvärmepump
Kommunikationer	Gemensamma gångar inom området
Avfall	Alla har soptunnor i anslutning till respektive lägenhet. Avtal tecknas av respektive hushåll
Parkering	En parkeringsplats till varje radhus på gemensam parkering, 9 st gästparkeringar och 4 st hcp
Bredband	Fiber

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Trä
Fönster	Trä/aluminium
Uteplats	Baksida: Trärall Framsida: Betongplattor

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten

### Hall

### Kök

Klinker vid entrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning  
Målade luckor  
Bänkskiva laminat med infälld diskho  
Spishäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys  
Diskmaskin  
Fläkt  
Mikrovågsugn

### Bad/tvätt/wc

Klinker på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett  
Vägghängt tvättställ, kommod  
Badrumsskåp över tvättstället  
Duschväggar  
Badkar på ovanvåningen

### Tvätt/Teknik

Klinker på golv  
Målade vägg och tak  
Tvättmaskin  
Torktumlare  
Tvättbänk  
Väggskåp  
Frånluftsvärmepump

### Förvaring

Klädkammare inne i lägenheten samt utvändigt kallförråd

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	87 464 600
Likvidreserv	130 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>87 594 600</b>

\* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	29 428 000
Markvärde	6 912 000
<b>Totalt</b>	<b>36 340 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>32 250 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av olika löptider	
Räntesats*	<b>4,20%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>322 500</b>
Räntekostnad år 1	<b>1 354 500</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>1 677 000</b>

\* Offererade räntor från Sparbanken Skåne, 2022-11-14; rörlig-3,46%, 1år-4,23%, 3år-4,37%, 5år-4,26%

Finansiering	
Insatser	53 880 000
Föreningens lån	32 250 000
Upplåtelseavgifter	1 464 600
<b>Summa finansiering</b>	<b>87 594 600</b>

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	35 435
Lån per kvm	13 046
Genomsnittsinnsats per kvm	21 796
Upplåtelseavgift per kvm	592
Årsavgift per kvm	789
Driftskostnader per kvm	106
Tillägg avgifter per kvm	45
Underhållsavsättning + amortering per kvm	181
Kassaflöde per kvm	50



## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 472

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	708 285
Räntor	1 354 500
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>2 062 785</b>

<b>Driftkostnader</b>		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel - enbart gemensam	12 000	5
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna, faktureras av Brf	111 240	45
Avfall - bekostas av brhavarna	0	0
Värme/varmvatten - bekostas av brhavarna	0	0
Fastighetsförsäkring	42 000	17
Ekonomisk Förvaltning	33 000	13
Arvode (styrelse+revisor)	25 000	10
Löpande underhåll/diverse/mätning	38 000	15
<b>Summa drift:</b>	<b>261 240</b>	<b>106</b>

*Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	124 000 50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsavgift	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>0</b>

*Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>385 240</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	1 951 000
Intäkter - VA	111 240
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 062 240</b>



## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 951 000
Insats	53 880 000

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg VA kr/mån*	Andelstal
1	4	97	2 295 000	35 900	76 556	6 380	364	0,0392
2	4	97	2 095 000	55 100	76 556	6 380	364	0,0392
3	4	97	2 095 000	55 100	76 556	6 380	364	0,0392
4	4	97	2 245 000	80 000	76 556	6 380	364	0,0392
5	5	115	2 445 000	24 900	90 763	7 564	431	0,0465
6	5	115	2 395 000	144 900	90 763	7 564	431	0,0465
7	5	115	2 445 000	19 200	90 763	7 564	431	0,0465
8	4	97	2 195 000	19 200	76 556	6 380	364	0,0392
9	4	97	1 995 000	55 100	76 556	6 380	364	0,0392
10	4	97	2 145 000	161 600	76 556	6 380	364	0,0392
11	4	97	2 145 000	0	76 556	6 380	364	0,0392
12	4	97	2 145 000	44 100	76 556	6 380	364	0,0392
13	4	97	2 195 000	0	76 556	6 380	364	0,0392
14	5	115	2 395 000	15 000	90 763	7 564	431	0,0465
15	5	115	2 395 000	15 000	90 763	7 564	431	0,0465
16	4	97	2 195 000	44 100	76 556	6 380	364	0,0392
17	4	97	2 145 000	40 100	76 556	6 380	364	0,0392
18	4	97	2 145 000	165 800	76 556	6 380	364	0,0392
19	4	97	2 145 000	85 000	76 556	6 380	364	0,0392
20	4	97	2 145 000	152 800	76 556	6 380	364	0,0392
21	4	97	2 195 000	176 800	76 556	6 380	364	0,0392
22	5	115	2 395 000	59 900	90 763	7 564	431	0,0465
23	5	115	2 395 000	0	90 763	7 564	431	0,0465
24	5	115	2 495 000	15 000	90 763	7 564	431	0,0465
<b>24 lgh</b>		<b>2 472</b>	<b>53 880 000</b>	<b>1 464 600</b>	<b>1 951 000</b>	<b>162 583</b>	<b>9 270</b>	<b>1,0000</b>

### \*Förklaring till avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, varmvatten, VA, avfall samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el), samt avfall. Preliminär förbrukning beräknas till ca 100-120 KWh/kvm och år
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av VA inkl skatter och avgifter genom ett fast tillägg baserat på BOA.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.



## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 472	Rak amortering 1 %

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	4,20%	4,25%	4,30%	4,35%	4,40%	4,45%	4,70%	4,95%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	32 250 000	31 927 500	31 605 000	31 282 500	30 960 000	30 637 500	29 025 000	27 412 500
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 354 500	1 356 919	1 359 015	1 360 789	1 362 240	1 363 369	1 364 175	1 356 919
Avskrivningar	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285
Driftkostnader	261 240	267 771	274 465	281 327	288 360	295 569	334 409	378 353
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	308 453
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 324 025</b>	<b>2 332 975</b>	<b>2 341 765</b>	<b>2 350 401</b>	<b>2 358 885</b>	<b>2 367 223</b>	<b>2 406 869</b>	<b>2 752 010</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	789	809	829	850	871	893	1 010	1 143
Årsavgifter	1 951 000	1 999 775	2 049 769	2 101 014	2 153 539	2 207 377	2 497 445	2 825 630
Intäkter - VA	111 240	114 021	116 872	119 793	122 788	125 858	142 397	161 109
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 062 240</b>	<b>2 113 796</b>	<b>2 166 641</b>	<b>2 220 807</b>	<b>2 276 327</b>	<b>2 333 235</b>	<b>2 639 842</b>	<b>2 986 738</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-261 785</b>	<b>-219 179</b>	<b>-175 125</b>	<b>-129 594</b>	<b>-82 558</b>	<b>-33 988</b>	<b>232 972</b>	<b>234 728</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-261 785	-219 179	-175 125	-129 594	-82 558	-33 988	232 972	234 728
Återföring avskrivningar	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285
Amorteringar lån	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>124 000</b>	<b>166 606</b>	<b>210 661</b>	<b>256 191</b>	<b>303 227</b>	<b>351 797</b>	<b>618 757</b>	<b>620 513</b>
Avsättning till yttre underhåll	-124 000	-127 100	-130 278	-133 534	-136 873	-140 295	-158 730	-179 589
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>39 506</b>	<b>80 383</b>	<b>122 657</b>	<b>166 354</b>	<b>211 503</b>	<b>460 027</b>	<b>440 925</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>130 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>254 000</b>	<b>420 606</b>	<b>631 267</b>	<b>887 458</b>	<b>1 190 685</b>	<b>1 542 483</b>	<b>4 085 904</b>	<b>7 783 682</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	124 000	251 100	381 378	514 912	651 785	792 079	1 547 950	2 403 148



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	5,20%	5,25%	5,30%	5,35%	5,40%	5,45%	5,70%	5,95%
Inflationsantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kapitalkuld	32 250 000	31 927 500	31 605 000	31 282 500	30 960 000	30 637 500	29 025 000	27 412 500
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 677 000	1 676 194	1 675 065	1 673 614	1 671 840	1 669 744	1 654 425	1 631 044
Avskrivningar	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285
Driftkostnader	261 240	267 771	274 465	281 327	288 360	295 569	334 409	378 353
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	308 453
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 646 525</b>	<b>2 652 250</b>	<b>2 657 815</b>	<b>2 663 226</b>	<b>2 668 485</b>	<b>2 673 598</b>	<b>2 697 119</b>	<b>3 026 135</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	789	809	829	850	871	893	1 010	1 143
Årsavgifter	1 951 000	1 999 775	2 049 769	2 101 014	2 153 539	2 207 377	2 497 445	2 825 630
Intäkter - VA	111 240	114 021	116 872	119 793	122 788	125 858	142 397	161 109
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 062 240</b>	<b>2 113 796</b>	<b>2 166 641</b>	<b>2 220 807</b>	<b>2 276 327</b>	<b>2 333 235</b>	<b>2 639 842</b>	<b>2 986 738</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-584 285</b>	<b>-538 454</b>	<b>-491 175</b>	<b>-442 419</b>	<b>-392 158</b>	<b>-340 363</b>	<b>-57 278</b>	<b>-39 397</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-584 285	-538 454	-491 175	-442 419	-392 158	-340 363	-57 278	-39 397
Återföring avskrivningar	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285	708 285
Amorteringar	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500	-322 500
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-198 500</b>	<b>-152 669</b>	<b>-105 389</b>	<b>-56 634</b>	<b>-6 373</b>	<b>45 422</b>	<b>328 507</b>	<b>346 388</b>
Avsättning till yttre underhåll	-124 000	-127 100	-130 278	-133 534	-136 873	-140 295	-158 730	-179 589
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-322 500</b>	<b>-279 769</b>	<b>-235 667</b>	<b>-190 168</b>	<b>-143 246</b>	<b>-94 872</b>	<b>169 777</b>	<b>166 800</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
Ränta +1%	920	922	925	927	929	931	942	1076
Ränta +2%	1 050	1 051	1 052	1 053	1 054	1 055	1 059	1 186
Inflation +1%	920	923	927	930	934	938	956	1 120
Inflation +2%	920	924	929	934	939	944	972	1 172





