

**Ekonomisk Plan**

**Bostadsrättsföreningen Strandängen i Skogstorp**

**Organisationsnummer 769639–5750**

**Falkenberg**

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. 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 Strandängen i Skogstorp, org.nr 769639–5750, som har sitt säte i Falkenbergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-02-08, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört 29 bostadsrättslägenheter fördelat på 6 byggnader i form av 1-plans par- och radhus på fastigheterna Skogstorp 4:194-4:195. Föreningen har del i gemensamhetsanläggning i Falkenberg Skogstorp GA:2.

Den Ekonomiska föreningen WB Utveckling Fastigheter 1 (org.nr 769639–6873) har tidigare förvärvat fastigheterna Skogstorp 4:194, 4:195. Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare av fastigheterna genom att först förvärva samtliga andelar i Ekonomiska föreningen WB Utveckling Fastigheter 1 (org.nr 769639–6873) från WBPU Bostäder Holding 1 AB (org.nr 559267-8485), WBPU Bostäder Holding 2 AB (org.nr 559256-7498) samt WBPU Bostäder Holding 3 AB (org.nr 559267-8477), den 2021-12-12. Därefter har den ekonomiska föreningen fusionerats upp i bostadsrättsföreningen den 2022-04-19.

Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870) garanterar att eventuella skatter, avgifter och andra kostnader med anledning av förvärvet ej kommer att belasta Brf Strandängen i Skogstorp. Slutlig anskaffningskostnad kommer att uppgå till 91 936 706 kr inklusive lagfart, pantbrev samt likvidreserv om 50 000 kr och har redovisats på extra föreningsstämma den 7 juni 2022.

Upplåtelseavtal kommer att tecknas mellan juni och augusti, 2022 och efter att den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske i etappvis oktober-november 2022.

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 maj 2022. De i denna ekonomiska plan redovisade driftskostnaderna är föreningens kostnader enligt erhållna offerter och uppskattad konsumtion utifrån vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärfas av Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870) på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Falkenberg Skogstorp 4:194, 4:195) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna vid förvärvet.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad (egendomsförsäkring, styrelseansvar, m.m.) och innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Skogstorp 4:194, 4:195
<b>Adress</b>	Brunklövervägen 1-25, 27, 29, 31, 33
<b>Fastigheternas areal</b>	7 621 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 436 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	29 lägenheter fördelat på 6 byggnader i form av 1-plans par- och radhus. Komplementbyggnad innehållande teknikrum och grannbod
<b>Byggår</b>	2022
<b>Antal bostadslägenheter</b>	29 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Friköpt tomt
<b>Planförhållande</b>	Skogstorp 4:171 mm (Laga kraft 1991-04-19)
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Del i gemensamhetsanläggningen Falkenberg Skogstorp GA:2
<b>Inteckningar</b>	Inteckning: 11 700 000 kr på fastigheten Skogstorp 4:194 16 380 000 kr på fastigheten Skogstorp 4:195
<b>Nyttjanderätt</b>	Servitutsavtal med Falkenberg kommun avseende tillfart till parkeringsplats (förmån)
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuell mätning av förbrukning i lägenhet
El	Varje lägenhet har egen servis. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och uppvärmning (värmepumpen går på hushållselen)
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i respektive lägenhet. Vattenburen golvvärme
Ventilation	Frånluft i kök, WC/d samt klädvård. Tilluft via fasad alternativt fönsterventiler
Avfall	Varje lägenhet har avtal med Vivab, två tunnor (hushållsavfall samt kompost) placerade på framsida
Parkering	Varje lägenhet har en egen p-plats vid sin entré. Kommunala gästparkeringar i området. Samtliga lgh har tomrör framdragna till yttervägg för elbilsaddning
Bredband/tv/telefoni	Lägenheterna är gruppanslutna till Telia för bredband, telefoni och TV/bredband som debiteras respektive lägenhet
Övrigt	Grannbod och teknikrum

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Isolerad betongplatta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg/ Fasad	Träpanel av märket Superwood
Innerväggar i lägenheten	Gips
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Innertak	Gips
Ytterdörr	Målad trädörr med mindre glasöppning
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Uteplats	Ytskikt av betongmarksten
Trädgård	Sådd gräsmatta med häckplantering

