

## EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Havslyckan** Uddevalla kommun, Västra Götaland med organisationsnummer 769639-1395, upprättad 2022-05-31

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. 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 Havslyckan ("Bostadsrättsföreningen") som har sitt säte i Uddevalla Kommun och som registrerats hos Bolagsverket 15 oktober 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsningar.

Upplåtelse av bostadsrätten förväntas ske successivt med inflyttning juli till september 2022 efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningar av kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på antaganden gjorda i maj månad 2022. Anskaffningskostnad är preliminär och slutlig anskaffningskostnad redovisas på stämma efter att ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Fastigheterna Uddevalla Skälläckeröd 1:12 och Uddevalla Skälläckeröd 1:45 (tomterna) ("Fastigheterna") har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger Fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget ("Aktierna") motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheterna har överföras till Bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse för en köpeskillning motsvarande Fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget har snabbavecklats. Genom avslutad förättning med ärendenummer O218639, som ej vunnit lagakraft, har sammanslagning av fastigheterna skett där övertagande fastighet är Uddevalla Skälläckeröd 1:12.

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 79 799 000 kronor, varav 1 218 000 kr utgör mark.

I samband med förvärvet av Fastigheterna har föreningen skrivit upp värdet på Fastigheterna 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 ekonomisk plan är preliminära.

Byggentreprenad sker som totalentreprenad, åtagande från Kynningsrud Bygg AB, (559165-4222) enligt entreprenadkontrakt. HELM Properties AB svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper HELM Properties AB de osålda lägenheterna direkt eller genom närstående bolag.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB 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

Fastighetsbeteckningar	Skälläckeröd 1:12 och 1:45	
Adress	Vällebergsvägen 3, Ljungskile 459 30 Ljungskile	
Tomtens areal i kvm	2 441 kvm	
Bostäder	1 901 kvm	(BOA, SS21054:2020, enligt ritning)
Lokaler	193 kvm	(LOA)
Summa BOA/LOA	2 094 kvm	

Utöver ovan nämnda LOA finns frostfritt garage under mark om 1 034 m<sup>2</sup> och biarea för förråd, cykelrum och teknikrum

Byggnadens utformning	2 st flerbostadshus av trä i 3 våningsplan och källare/garage	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för Skälläckeröd 1:45 o 1:12 antagen 2017-06-15 med laga-kraft-datum 2017-07-13	
Taxeringsvärde	41 121 000 beräknat enligt skatteverkets mall	
- varav mark, bostäder	5 600 000	
- varav mark, lokaler	162 000	
- varav byggnad, bostäder	33 000 000	
- varav byggnad, lokaler	2 359 000	
Typkod	320	
Servitut/ gemensamhetsanläggningar	Fastigheterna belastas med nedan servitut, ändring och justering av servitut regleras genom avtal: Ledning MM, 14-IM4-57/406, avtalsservitut Vatten och avloppsledningar, 1485K-10/127.1, ledningsrätt Gångväg, 1485-95/8. officialservitut Ledning, 14-IM4-57/116.1, avtalsservitut Väg och parkering, 1485K-2019/55.1, officialservitut Tillträde och sopor, 1485K-2019/55.2, officialservitut Bergvärme, 1485K-2019/55.3, officialservitut Väg med parkeing, 1485K-2019/55.4, officialservitut Tillträde sopor, trappa och uteservering, 1485K-2019/55.5, officialservitut Vatten och avlopp, 1485K-2019/55.6 officialservitut Vatten och avlopp, 485K-2019/55.7 officialservitut Uddevalla Ljungs-Hälle GA:7 Gångväg 1485-95/8.1	
Försäkring	Fullvärdesförsäkring	

