

KOSTNADSKALKYL

för

Bostadsrättsföreningen HILLS Lanesund Uddevalla kommun, Västra Götaland med organisationsnummer 769637-6735, upprättad 2019-08-06

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Redovisning av lägenheterna
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

1. Enligt bostadsrättslagen föreskrivna intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HILLS Lanesund ("Bostadsrättsföreningen") som har sitt säte i Uddevalla Kommun och som registrerats hos Bolagsverket 12 juli 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsningar.

Upplåtelse av bostadsrätten förväntas ske succesivt med inflyttning oktober 2020 till december 2020 efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningar av kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på antaganden gjorda i augusti månad 2019.

Fastigheten Uddevalla Svälte 1:108 (tomten) ("Fastigheten") har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger Fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget ("Aktierna") motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer sedan att överföras till Bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse för en köpeskillning motsvarande Fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Härfter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt restvärde uppgår till 49,5 miljoner kronor.

I samband med förvärvet av Fastigheten har föreningen skrivit upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på Aktierna i bolaget skrivits ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Föreningen beräknas bli ett så kallat äkta bostadsföretag. Den metod som avses att tillämpas för avskrivning är K2. Kostnaderna i kalkylen är preliminära.

Byggentreprenad sker som totalentreprenad, åtagande från Pontus Thells Entreprenad AB (559074-9353) enligt entreprenadkontrakt. Aktiebolaget Veniversum svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Aktiebolaget Veniversum de osålda lägenheterna direkt eller genom närstående bolag.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring.



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Uddevalla Svälte 1:108
Adress	Furuhallsvägen 22-68
Tomtens areal i kvm	8 212 kvm
Bostäder	1 574 kvm (BOA, SS 21054:2009, enligt ritning)
Byggnadens utformning	3 st flerbostadshus av trä i 2 våningsplan
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för Svälte 1:5 och del av Svälte 1:4 antagen 2012-10-09, ändring av detaljplan med laga-kraft-datum 2015-03-18
Taxeringsvärde	11 225 000 beräknat enligt skatteverkets mall
- varav mark	1 625 000
- varav byggnad	9 600 000
Typkod	320
Gemensamhetsanläggning	Blivande andel i vägförening
Servitut	Pågående ärende för ledningsrätt
Försäkring	Fullvärdesförsäkring

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	3 st huskroppar med 24 st bostäder, 2-4 r.o.k
Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Yttervägg	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar	Trä, isolering och gips, brandklassad
Mellanbjälklag	Lätt hybridkonstruktion med betong, brand- och ljudklassad
Yttertak	Trätakstolar, tegel, snörasskydd
Fasader	Målad träfasad
Balkong/terrass	Tryckimpregnerad trall, smidesräcken, möjlighet till inglasning som tillval
Trappor	I trä och galvinerat stål
Fönster	3 glas isolerfönster, trä med plåt
Ytter-/innerdörrar	Ytterdörrar i trä med långsmalt fönster för ljusinsläpp, innerdörrar Swedoor eller likvärdiga, massiva släta
Uppvärmningssystem	Bergvärme med vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft



Hushållsel	Varje lägenhet har eget elabonnemang för hushållsel
Internet/TV	Fiber 100 Mbit, TV-paket Telia lagom eller likvärdigt
VA-anslutning	Kommunalt vatten och avlopp
Vind/källare	Finns ej
Gemensamma anordningar mm	Enklare lekplats, cykelparkering förrådsbyggnader med 24 förråd, 24 fasta parkeringsplatser, gästparkering och HCP parkering, 24 el-laddstolpar, gemensam miljöstation, enklare lekplats
Sophantering	Gemensam miljöstation med möjlighet till sopsortering

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Hall	Klinker
Vardagsrum	Parkett i ek, målade väggar och tak
Kök	Parkett i ek, målade väggar och tak, vita skåpsluckor, stänkskydd av kakel, ugn, häll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, vitvaror inbyggda eller i rostfritt
Sovrum	Parkett i ek, målade väggar och tak
Wc / dusch	Klinker på golv, helkaklade väggar, målade tak i våtrumsfärg, toalett, tvättställ med kommod i vitt, spegelskåp, handdukstork, duschväggar i glas, handdukstork och golvvärme, kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 23 500 000 kr, summor anges inkl moms.