## 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 och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

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, värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el samt avfall. Preliminär förbrukning beräknas till 100–120 kWh/kvm och år per lägenhet.
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) ink. skatter och avgifter genom ett fast tillägg baserat på BOA.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). 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 Zig Zag i Åhus



Christer Andersson



Joakim Lindahl



Zarah Hasselrot

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Zig Zag i Åhus, 769634-0764, Kristianstad kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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.



---

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 för Brf Zig Zag i Åhus, 769634-0764

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

- Registreringsbevis Brf Zig Zag i Åhus, 2022-03-11
- Stadgar registrerade, 2021-09-07
- Fastighetsutdrag Kristianstad Getapeln 1, 2022-08-24
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2022-01-10
- Fastighetsköpekontrakt, Kristianstads kommun / Progetti Getapeln 1 AB, 2020-12-17
- Tillägg till fastighetsköpekontrakt, 2021-03-31
- Köpebrev fastighet, Kristianstads kommun / Progetti Getapeln 1 AB, 2021-11-23
- Fastighetsköpekontrakt, Progetti Getapeln 1 AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2022-01-11
- Transportköp fastighet, 2022-01-11
- Totalentreprenadavtal, BAB Bygg AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2021-08-27
- Beslut bygglov Kristianstads kommun, 2020-09-11
- Beslut om startbesked, 2021-10-01, 2021-10-19, 2021-12-15, 2022-01-24
- Mail uppdaterad finansiering, Sparbanken Skåne, 2022-11-14
- Offert försäkring Folksam genom Leif Bolander & Co AB, 2022-11-14
- Offert ekonomisk förvaltning, Juph Förvaltning AB, 2022-11-15
- Energirapport, erelko AB, 2021-11-23
- Förtydligande styrelseansvar
- Garanti slutkostnad, samt osålda lägenheter, BrA Invest CKS AB, 2022-11-17
- Värdeintyg, Mäklare Louise Frykman, 2022-11-16
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Zig Zag i Åhus, 769634-0764.

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 slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....  
Urban Blücher

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

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Zig Zag i Åhus, 769634-0764**

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

- Registreringsbevis, 2022-03-11
- Stadgar registrerade, 2021-09-07
- Fastighetsutdrag Kristianstad Getapeln 1, 2022-08-24
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2022-01-10
- Fastighetsköpekontrakt, Kristianstads kommun / Progetti Getapeln 1 AB, 2020-12-17
- Tillägg till fastighetsköpekontrakt, 2021-03-31
- Köpebrev fastighet, Kristianstads kommun / Progetti Getapeln 1 AB, 2021-11-23
- Fastighetsköpekontrakt, Progetti Getapeln 1 AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2022-01-11
- Transportköp fastighet, 2022-01-11
- Totalentreprenadavtal, BAB Bygg AB / Brf Zig Zag i Åhus, 2021-08-27
- Bygglov, 2020-09-11
- Startbesked, 2021-10-01, 2021-10-19, 2021-12-15, 2022-01-24
- Mail uppdaterad finansiering, Sparbanken Skåne, 2022-11-14
- Offert försäkring, 2022-11-14
- Offert ekonomisk förvaltning, Juph, 2022-11-15
- Energirapport, 2021-11-23
- Förtydligande styrelseansvar
- Garanti slutkostnad, samt osålda lägenheter, BrA Invest CKS AB, 2022-11-17
- Värdeintyg, Mäklare Louise Frykman, 2022-11-16
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan



# Verifikat

Transaktion 09222115557481872305

## Dokument

### Ekplan\_Zig Zag i Åhus\_scrive

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-21 13:33:55 CET (+0100) av Julia

Åkerblom (JÅ)

Färdigställt 2022-11-21 16:03:11 CET (+0100)

## Initierare

### Julia Åkerblom (JÅ)

P Berglund AB

julia@berglundfastek.se

+46768442835

## Signerande parter

### Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2022-11-21 16:03:11 CET (+0100)

### Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-11-21 15:45:19 CET (+0100)

### Joakim Lindahl (JL)

joakim.lindahl@3hus.se



Signerade 2022-11-21 14:27:12 CET (+0100)

### Christer Andersson (CA)

Christer.andersson@3hus.se



Signerade 2022-11-21 15:34:19 CET (+0100)

### Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@3hus.se



Signerade 2022-11-21 13:39:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557481872305

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>

