

EKONOMISK PLAN

BRF LUMMERVÄGEN
769641-5848

december 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	5
3.1	Byggnadsbeskrivning	5
3.2	Teknisk status	6
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	7
7	Föreningens kostnader	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift	8
7.3	Avskrivningar	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	9
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	10
10.1	Ekonomisk prognos	11
10.2	Känslighetsanalys I	12
10.3	Känslighetsanalys II	13
10.3.1	Anslutning enligt prognos - 80%	13
10.3.2	100 % anslutning	13
10.3.3	90 % anslutning	14
10.3.4	80 % anslutning	14
10.3.5	70 % anslutning	15
10.3.6	60 % anslutning	15
11	Lägenhetsredovisning	16
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	19

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF LUMMERVÄGEN

1 ALLMÄNT

Brf Lummervägen med org.nr. 769641-5848 har registrerats hos Bolagsverket 2022-10-17. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastigheter är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2023-02-01. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter 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 hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 44 000 000 kr.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Bäckagård 1:293 och 1:296
Kommun	Halmstad
Församling	Söndrum
Adress/belägenhet	Halmstad Bäckagård 1:293: Lummervägen 30A-E, 32A-E, 34 A-E, 34A-D, 36A-B. Halmstad Bäckagård 1:296: Lummervägen 9-39, 41A-B, 43-49, 2A-B, 4A-H, 4J-M, 6A-F, 8-14, 16A-B, 18-28
Areal	37 545 m ² (7 920 m ² + 29 625 m ²)
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Bäckagård 1:17, akt nr 1380K-P847
Servitut /Nyttjanderätt	Halmstad Bäckagård 1:293: Fastigheten belastas av servitut (ledningsrätt) avseende va-ledningar mm samt fjärrvärmeledningar. Halmstad Bäckagård 1:296: fastigheten belastas servitut (ledningsrätt) avseende vatten, dagvatten, spillvatten mm samt fjärrvärmeledningar.
Gemensamhetsanläggning	Halmstad Bäckagård GA:16 (Halmstad Bäckagård 1:293) avseende befintlig väg med dagvattenavledning fram till uppsamlingsledning, belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar mm. Andel 15/100. Halmstad Bäckagård GA:15 (Halmstad Bäckagård 1:296) avseende befintlig väg med belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar mm. Andel 60/100.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m samt kollektivt bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1997
Byggnadstyp	6 stycken flerbostadshus i 2 våningsplan innehållande totalt 54 lägenheter samt 20 småhus uppförda som friliggande- radhus- och kjedjehus (parhus) om totalt 44 lägenheter. Källare finns i ett av flerfamiljshusen.
Uthyrningsbar area	8 324 m ² .
Bostadslägenheter	98 lägenheter om sammanlagt 8 324 m ² .
Gemensamma utrymmen	Skyddsrum och förrådsutrymmen i källare.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vatten-och luftburen golvvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Vatten	Kommunalt.
El	Föreningen har eget el-abonnemang avseende fastighetsel. Respektive bostadsrättsinnehavare har eget el-avtal för hushållsel.
Grundläggning	Källare samt betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Enstegstätade putsfasader samt träfasad.
Fönster	3-glas isolerfönster
Balkong	Gjutna balkongplattor eller konstruktion av järnbalkar och golv av trall
Tvättstuga	Alla lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Sopkärl på gård eller i anslutning till lägenheter
Parkering	Par-, kjedje- och radhus har carport. Övriga lägenheter har p-plats. Varje lägenhet en p-plats antingen i carport i anslutning till sin lägenhet eller på gemensam biluppställningsplats.

Mark	Planteringar, gräs, gång- och bilväg samt p-platser.
Övrigt	Fiber finns indraget i fastigheterna.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Veton Shala, qb3 projekt, den 10 oktober 2022. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 10 226 950 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 10 226 950 kr inkl moms. Utöver detta gör föreningen årliga avsättningar som ackumulerat uppgår till 4 417 244 kr.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2023 är 179 353 000 kr, fördelat på byggnader 136 383 000 kr och mark 42 970 000 kr. Typkod är 320/230 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder/Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet är beräknat. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2025/2025.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	170 000 000	20 423
Lagfartskostnad ²	2 691 945	
Ombildningskostnad	1 000 000	
Anskaffningskostnad	173 691 945	20 866
Reparationsfond	10 226 950	
Ingående saldo	583 105	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	184 502 000	22 165