## Lägenhetsbeskrivning

Ytskikt	Rum	Golv	Väggar
	Entré	Klinker	Målat
	Kök	Trägolv	Målat
	WC/Dusch	Klinker	Kakel
	Klädvård	Klinker	Målat
	Rum	Trägolv	Målat

<b>Kök</b>	Induktionshäll Varmluftsgn Mikrovågsugn Kylskåp Frysskåp Diskmaskin Spisfläkt Vita skåpsnickerier Bänkskiva i laminat
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Bad/tvätt/wc</b>	Golvstående toalettstol Kommod Spegelskåp Dusch Duschvägg av glas Elektrisk handdukstork Krokar Toapappershållare
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Klädvård/förråd</b>	Tvättmaskin Torktumlare Frånluftsvärmepump Vita skåpsnickerier Bänkskiva av laminat Hyllor
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	91 886 706
Likvidreserv, dispfond	50 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>91 936 706</b>

\*Förvärv EKF, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>
Byggnadsvärde	22 794 000
Markvärde	5 307 000
<b>Totalt</b>	<b>28 101 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>28 079 126</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>3,20%</b>
Amortering	<b>0,80%</b>
Belopp amortering per år	<b>224 633</b>
Räntekostnad år 1	<b>898 532</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort)</b>	<b>1 123 165</b>

\*Offererade räntor från SBAB per 2022-05-10: 1år-2,09%, 2år-2,70%, 3år-2,98%, 4år-3,26%, 5år-3,35%

<b>Finansiering</b>	
Insatser	62 095 000
Upplåtelseavgifter	1 762 580
Föreningens lån	28 079 126
<b>Summa finansiering</b>	<b>91 936 706</b>

<b>Nyckeltal (BOA)</b>	
Totalkostnad per kvm	37 741
Lån per kvm	11 527
Genomsnittsinnsats per kvm	25 491
Upplåtelseavgift per kvm	724
Årsavgift per kvm	571
Driftskostnader per kvm	177
Tillägg avgifter per kvm	97
Underhållsavsättning + amortering per kvm	122
Kassaflöde per kvm	30

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 436

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	745 335
Räntor	898 532
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 643 867</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	12 000	5
Vatten/avlopp - bekostas av brhavare gm tillägg	170 000	70
Avfall - bekostas av brhavare (eget abonnemang)	0	0
Fastighetsförsäkring inkl. br-tillägg	45 000	18
Fastighetsskötsel, drift, mark	29 000	12
Ekonomisk förvaltning	47 500	19
Telia fiber	66 120	27
Löpande underhåll/diverse	15 000	6
Arvode (revision)	25 000	10
Falkenberg GA:2	16 000	7
Administrationskostnader	5 000	2
<b>Summa drift:</b>	<b>430 620</b>	<b>177</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.*