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	2 st huskroppar med 26 st bostäder, 1-4 r.o.k samt 1 lokal, 1 st gemensam övernattningsslägenhet och gemensam relaxavdelning med jacuzzi och bastu
Grundläggning	Grundläggning på spetsbärande pålar
Yttervägg	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller trä, brand- och ljudklassad
Mellanbjälklag	Betongbjälklag, brand- och ljudklassad
Yttertak	Limträbalkar, bandfalsad plåt, snörasskydd
Fasader	Målad träfasad
Balkong/terrass	Balkonger i betong, takterrasser med trall, perforerad plåt plåträcke eller glas med överliggare
Trappor	Betong med smidesräcken
Fönster	3 glas isolerfönster, trä med plåt
Ytter-/innerdörrar	Ytterdörrar massiva trädörrar, Swedoor eller likvärdiga med långsmala fönster. Tamburdörrar utan fönster. Innedörrar vita massiva släta, Swedoor eller likvärdiga, lås med RFID-tag - Doorman eller likvärdigt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburen golvvärme
Hiss	3 st hissar med access till garage och förråd
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
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	Garage med 30 parkeringsplatser och 26 laddstolpar för elbilar samt 26 förråd, ingen tillgänglig vind.
Gemensamma anordningar mm	Innegård, relaxavdelning med jacuzzi och bastu, övernattningsslägenhet, garage med 30 p-platser och 26 förråd, 26 el-laddstolpar
Soppantering	Gemensam miljöstation, sortering av restavfall och komposterbart avfall

## KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Hall	Klinker, alternativt vitlaserad enstavsparkett i ask, målade väggar, målat tak
Vardagsrum	Vitlaserad enstavsparkett i ask, målade väggar, målat tak
Kök	Vitlaserad enstavsparkett i ask, målade väggar, målat tak, grå skåpsluckor, bänkskiva och stänkskydd i Silestone, ugn, häll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, Siemens vitvaror inbyggda eller i rostfritt, enligt köksuppställning
Sovrum	Vitlaserad enstavsparkett i ask, målade väggar, målat tak
Wc / dusch	Klinker på golv, helkallade väggar, målade tak i våtrumsfärg, toalett, tvättställ med kommod, spegelskåp, handdukstork, duschväggar i glas, handdukstork och golvvärme, kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare, enligt uppställning badrum



### 3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 32 239 000 kr, summor anges inkl. ev. moms.

Köpeskilling för föreningens fastighet	32 239 000
Entreprenadkostnader, inklusive byggherrekostnader	78 581 000
Kassa	75 000
<b>Total anskaffningskostnad</b>	<b>110 895 000</b>

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.

Fastighetslån, rörlig ränta (3 mån) 1,39 %	10 000 000
Fastighetslån, bunden ränta 3 år 2,91 %	10 000 000
Fastighetslån, bunden ränta 5 år om 3,30 %	20 000 000
Total finansiering	40 000 000

Bostadsrättsföreningen har erhållit offert från SBAB 2022-05-16.

Insatser	70 895 000
<b>Totalt</b>	<b>110 895 000</b>

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totala lån 40 000 000 kr, genomsnittlig ränta 2,73 %	1 086 540
<b>Beräknad kapitalkostnad år 1</b>	<b>1 086 540</b>
<b>Avskrivningar motsvarande amorteringar</b>	<b>400 000</b>
<b>Avsättning till fond för yttre underhåll</b>	<b>105 000</b>

**Driftkostnader:**

Ekonomisk förvaltning	45 000
Revisor	18 000
Fastighetsförsäkring	35 000
Löpande underhåll	25 000
Fastighetsskötsel och städning	60 000
Sophämtning	40 000
Gemensam el	40 000
Uppvärmning, fjärrvärme	160 000
V/A	155 000
TV och Internet	90 000
<b>Delsumma driftkostnader</b>	<b>668 000</b>

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande för den del som utgör bostäder.

Summa fastighetsskatt	<b>25 210</b>
-----------------------	---------------

**Summa beräknade årliga kostnader****2 284 750**

Följande årliga driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen): 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 (1,0 %) vilket ger en årlig avskrivning om 785 810 kr. Byggnadens linjära avskrivning kommer under de första verksamhetsåren medföra att bostadsrättsföreningen kommer visa bokföringsmässigt negativt resultat, det är därför viktigt att notera skillnaden mellan bokföringsmässigt resultat och bostadsrättsföreningens kontanta betalningsförmåga. Bostadsrättsföreningen kommer enligt ekonomisk plan inte att ha några problem att genomföra sina betalningar baserat på antaganden gjorda vid upprättandet av ekonomisk plan.