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 44 390 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 125 610 000 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid ³ år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	9 333 333	Rörlig/3 mån	3,75	350 000	- 350 000	4,25
Bottenlån 2	9 333 333	ca 2 år	4,50	420 000	- 420 000	4,50
Bottenlån 3	9 333 333	ca 5 år	4,85	452 667	- 452 667	4,85
Lån vilande insatser 1	31 300 400	Rörlig/3 mån	3,75	1 173 765	- 1 173 765	4,25
Summa lån år 1	59 300 400	Snittränta:	4,04	2 396 432	- 2 396 432	4,38
Insatser	125 201 600					
Summa finansiering år 1	184 502 000					

Amortering på föreningens bottenlån sker med 1,00 % per år med start år 3 (första två åren är amorteringsfria). Lånet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	225 000	27
Värme	1 250 000	150
El	100 000	12
Renhållning	300 000	36
Styrelse/revision	75 000	9
Ekonomisk förvaltning	125 000	15
Trappstädning	80 000	10
Fast skötsel	450 000	54
Försäkring	140 000	17
Kabel TV	125 000	15
Övrigt/reserv	200 000	24
Summa driftkostnad år 1	3 070 000	369
Avsättning yttre underhåll	374 580	45
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,10 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt 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, 3 % 2024 och 2 % resterande år.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	72 200 000
Kommunal fastighetsavgift	90 228
Taxeringsvärde bostäder, småhus	107 153 000
Kommunal fastighetsavgift	429 497

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus respektive småhus uppgår till 0,30 respektive 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 671 kr per lägenhet respektive 9 761 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	139 854 982
Avskrivning per år	1 398 550

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	4 661 440	700
Hysesintäkter bostäder	2 070 980	1 244
Totala intäkter år 1	6 732 420	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,10 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,10 %	

Årsavgiften och hyror antas öka med 3 % år 2024 och 2 % resterande 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 inklusive underhållsfond	22 095
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	16 571
Lån år 1	7 124
Lån år 1 exkl lån vilande insatser	3 364
Insatser	18 801
Årsavgift år 1	700
Driftskostnader år 1	369
Avsättning underhållsfond år 1	45
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	45
Hysesintäkter år 1, uthyrd area	1 244
Kassaflöde år 1	90

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 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 I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling 1 och 2 procentenheter högre inflation än i 10.1 Ekonomisk prognos 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.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 10 226 950 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 10 226 950 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställt och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 80% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033
Ränta	2 396 432	2 599 600	2 599 600	2 586 907	2 574 214	2 561 520	2 498 054
Ränta %	4,04%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
Avskrivningar	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550
Driftskostnader	3 070 000	3 162 100	3 225 342	3 289 849	3 355 646	3 422 759	3 779 002
Fastighetsskatt/avgift ⁴	519 725	535 316	551 379	562 412	573 664	585 134	646 042
Summa kostnader	7 384 706	7 695 567	7 774 871	7 837 718	7 902 073	7 967 962	8 321 648
Årsavgift/m ² (bostäder)	700	721	735	750	765	780	862
Årsavgifter bostäder	4 661 440	4 801 283	4 897 309	4 995 255	5 095 160	5 197 063	5 737 978
Hyresintäkter bostäder	2 070 980 ⁵	2 133 109	2 175 771	2 219 287	2 263 673	2 308 946	2 549 263
Summa intäkter	6 732 420	6 934 392	7 073 080	7 214 542	7 358 833	7 506 009	8 287 241
Årets Resultat	-652 286	-761 174	-701 791	-623 176	-543 240	-461 953	-34 407
Ackumulerat redovisat resultat	-652 286	-1 413 461	-2 115 251	-2 738 427	-3 281 668	-3 743 621	-4 785 148
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-652 286	-761 174	-701 791	-623 176	-543 240	-461 953	-34 407
Återföring avskrivningar	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550	1 398 550
Amorteringar	-	-	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	746 263	637 376	416 759	495 374	575 309	656 597	1 084 143
Avsättning till yttre underhåll	-374 580	-385 817	-393 534	-401 404	-409 433	-417 621	-461 088
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	371 683	251 558	23 225	93 969	165 877	238 976	623 056
Ingående saldo kassa	10 810 055						
Ackumulerat saldo kassa⁶	11 556 318	12 193 694	12 610 453	13 105 827	13 681 136	14 337 733	18 888 955
Ackumulerad avsättning underhåll	10 601 530	10 987 347	11 380 881	11 782 286	12 191 718	12 609 339	14 826 123