<b>Underhållsfondering</b>	
Underhållsfond	73 350 30

*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>503 970</b>
-----------------------------------------------------------------------	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter bostäder	1 391 015
Årsavgift vatten	170 000
Årsavgift fiber	66 120
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 627 135</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress Brunklöverv.	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse- avgift	Insatser + Upplåtelseavg.	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg kr/mån*		Andelstal
									VA	Bredband/ Fiber	
1	1	3	84	2 275 000	21 900	2 296 900	47 966	3 997	489	190	3,448%
2	3	3	84	1 995 000	91 000	2 086 000	47 966	3 997	489	190	3,448%
3	5	3	84	1 995 000	850	1 995 850	47 966	3 997	489	190	3,448%
4	7	3	84	1 995 000	14 160	2 009 160	47 966	3 997	489	190	3,448%
5	9	3	84	1 995 000	33 700	2 028 700	47 966	3 997	489	190	3,448%
6	11	3	84	1 995 000	54 450	2 049 450	47 966	3 997	489	190	3,448%
7	13	3	84	1 995 000	77 500	2 072 500	47 966	3 997	489	190	3,448%
8	15	3	84	2 125 000	5 000	2 130 000	47 966	3 997	489	190	3,448%
9	17	3	84	2 125 000	22 350	2 147 350	47 966	3 997	489	190	3,448%
10	19	3	84	2 085 000	18 950	2 103 950	47 966	3 997	489	190	3,448%
11	21	3	84	2 085 000	31 800	2 116 800	47 966	3 997	489	190	3,448%
12	23	3	84	2 195 000	13 200	2 208 200	47 966	3 997	489	190	3,448%
13	25	3	84	2 195 000	146 350	2 341 350	47 966	3 997	489	190	3,448%
14	27	3	84	2 145 000	135 030	2 280 030	47 966	3 997	489	190	3,448%
15	29	3	84	2 145 000	16 850	2 161 850	47 966	3 997	489	190	3,448%
16	31	3	84	2 145 000	750	2 145 750	47 966	3 997	489	190	3,448%
17	33	3	84	2 395 000	156 280	2 551 280	47 966	3 997	489	190	3,448%
18	24	3	84	2 325 000	22 000	2 347 000	47 966	3 997	489	190	3,448%
19	22	3	84	2 275 000	42 600	2 317 600	47 966	3 997	489	190	3,448%
20	20	3	84	2 275 000	4 030	2 279 030	47 966	3 997	489	190	3,448%
21	18	3	84	2 195 000	39 950	2 234 950	47 966	3 997	489	190	3,448%
22	16	3	84	2 275 000	127 750	2 402 750	47 966	3 997	489	190	3,448%
23	14	3	84	2 195 000	187 400	2 382 400	47 966	3 997	489	190	3,448%
24	12	3	84	2 095 000	80 900	2 175 900	47 966	3 997	489	190	3,448%
25	10	3	84	2 095 000	12 510	2 107 510	47 966	3 997	489	190	3,448%
26	8	3	84	2 095 000	85 500	2 180 500	47 966	3 997	489	190	3,448%
27	6	3	84	2 095 000	18 960	2 113 960	47 966	3 997	489	190	3,448%
28	4	3	84	2 095 000	99 710	2 194 710	47 966	3 997	489	190	3,448%
29	2	3	84	2 195 000	201 150	2 396 150	47 966	3 997	489	190	3,448%
<b>29 lgh</b>			<b>2 436</b>	<b>62 095 000</b>	<b>1 762 580</b>	<b>63 857 580</b>	<b>1 391 025</b>	<b>115 919</b>	<b>14 167</b>	<b>5 510</b>	<b>100%</b>

Avgifterna är beräknade efter yta.

### \*Förklaring avgifter och tillägg

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

1. Upplåtelseavgiften avser tillval till bostadsrätten.
2. Alla belopp är i svenska kronor.
3. Bostadsrättshavare svarar för egna abonnemang avseende hushållsel och värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
4. Bostadsrättshavare bekostar VA efter förbrukning, udermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
5. Lägenheterna är gruppanslutna till Telia för bredband, TV samt telefon som debiteras varje lägenhet om 190 kr/månad.
6. Bostadsrättshavare tecknar själv abonnemang med Vivab för avfallshantering.