Köpeskilling för föreningens fastighet	23 500 000
Entreprenadkostnader, inklusive byggherrekostnader	43 940 000

Total anskaffningskostnad	67 440 000
----------------------------------	-------------------

I anskaffningskostnaden ingår samtliga kostnader bl.a: köpeskilling aktier, byggherrekostnader anslutningskostnader, bygglov, konsultkostnader, mäklarkostnader, marknadsföringskostnader, lagfart, registreringsavgift, pantbrev, kassa ingår med 75 000 kronor.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

4. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån, rörlig ränta 1,65 %	10 000 000
Investeringslån, bunden ränta 5 år om 2,05 %	10 000 000

Total finansiering	20 000 000
--------------------	------------

Bostadsrättsföreningen har erhållit offert från Danske Bank 2019-08-08 och till detta adderat en säkerhetsmarginal om 0,5%-enheter för vardera lån.

Säkerhet för lånet är pantbrev. Bostadsrättsföreningen har erhållit offert för finansiering från Danske Bank

Insatser	47 440 000
----------	------------

Totalt	67 440 000
---------------	-------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totala lån 20 000 000 kr, genomsnittlig ränta 1,85 %	368 150
--	---------

Beräknad kapitalkostnad år 1	368 150
-------------------------------------	----------------

Avskrivningar motsvarande amorteringar	200 000
---	----------------

Avsättning till fond för yttre underhåll	75 000
---	---------------

Driftkostnader:

Ekonomisk förvaltning	40 000
Revisor	15 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Löpande underhåll	40 000
Fastighetsskötsel och städning	50 000
Sophämtning	30 000
Gemensam el inklusive uppvärmning	80 000
V/A	65 000
TV och Internet	85 000
Delsumma driftkostnader	435 000

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader **1 078 150**

Följande årliga driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen): Hushållsel samt tillval av TV- och telefonabonnemang.

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande poster, som täcks av årsavgifterna. Byggnaden skrivs av linjärt över 100 år (1 %) vilket ger en årlig avskrivning om 439 400 kr. Byggnadens linjära avskrivning kommer under de första verksamhetsåren medföra att bostadsrättföreningen kommer visa bokföringsmässigt negativt resultat, det är därför viktigt att notera skillnaden mellan bokföringsmässigt resultat och bostadsrättföreningens kontanta betalningsförmåga. Bostadsrättföreningen kommer enligt kostnadskalkylen inte att ha några problem att genomföra sina betalningar baserat på antaganden gjorda vid upprättandet av kostnadskalkylen.

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter

Årsavgifter	1 078 150
Summa beräknade årliga intäkter	1 078 150

7 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/BOA	42 846
Insatser/BOA	30 140
Lån/BOA	12 706
Årsavgift/BOA	685
Driftkostnad/BOA	276

Avsättning till fond för yttre underhåll/BOA
Kassaflöde/BOA

48
48

*BOA anges alltid enligt standard SS 21054:2009, TV och Internet avser fiber
100 Mbit samt TV-Paket Telia Lagom eller likvärdigt*



8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Vån plan	Hus kropp	Antal rum	Utformning	Yta kvm	Andels-tal	Insats kr	Årsavgift kr	Månadsavgift mån. kr
3201	1	3	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
3202	1	3	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
3203	1	3	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
3204	1	3	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
3101	E	3	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
3102	E	3	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
3103	E	3	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
3104	E	3	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
2201	1	2	4	rok	75,0	4,76%	2 195 000	51 373	4 281
2202	1	2	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
2203	1	2	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
2204	1	2	4	rok	75,0	4,76%	2 195 000	51 373	4 281
2101	E	2	4	rok	75,0	4,76%	2 195 000	51 373	4 281
2102	E	2	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
2103	E	2	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
2104	E	2	4	rok	75,0	4,76%	2 195 000	51 373	4 281
1201	1	1	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
1202	1	1	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
1203	1	1	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
1204	1	1	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
1101	E	1	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
1102	E	1	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
1103	E	1	2	rok	59,5	3,78%	1 825 000	40 756	3 396
1104	E	1	3	rok	70,0	4,45%	2 095 000	47 948	3 996
					1 574	100,0%	47 440 000	1 078 150	89 846