⁴ Taxeringsvärde och fastighetsavgift är bedömd.

felaktigt har angivits att Fastigheterna enbart omfattar hyreshusfastighetsenhet och inte delvis även andra typer av byggnader

⁵ Hyreshöjning för 2023 antags öka med 4 % på utgående hyra för 2022.

⁶ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen 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 kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁷	4 289 757	4 549 725	4 874 084	4 901 286	4 929 283	4 958 088	5 114 922
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	644	683	732	736	740	745	768
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	700	721	735	750	765	780	862
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	5,0%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 876 929	5 136 898	5 461 257	5 485 659	5 510 856	5 536 861	5 679 695
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	732	771	820	824	828	831	853
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,6%	7,0%	11,5%	9,8%	8,2%	6,5%	-1,0%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	6,0%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	5 464 102	5 724 071	6 048 430	6 070 032	6 092 429	6 115 634	6 244 468
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	821	860	908	912	915	918	938
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	17,2%	19,2%	23,5%	21,5%	19,6%	17,7%	8,8%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 289 757	4 568 658	4 913 191	4 961 511	5 011 660	5 063 686	5 354 160
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	644	686	738	745	753	760	804
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,0%	-4,8%	0,3%	-0,7%	-1,6%	-2,6%	-6,7%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 289 757	4 587 591	4 952 678	5 022 914	5 096 465	5 173 458	5 615 220
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	644	689	744	754	765	777	843
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,0%	-4,5%	1,1%	0,6%	0,0%	-0,5%	-2,1%

⁷ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 80%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	59 300 400	59 300 400	59 300 400	59 020 400	58 740 400	58 460 400	57 060 400
Räntekostnader	2 396 432	2 599 600	2 599 600	2 586 907	2 574 214	2 561 520	2 498 054
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader	7 384 706	7 695 567	7 774 871	7 837 718	7 902 073	7 967 962	8 321 648
Summa utgifter och avsättningar	6 360 736	6 682 834	7 049 855	7 120 573	7 192 956	7 267 034	7 664 185
Hyresintäkter	2 070 980	2 133 109	2 175 771	2 219 287	2 263 673	2 308 946	2 549 263
Avgiftsintäkter	4 289 757	4 549 725	4 874 084	4 901 286	4 929 283	4 958 088	5 114 922
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	6 360 736	6 682 834	7 049 855	7 120 573	7 192 956	7 267 034	7 664 185
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	644	683	732	736	740	745	768
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,0%	-5,2%	-0,5%	-1,9%	-3,3%	-4,6%	-10,9%

10.3.2 100 % anslutning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	28 000 000	28 000 000	28 000 000	27 720 000	27 440 000	27 160 000	25 760 000
Räntekostnader	1 222 667	1 269 333	1 269 333	1 256 640	1 243 947	1 231 253	1 167 787
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader	6 210 941	6 365 300	6 444 604	6 507 451	6 571 806	6 637 695	6 991 381
Summa utgifter och avsättningar	5 186 971	5 352 567	5 719 588	5 790 306	5 862 689	5 936 767	6 333 918
Avgiftsintäkter	5 186 971	5 352 567	5 719 588	5 790 306	5 862 689	5 936 767	6 333 918
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 186 971	5 352 567	5 719 588	5 790 306	5 862 689	5 936 767	6 333 918
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	623	643	687	696	704	713	761
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-11,0%	-10,8%	-6,6%	-7,3%	-7,9%	-8,6%	-11,7%