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

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 436	Rak amortering 0,8%
Kvm BR	2 436	Årlig höjning av fastighetsavgift 1%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	3,20%	3,25%	3,30%	3,35%	3,40%	3,45%	3,70%	3,95%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	28 079 126	27 854 493	27 629 860	27 405 227	27 180 594	26 955 961	25 832 796	24 709 631
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	898 532	905 271	911 785	918 075	924 140	929 981	955 813	976 030
Avskrivningar	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335
Driftkostnader	430 620	439 232	448 017	456 977	466 117	475 439	524 923	579 558
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	298 771
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 074 487</b>	<b>2 089 838</b>	<b>2 105 137</b>	<b>2 120 387</b>	<b>2 135 592</b>	<b>2 150 755</b>	<b>2 226 072</b>	<b>2 599 694</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	571	582	594	606	618	630	696	769
Årsavgifter	1 391 015	1 418 835	1 447 212	1 476 156	1 505 679	1 535 793	1 695 640	1 872 123
Årsavgift vatten	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229	228 798
Årsavgift fiber	66 120	67 442	68 791	70 167	71 570	73 002	80 600	88 989
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 627 135</b>	<b>1 659 678</b>	<b>1 692 871</b>	<b>1 726 729</b>	<b>1 761 263</b>	<b>1 796 489</b>	<b>1 983 469</b>	<b>2 189 910</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-447 352</b>	<b>-430 161</b>	<b>-412 266</b>	<b>-393 659</b>	<b>-374 329</b>	<b>-354 266</b>	<b>-242 603</b>	<b>-409 784</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-447 352	-430 161	-412 266	-393 659	-374 329	-354 266	-242 603	-409 784
Återföring avskrivningar	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335
Amorteringar lån	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,87%	0,91%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>73 350</b>	<b>90 541</b>	<b>108 436</b>	<b>127 043</b>	<b>146 373</b>	<b>166 436</b>	<b>278 099</b>	<b>110 918</b>
Avsättning till yttre underhåll	-73 350	-74 817	-76 313	-77 840	-79 396	-80 984	-89 413	-98 719
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>15 724</b>	<b>32 123</b>	<b>49 204</b>	<b>66 977</b>	<b>85 451</b>	<b>188 685</b>	<b>12 198</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>50 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>123 350</b>	<b>213 891</b>	<b>322 327</b>	<b>449 370</b>	<b>595 744</b>	<b>762 179</b>	<b>1 921 656</b>	<b>3 399 889</b>
Ackumulerad yttre underhållsfond	73 350	148 167	224 480	302 320	381 716	462 701	892 575	1 367 192



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	4,20%	4,25%	4,30%	4,35%	4,40%	4,45%	4,70%	4,95%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	28 079 126	27 854 493	27 629 860	27 405 227	27 180 594	26 955 961	25 832 796	24 709 631
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 179 323	1 183 816	1 188 084	1 192 127	1 195 946	1 199 540	1 214 141	1 223 127
Avskrivningar	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335
Driftkostnader	430 620	439 232	448 017	456 977	466 117	475 439	524 923	579 558
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	298 771
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 355 278</b>	<b>2 368 383</b>	<b>2 381 436</b>	<b>2 394 440</b>	<b>2 407 398</b>	<b>2 420 314</b>	<b>2 484 400</b>	<b>2 846 790</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	571	582	594	606	618	630	696	769
Årsavgifter	1 391 015	1 418 835	1 447 212	1 476 156	1 505 679	1 535 793	1 695 640	1 872 123
Årsavgift vatten	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229	228 798
Årsavgift fiber	66 120	67 442	68 791	70 167	71 570	73 002	80 600	88 989
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 561 015</b>	<b>1 592 235</b>	<b>1 624 080</b>	<b>1 656 562</b>	<b>1 689 693</b>	<b>1 723 487</b>	<b>1 902 869</b>	<b>2 100 921</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-794 263</b>	<b>-776 148</b>	<b>-757 356</b>	<b>-737 878</b>	<b>-717 705</b>	<b>-696 828</b>	<b>-581 531</b>	<b>-745 869</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-794 263	-776 148	-757 356	-737 878	-717 705	-696 828	-581 531	-745 869
Återföring avskrivningar	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335	745 335
Amorteringar	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633	-224 633
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	0,82%	0,83%	0,83%	0,87%	0,91%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-273 561</b>	<b>-255 446</b>	<b>-236 654</b>	<b>-217 176</b>	<b>-197 003</b>	<b>-176 126</b>	<b>-60 829</b>	<b>-225 168</b>
Avsättning till yttre underhåll	-73 350	-74 817	-76 313	-77 840	-79 396	-80 984	-89 413	-98 719
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-346 911</b>	<b>-330 263</b>	<b>-312 967</b>	<b>-295 016</b>	<b>-276 400</b>	<b>-257 110</b>	<b>-150 242</b>	<b>-323 887</b>

### Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	713	718	723	727	732	736	758	901
Ränta +2%	829	832	836	840	843	847	864	1003
Inflation +1%	598	605	612	619	626	633	669	829
Inflation +2%	598	606	615	623	632	641	688	862