Årsavgift per kvm, kr 685

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för

Hushållsel

ca 300-500 kr / mån

9. EKONOMISK PROGNOSE

RESULTATRÄKNING	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa intäkter*	1 078 150	1 099 713	1 121 707	1 144 141	1 167 024	1 190 365	1 314 259	1 451 048
Driftkostnader	435 000	443 700	452 574	461 625	470 858	480 275	530 263	585 453
Räntekostnader	368 150	364 450	360 750	357 050	353 350	349 650	331 150	312 650
Driftsresultat före avskrivningar	275 000	291 563	308 383	325 466	342 816	360 440	452 846	552 945
Avskrivningar	439 400	439 400	439 400	439 400	439 400	439 400	439 400	439 400
Årsresultat exkl "överavskrivningar"	0	16 563	33 383	50 466	67 816	85 440	177 846	277 945
Årsresultat**	-164 400	-147 837	-131 017	-113 934	-96 584	-78 960	13 446	113 545
Akkumulerat underskott	-164 400	-312 237	-443 254	-557 188	-653 772	-732 732	-853 241	-488 944
Årsavgifter	1 078 150	1 099 713	1 121 707	1 144 141	1 167 024	1 190 365	1 314 259	1 451 048
Driftkostnader	435 000	443 700	452 574	461 625	470 858	480 275	530 263	585 453
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	44 478
Kontantavsättning för yttre fond	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	100 940
Operativt kassaflöde	568 150	579 513	591 103	602 925	614 984	627 284	692 572	764 655
Finansieringsverksamhet								
Räntekostnader	368 150	364 450	360 750	357 050	353 350	349 650	331 150	312 650
Amortering av lån	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Likviditet								
Akkumulerad yttre fond	75 000	151 500	229 530	309 121	390 303	473 109	912 654	1 397 946
Likviditet inkl. yttre fond	150 000	241 563	349 946	475 412	618 228	778 668	1 855 159	3 416 456
Likviditet utöver yttre fond	75 000	90 063	120 416	166 292	227 925	305 559	942 506	2 018 510
Likviditet								
Ränteantagande	1,85%							
Inflationsantagande	2,00%							
Lägenhetsyta m2	1 574							
Investeringslån, tkr	20 000							
Antal lägenheter	24							

* Intäkterna dvs månadsavgifterna till bostadsrättsföreningen justeras upp med inflationsantagandet årligen.

** Negativt årsresultat uppkommer genom att "överavskrivningen" inte ingår i årsavgiften. Detta medför bokföringsmässiga underskott, vilket ej påverkar föreningens likviditet och därmed heller inte föreningens ekonomi långsiktigt.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur de ekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftnivå per kvm och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiftnivån måste höjas per kvm om el och vatten/avlopp skulle höjas med 15 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiftnivån måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp ett lån om 1 000 000 kronor för att finansiera oförutsedda utgifter.

Känslighetsanalys	kr/kvm år	Ökning
1. Dagens avgiftnivå	685	0,0%
2. Gemensam el och VA + 15 %	57	8,3%
3. Ökad belåning med 1 miljon kronor	14	2,0%

ÖKAD INFLATIONSTAKT

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter och bostadsrättsytan påverkas av ökad inflationstakt avseende drift- och underhållskostnader. En ökad infkationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnaderna. Tabellen nedan illustrerar årsavgiftens utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och år 16 vid en ökad infkation

Kalkylperiod	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
1. Drift och underhåll, kr	435 000	448 050	461 492	475 336	489 596	504 284	584 604	677 716
2. Ökning drift och underhåll utöver plan, kr	0	4 350	8 918	13 711	18 738	24 009	54 341	92 263
3. Årsavgift/kvm år, kr	685	701	718	736	753	1 077	870	981

ÄNDRAD RÄNTENIVÅ

Nedan visas hur årsavgiften per kvadratmeter efter amortering påverkas av förändrade räntor. Tabellen illustrerar årsavgiftens utveckling de närmsta 6 åren samt år 11 och år 16.

Kalkylperiod		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränteförändring	1,00%	811	824	837	850	863	876	949	1 029
Ränteförändring	0,50%	748	761	775	788	802	816	892	976
Ränteförändring	0,00%	685	699	713	727	741	756	835	922
Ränteförändring	-0,50%	622	636	651	666	681	696	778	868
Ränteförändring	-1,00%	559	574	589	604	620	636	721	815

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats med belopp som angivits i kostnadskalkyl och årsavgift som angivits eller beslutats av styrelsen.
2. 100 Mbit fiber och TV-grundpaket Telia Lagom eller likvärdigt ingår i årsavgiften. Avgift för hushållsel, telefoni och tillägg till medföljande TV-paket betalas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantör.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till de inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tilläggs för bostadsrättslägenhet.
5. Några andra avgifter än de redovisade och vad som framgår av föreningens stadgar utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka kostnadsutvecklingen och vidta de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
6. Årsavgift erläggs månadsvis i förskott.
7. Vid likvidation ska föreningens tillgångar skiftas enligt §38 i föreningens stadgar.