10.3.3 90 % anslutning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	43 650 200	43 650 200	43 650 200	43 370 200	43 090 200	42 810 200	41 410 200
Räntekostnader	1 809 549	1 934 467	1 934 467	1 921 774	1 909 080	1 896 387	1 832 920
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader och avsättningar	6 797 824	7 030 433	7 109 738	7 172 584	7 236 940	7 302 829	7 656 514
Summa utgifter och avsättningar	5 773 854	6 017 701	6 384 722	6 455 439	6 527 822	6 601 900	6 999 052
Hysesintäkter	1 035 490	1 066 555	1 087 886	1 109 643	1 131 836	1 154 473	1 274 632
Avgiftsintäkter	4 738 364	4 951 146	5 296 836	5 345 796	5 395 986	5 447 427	5 724 420
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 773 854	6 017 701	6 384 722	6 455 439	6 527 822	6 601 900	6 999 052
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	632	661	707	714	720	727	764
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,6%	-8,3%	-3,9%	-4,9%	-5,9%	-6,8%	-11,3%

10.3.4 80 % anslutning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	59 300 400	59 300 400	59 300 400	59 020 400	58 740 400	58 460 400	57 060 400
Räntekostnader	2 396 432	2 599 600	2 599 600	2 586 907	2 574 214	2 561 520	2 498 054
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader	7 384 706	7 695 567	7 774 871	7 837 718	7 902 073	7 967 962	8 321 648
Summa utgifter och avsättningar	6 360 736	6 682 834	7 049 855	7 120 573	7 192 956	7 267 034	7 664 185
Hysesintäkter	2 070 980	2 133 109	2 175 771	2 219 287	2 263 673	2 308 946	2 549 263
Avgiftsintäkter	4 289 757	4 549 725	4 874 084	4 901 286	4 929 283	4 958 088	5 114 922
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	6 360 736	6 682 834	7 049 855	7 120 573	7 192 956	7 267 034	7 664 185
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	644	683	732	736	740	745	768
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,0%	-5,2%	-0,5%	-1,9%	-3,3%	-4,6%	-10,9%

10.3.5 70 % anslutning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	74 950 600	74 950 600	74 950 600	74 670 600	74 390 600	74 110 600	72 710 600
Räntekostnader	2 983 314	3 264 734	3 264 734	3 252 041	3 239 347	3 226 654	3 163 187
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader	7 971 589	8 360 700	8 440 005	8 502 851	8 567 207	8 633 096	8 986 781
Summa utgifter och avsättningar	6 947 619	7 347 968	7 714 989	7 785 706	7 858 089	7 932 167	8 329 319
Hysesintäkter	3 106 470	3 199 664	3 263 657	3 328 930	3 395 509	3 463 419	3 823 895
Avgiftsintäkter	3 841 149	4 148 304	4 451 331	4 456 776	4 462 580	4 468 748	4 505 424
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	6 947 619	7 347 968	7 714 989	7 785 706	7 858 089	7 932 167	8 329 319
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	659	712	764	765	766	767	773
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-5,8%	-1,3%	3,9%	2,0%	0,1%	-1,7%	-10,3%