## 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.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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 tecknar egna abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare tecknar själv abonnemang med Vivab för avfallshantering.
3. Bostadsrättshavaren svarar själv för uppvärmning/varmvatten genom individuell värmepump som går på hushållselen.
4. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för VA. Bostadsrättshavare bekostar sin del av VA efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
5. Lägenheterna är gruppanslutna till Telia för Bredband, TV samt telefoni som debiteras varje lägenhet om 190 kr/månad.
6. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
7. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter 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, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.
8. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
9. 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.
10. 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 (*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 Strandängen i Skogstorp



Marie Gedda



Lennart Fällström



Sofie Mikkiasson


## INTYG - Brf Strandängen i Skogstorp, Falkenberg ekonomisk plan

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan juni 2022 för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Skogstorp (769639-5750) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och för oss i övrigt kända förhållanden. På grund av den företagna granskningen anser vi att beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del dokument enligt nedan.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Skogstorp 4:194 & :195 genom förvärv av samtliga andelar av WB Utveckling Fastigheter ekonomisk förening, vilken ekonomisk förening äger fastigheterna och har ingått entreprenadavtal för uppförande av byggnaderna. Vi har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna genom fusionsförfarandet, som inte förutsätts leda till några följdkostnader, men är på det klara med att det är en beprövad metod.

Brf Strandängen i Skogstorp kommer att inneha 29 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

  
Bo Wolwan  
Jur kand/fastighetskonsult

  
Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2022-05-16	Stadgar	2021-02-08
Registreringsbevis ek för	2021-03-11	Stadgar ek för	2021-03-11
Fastighetsdatautdrag	2022-05-17	Beräkning av tax.värde	2022-05-04
Exploateringsavtal m karta	2019-01-09	Detaljplan m områdes- & plan-	
Sit.plan	2021-06-23	kartor. Ritningar. Bygglov	2021-08-26
Handlingsplan	2021-03-30	Transaktions-PM	2021-03-31
Totalentreprenadavtal & AF	2021-05-28	Andelsöverlåtelseavtal	2021-12-12
Fusion	2002-04-19	Markanvisn., köpebrev etc	
Revisorsintyg	2021-03-31	i föregående fas	
Garanti kostnader & upplåtelse	2021-05-19 & 2022-06-22	Borgen för entreprenad	2021-08-17
Försäkringsoffert	2022-04-27	Låneoffert	2022-05-10
Föreningsstämmoprotokoll (slutlig kostnad & plantantagande)	2022-06-07	KA-intyg	2022-05-13

# Verifikat

Transaktion 09222115557470962388

## Dokument

Ekonomisk Plan Strandängen\_intygsgiven  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2022-06-08 11:19:33 CEST (+0200) av Samuel  
Huntley (SH)  
Färdigställt 2022-06-09 13:49:59 CEST (+0200)

## Initierare

Samuel Huntley (SH)  
P Berglund AB  
samuel@paberglund.se  
+46762737522

## Signerande parter

Marie Gedda (MG)  
Styrelseledamot  
mgedda@geddaconsult.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie Gedda'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE GEDDA"  
Signerade 2022-06-09 11:14:36 CEST (+0200)

Lennart Fällström (LF)  
Styrelseordförande  
lennart@lfallstrom.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lennart Fällström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Lennart Fällström"  
Signerade 2022-06-08 13:07:19 CEST (+0200)

Sofie Mikkiasson (SM)  
Styrelseledamot  
Sofie.Mikiasson@wastbygg.se



Bo Wolwan (BW)  
Intygsgivare  
epost@wolwan.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557470962388



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIE MIKKIASSON"  
Signerade 2022-06-08 23:19:29 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Stensson Wolwan"  
Signerade 2022-06-09 13:49:59 CEST (+0200)

Robert Wikström (RW)

Intygsgivare

robert.wikstrom@konradadvokater.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ROBERT WIKSTRÖM"  
Signerade 2022-06-09 13:22:29 CEST (+0200)

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>