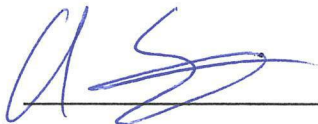
Ledarmot

Ort

Datum

Göteborg 21/8-2019

Oskar Säfström



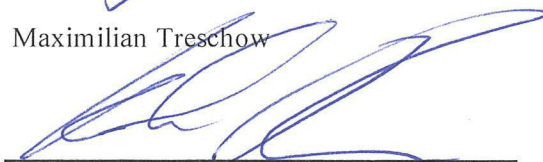
Ledarmot

Ort

Datum

Göteborg 21/8-2019

Maximilian Treschow



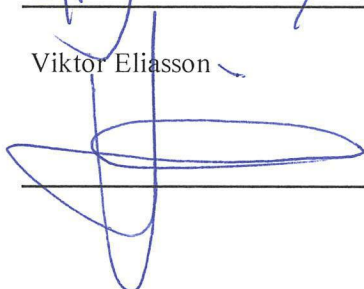
Ledarmot

Ort

Datum

Göteborg 21/8-2019

Viktor Eliasson



INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Hills Lanesund** (org. nr. 769637-6735), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då entreprenaden startar i september.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23 augusti 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-08-06
Stadgar	Brf	2019-06-14, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-14
Fastighetsutdrag	Bisnode	2019-08-14
Aktieöverlåtelseavtal	Toftenäs 1:223 Holding AB / Brf	2019-08-06
Transportköpeavtal	Uddevalla Hills AB / Brf	2019-11-15, ej undertecknat
Entreprenadavtal	Uddevalla Hills AB / Pontus Thells Entreprenad AB	2019-06-12
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-08-22
Bygglovshandlingar inkl. ritningar	Uddevalla kommun	2019-06-12
Nybyggnadskarta	Uddevalla kommun	2019-03-25
Prospekt/Foton	Okänd	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2019-08-08
Garantiutfästelse osålda lägenheter	AB Veniversum	2019-08-13
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2019-08-20

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Hills Lanesund** (org. nr. 769637-6735), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då entreprenaden startar i september.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23 augusti 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-08-06
Stadgar	Brf	2019-06-14, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-14
Fastighetsutdrag	Bisnode	2019-08-14
Aktieöverlåtelseavtal	Toftenäs 1:223 Holding AB / Brf	2019-08-06
Transportköpeavtal	Uddevalla Hills AB / Brf	2019-11-15, ej undertecknat
Entreprenadavtal	Uddevalla Hills AB / Pontus Thells Entreprenad AB	2019-06-12
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-08-22
Bygglovshandlingar inkl. ritningar	Uddevalla kommun	2019-06-12
Nybyggnadskarta	Uddevalla kommun	2019-03-25
Prospekt/Foton	Okänd	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2019-08-08
Garantiutfästelse osålda lägenheter	AB Veniversum	2019-08-13
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2019-08-20

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Hills Lanesund** (org. nr. 769637-6735), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då entreprenaden startar i september.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23 augusti 2019



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-08-06
Stadgar	Brf	2019-06-14, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-14
Fastighetsutdrag	Bisnode	2019-08-14
Aktieöverlåtelseavtal	Toftenäs 1:223 Holding AB / Brf	2019-08-06
Transportköpeavtal	Uddevalla Hills AB / Brf	2019-11-15, ej undertecknat
Entreprenadavtal	Uddevalla Hills AB / Pontus Thells Entreprenad AB	2019-06-12
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-08-22
Bygglovshandlingar inkl. ritningar	Uddevalla kommun	2019-06-12
Nybyggnadskarta	Uddevalla kommun	2019-03-25
Prospekt/Foton	Okänd	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2019-08-08
Garantiutfästelse osålda lägenheter	AB Veniversum	2019-08-13
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2019-08-20



INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Hills Lanesund** (org. nr. 769637-6735), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då entreprenaden startar i september.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 23 augusti 2019



Anders Lennhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-08-06
Stadgar	Brf	2019-06-14, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-08-14
Fastighetsutdrag	Bisnode	2019-08-14
Aktieöverlåtelseavtal	Toftenäs 1:223 Holding AB / Brf	2019-08-06
Transportköpeavtal	Uddevalla Hills AB / Brf	2019-11-15, ej undertecknat
Entreprenadavtal	Uddevalla Hills AB / Pontus Thells Entreprenad AB	2019-06-12
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-08-22
Bygglovshandlingar inkl. ritningar	Uddevalla kommun	2019-06-12
Nybyggnadskarta	Uddevalla kommun	2019-03-25
Prospekt/Foton	Okänd	odaterad
Låneoffert	Danske Bank	2019-08-08
Garantiutfästelse osålda lägenheter	AB Veniversum	2019-08-13
Intyg från mäklare	Mäklarhuset	2019-08-20