10.3.6 60 % anslutning

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Föreningens lån	90 600 800	90 600 800	90 600 800	90 320 800	90 040 800	89 760 800	88 360 800
Räntekostnader	3 570 197	3 929 867	3 929 867	3 917 174	3 904 481	3 891 787	3 828 321
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	4 988 275	5 095 966	5 175 271	5 250 811	5 327 859	5 406 442	5 823 594
Summa kostnader	8 558 471	9 025 834	9 105 138	9 167 985	9 232 340	9 298 229	9 651 915
Summa utgifter och avsättningar	7 534 501	8 013 101	8 380 122	8 450 840	8 523 223	8 597 301	8 994 452
Hysesintäkter	4 141 960	4 266 219	4 351 543	4 438 574	4 527 345	4 617 892	5 098 526
Avgiftsintäkter	3 392 542	3 746 883	4 028 579	4 012 266	3 995 878	3 979 409	3 895 926
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	7 534 501	8 013 101	8 380 122	8 450 840	8 523 223	8 597 301	8 994 452
Årets resultat	-1 023 970	-1 012 732	-725 016	-717 145	-709 117	-700 929	-657 462
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	679	750	807	803	800	797	780
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,0%	4,1%	9,7%	7,1%	4,6%	2,1%	-9,5%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	Lummervägen 32 A , 1001	BV	4 rok	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 263
2	Lummervägen 32 B , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 068
3	Lummervägen 32 C , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 140
4	Lummervägen 32 D , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 087
5	Lummervägen 32 E , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 271
6	Lummervägen 34 D , 1001	BV	3 ROK	88	1,0491	1 509 000	5 094	8 972
7	Lummervägen 34 C , 1001	BV	3 ROK	87	1,0397	1 311 000	5 049	8 972
8	Lummervägen 34 C , 1002	BV	2 ROK	72	0,8992	1 082 000	4 366	7 525
9	Lummervägen 34 C , 1003	BV	3 ROK	90	1,0678	1 394 000	5 185	9 200
10	Lummervägen 34 C , 1101	1	3 ROK	87	1,0397	1 318 000	5 049	9 230
11	Lummervägen 34 C , 1102	1	2 ROK	72	0,8992	1 059 000	4 366	7 681
12	Lummervägen 34 C , 1103	1	3 ROK	90	1,0678	1 326 000	5 185	9 125
13	Lummervägen 34 B , 1001	BV	3 ROK	90	1,0678	1 394 000	5 185	9 189
14	Lummervägen 34 B , 1002	BV	2 ROK	72	0,8992	1 097 000	4 366	7 525
15	Lummervägen 34 B , 1003	BV	3 ROK	87	1,0397	1 311 000	5 049	8 972
16	Lummervägen 34 B , 1101	1	3 ROK	90	1,0678	1 326 000	5 185	9 245
17	Lummervägen 34 B , 1102	1	2 ROK	72	0,8992	1 059 000	4 366	7 525
18	Lummervägen 34 B , 1103	1	3 ROK	87	1,0397	1 318 000	5 049	8 968
19	Lummervägen 34 A , 1001	BV	2 ROK	69	0,8711	1 250 000	4 230	7 236
20	Lummervägen 36 B , 1001	BV	3 ROK	88	1,0491	1 402 000	5 094	8 910
21	Lummervägen 36 B , 1002	BV	3 ROK	88	1,0491	1 402 000	5 094	9 066
22	Lummervägen 36 B , 1101	1	3 ROK	88	1,0491	1 349 000	5 094	9 102
23	Lummervägen 36 B , 1102	1	3 ROK	88	1,0491	1 349 000	5 094	9 245
24	Lummervägen 36 A , 1001	BV	2 ROK	69	0,8711	1 143 000	4 230	7 236
25	Lummervägen 36 A , 1002	BV	3 ROK	88	1,0491	1 402 000	5 094	9 098
26	Lummervägen 36 A , 1101	1	2 ROK	69	0,8711	1 097 000	4 230	7 390
27	Lummervägen 36 A , 1102	1	3 ROK	88	1,0491	1 349 000	5 094	9 287
28	Lummervägen 30 E , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 068
29	Lummervägen 30 D , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 222
30	Lummervägen 30 C , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 130
31	Lummervägen 30 B , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 135
32	Lummervägen 30 A , 1001	BV	4 ROK	100	1,1615	1 966 000	5 640	10 312
33	Lummervägen 47 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 773
34	Lummervägen 49 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 382
35	Lummervägen 45 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 315
36	Lummervägen 43 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 837
37	Lummervägen 41 B , 1001	BV+1	5 ROK	118	1,3301	2 042 000	6 458	11 515
38	Lummervägen 41 A , 1001	BV+1	5 ROK	118	1,3301	2 042 000	6 458	11 454
39	Lummervägen 39 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 587
40	Lummervägen 37 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 773
41	Lummervägen 35 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 149 000	5 458	9 959
42	Lummervägen 33 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 103 000	5 458	9 840
43	Lummervägen 31 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 692 000	4 685	8 315
44	Lummervägen 29 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 737 000	4 685	8 315
45	Lummervägen 27 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 164 000	5 458	9 934
46	Lummervägen 18 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 392
47	Lummervägen 20 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 834
48	Lummervägen 22 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 691
49	Lummervägen 24 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 352

Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
50	Lummervägen 26 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 379
51	Lummervägen 28 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 834
52	Lummervägen 8 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 376
53	Lummervägen 10 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	10 068
54	Lummervägen 12 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 629
55	Lummervägen 14 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 580
56	Lummervägen 16 A , 1001	BV+1	5 ROK	118	1,3301	2 042 000	6 458	11 515
57	Lummervägen 16 B , 1001	BV+1	5 ROK	118	1,3301	2 042 000	6 458	11 529
58	Lummervägen 25 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 164 000	5 458	10 204
59	Lummervägen 23 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 118 000	5 458	9 840
60	Lummervägen 21 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 134 000	5 458	9 909
61	Lummervägen 19 , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 722 000	4 685	8 508
62	Lummervägen 17 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	10 011
63	Lummervägen 15 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 468
64	Lummervägen 13 , 1001	BV	4 ROK	102	1,1802	2 195 000	5 731	10 523
65	Lummervägen 11 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 773
66	Lummervägen 9 , 1001	BV	4 ROK	96	1,1240	2 088 000	5 458	9 867
67	Lummervägen 2 B, 1001	BV	3 ROK	76	0,9367	1 394 000	4 548	7 986
68	Lummervägen 2 B, 1002	BV	2 ROK	60	0,7868	1 120 000	3 820	6 430
69	Lummervägen 2 B, 1101	1	3 ROK	76	0,9367	1 349 000	4 548	8 081
70	Lummervägen 2 B, 1102	1	2 ROK	60	0,7868	1 074 000	3 820	6 367
71	Lummervägen 2 A , 1001	BV	3 ROK	76	0,9367	1 372 000	4 548	8 149
72	Lummervägen 2 A , 1002	BV	2 ROK	60	0,7868	1 097 000	3 820	6 755
73	Lummervägen 2 A , 1101	1	3 ROK	76	0,9367	1 326 000	4 548	7 996
74	Lummervägen 2 A , 1102	1	2 ROK	60	0,7868	1 052 000	3 820	6 367
75	Lummervägen 4 C , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 433 000	4 821	8 535
76	Lummervägen 4 B , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 433 000	4 821	8 566
77	Lummervägen 4 A , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 433 000	4 821	8 700
78	Lummervägen 4 M , 1001	BV	5 ROK	115	1,3020	1 844 000	6 322	11 119
79	Lummervägen 4 L , 1001	BV	1 ROK	47	0,6650	937 000	3 229	5 389
80	Lummervägen 4 L , 1002	BV	1 ROK	47	0,6650	937 000	3 229	5 272
81	Lummervägen 4 L , 1101	1	1 ROK	47	0,6650	892 000	3 229	5 272
82	Lummervägen 4 L , 1102	1	1 ROK	47	0,6650	892 000	3 229	5 272
83	Lummervägen 4 K , 1001	BV	5 ROK	115	1,3020	1 844 000	6 322	11 106
84	Lummervägen 4 J , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 379 000	4 821	8 532
85	Lummervägen 4 H , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 379 000	4 821	8 619
86	Lummervägen 4 G , 1001	BV	3 ROK	82	0,9929	1 379 000	4 821	8 613
87	Lummervägen 4 F , 1001	BV	5 ROK	115	1,3020	1 791 000	6 322	11 028
88	Lummervägen 4 E , 1001	BV	1 ROK	47	0,6650	884 000	3 229	5 272
89	Lummervägen 4 E , 1002	BV	1 ROK	47	0,6650	884 000	3 229	5 272
90	Lummervägen 4 E , 1101	1	1 ROK	47	0,6650	838 000	3 229	5 380
91	Lummervägen 4 E , 1102	1	1 ROK	47	0,6650	838 000	3 229	5 272
92	Lummervägen 4 D , 1001	BV	5 ROK	115	1,3020	1 821 000	6 322	11 077
93	Lummervägen 6 A , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 615 000	4 685	8 307
94	Lummervägen 6 B , 1001	BV	2 ROK	60	0,7868	1 097 000	3 820	6 622
95	Lummervägen 6 E , 1001	BV	2 ROK	60	0,7868	1 097 000	3 820	6 516
96	Lummervägen 6 C , 1001	2	2 ROK	60	0,7868	1 052 000	3 820	6 587
97	Lummervägen 6 D , 1001	2	2 ROK	60	0,7868	1 052 000	3 820	6 444
98	Lummervägen 6 F , 1001	BV	3 ROK	79	0,9648	1 615 000	4 685	8 329
Totalt				8 324	100,00	156 502 000	485 569	862 908

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Årsavgifterna är fördelade efter ett andelstal. Andelstalet är beräknat genom en ekvation som innebär att mindre lägenheter får en högre avgift i kr/kvm än en större lägenhet.

Av den totala boarean upplåts 6 659 kvm (= 80 %) med bostadsrätt, vilket motsvara ett belopp om 125 201 600 kr i insatser. Resterande yta, 1 665 kvm (= 20 %) förblir hyresrätter/vilande insatser. Vilande insatser uppgår till 31 300 400 kr.

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.
- 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 (i hushållselen ingår även drift av ventilation för legalett aggregat).
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna kollektivt bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean 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.

Halmstad 2022-12-05



Magnus Fölbom



Ann-Christine Bengtsson



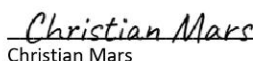
Lennie Mathisson



Mickael Timmermann



Therése Abbadi



Christian Mars



Ann-Charlott Södergren

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Lummervägen, 769641-5848.

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 Lummervägen, 769641-5848

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

- Registreringsbevis, 2022-10-17
- Föreningens stadgar, registrerade 2022-10-17
- Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård 1:293, 2022-11-21
- Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård 1:296, 2022-11-21
- Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård GA:16, 2022-11-23
- Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård GA:15, 2022-11-24
- Underhållsplan qb3 Projekt, 2022-10-10
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Marknadsvärdering, Fastighetsbyrån, Evelina Johansson, Fastighetsmäklare, 2022-11-29
- Marknadsvärdering Bostad & Co, mäklare Henric Johansson,
- Situationsplan
- Offert finansiering SEB, 2022-11-21
- Sammanställning taxeringsvärden
- Hyreslistor
- Resultatrapport för år 2021



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Lummervägen, org.nr. 769641-5848, Halmstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 i december 2022

.....
Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Lummervägen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2022-10-17

Föreningens stadgar, registrerade 2022-10-17

Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård 1:293, 2022-11-21

Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård 1:296, 2022-11-21

Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård GA:16, 2022-11-23

Fastighetsfakta för Halmstad Bäckagård GA:15, 2022-11-24

Underhållsplan, 2022-10-10

Aktieöverlåtelseavtal, utkast

Marknadsvärdering, Fastighetsbyrå, Evelina Johansson, Fastighetsmäklare, 2022-11-29

Situationsplan

Offert finansiering, 2022-11-21

Hyseslistor

Resultatrapport för år 2021

Sammanställning taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557482782244

Dokument

Slutlig Ekonomisk plan, sammanfogad

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2022-12-04 19:28:39 CET (+0100) av olov

Lindberg (oL)

Färdigställt 2022-12-05 06:34:38 CET (+0100)

Initierare

olov Lindberg (oL)

olov.lindberg@fforum.se

Signerande parter

Magnus (M1)

Personnummer 195504181990

magnus.tollbom@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Magnus', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-MAGNUS TOLLBOM"

Signerade 2022-12-05 03:30:09 CET (+0100)

Lennie (L)

Personnummer 660812-3656

lennie.mathisson@live.se



A handwritten signature in black ink, 'Lennie Mathisson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNIE MATHISSON"

Signerade 2022-12-04 21:03:47 CET (+0100)

Micke (M2)

Personnummer 197107034659

micke_timmermann@hotmail.com



Anki (A1)

Personnummer 7105265024

anki.bengtsson@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557482782244

Mickael Timmermann

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICKAEL TIMMERMANN"
Signerade 2022-12-04 20:05:11 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTINE BENGTSSON"
Signerade 2022-12-04 20:18:06 CET (+0100)

Christian (C)
Personnummer 197904274656
christianpob@hotmail.com



Christian Mars

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Per-Olof Bertil Mars"
Signerade 2022-12-05 06:28:33 CET (+0100)

Ann-Charlott (A2)
Personnummer 640801-3529
anncharlott.sodergren@gmail.com



Ann-Charlott Södergren

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHARLOTT SÖDERGREN"
Signerade 2022-12-04 19:42:20 CET (+0100)

Therese (T)
Personnummer 8008167564
therese.abbadi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mona Therése Abbadi"
Signerade 2022-12-04 19:49:37 CET (+0100)

Urban (U)
Personnummer 6504070415
urbanblycher@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gösta Urban Oscar Blücher"
Signerade 2022-12-05 06:34:38 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557482782244

J-O (J)

Personnummer 194708152816

janolofsjoholm1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signerade 2022-12-05 06:33:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