**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 andelstal.

Årsavgifter	1 870 404
Hysesintäkt lokal	191 146
Hysesintäkter garage	223 200
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>2 284 750</b>

**7 NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per BOA/LOA	52 958
---------------------------------	--------

Insatser per BOA	37 294
Lån per BOA/LOA	19 102
Årsavgift per BOA	984
Driftkostnad per BOA/LOA	319
Avsättning till fond för yttre underhåll per BOA/LOA	50
Kassaflöde/BOA	50

*BOA anges alltid enligt standard SS 21054:2020 , LOA omfattar enbart lokal i entreplan och ej varmgarage, 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
1	E	Söder	1	rok	30,0	1,58%	995 000	29 517	<i>2 460</i>
2	E	Söder	3	rok	88,0	4,63%	2 900 000	86 584	<i>7 215</i>
3	1	Söder	3	rok	89,0	4,68%	3 300 000	87 568	<i>7 297</i>
4	1	Söder	2	rok	47,0	2,47%	1 645 000	46 244	<i>3 854</i>
5	1	Söder	2	rok	47,0	2,47%	1 645 000	46 244	<i>3 854</i>
6	1	Söder	3	rok	88,0	4,63%	3 250 000	86 584	<i>7 215</i>
7	V	Söder	2,5	rok	84,0	4,42%	3 500 000	82 648	<i>6 887</i>
8	V	Söder	2,5	rok	84,0	4,42%	3 625 000	82 648	<i>6 887</i>
9	E	Norr	4	rok	88,0	4,63%	2 945 000	86 584	<i>7 215</i>
10	E	Norr	3	rok	78,0	4,10%	2 600 000	76 745	<i>6 395</i>
11	E	Norr	3	rok	81,0	4,26%	2 725 000	79 696	<i>6 641</i>
12	E	Norr	3	rok	81,0	4,26%	2 725 000	79 696	<i>6 641</i>
13	E	Norr	2	rok	50,0	2,63%	1 675 000	49 195	<i>4 100</i>
14	E	Norr	2	rok	42,0	2,21%	1 400 000	41 324	<i>3 444</i>
15	E	Norr	3	rok	82,0	4,31%	2 775 000	80 680	<i>6 723</i>
16	1	Norr	4	rok	88,0	4,63%	3 375 000	86 584	<i>7 215</i>
17	1	Norr	3	rok	78,0	4,10%	2 920 000	76 745	<i>6 395</i>
18	1	Norr	3	rok	81,0	4,26%	3 025 000	79 696	<i>6 641</i>
19	1	Norr	3	rok	81,0	4,26%	3 025 000	79 696	<i>6 641</i>
20	1	Norr	2	rok	50,0	2,63%	1 795 000	49 195	<i>4 100</i>
21	1	Norr	2	rok	42,0	2,21%	1 500 000	41 324	<i>3 444</i>
22	1	Norr	3	rok	82,0	4,31%	3 050 000	80 680	<i>6 723</i>
23	V	Norr	3	rok	85,0	4,47%	3 625 000	83 632	<i>6 969</i>
24	V	Norr	3	rok	85,0	4,47%	3 625 000	83 632	<i>6 969</i>
25	V	Norr	3	rok	85,0	4,47%	3 625 000	83 632	<i>6 969</i>
26	V	Norr	3	rok	85,0	4,47%	3 625 000	83 632	<i>6 969</i>
					<b>1 901</b>	<b>100,0%</b>	<b>70 895 000</b>	<b>1 870 404</b>	<b>155 867</b>

Årsavgift per kvm, kr 984

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för  
Hushållsel ca 300-500 kr / mån



## 9. EKONOMISK PROGNOIS

RESULTATRÄKNING	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa intäkter*	2 284 750	2 330 445	2 377 054	2 424 595	2 473 087	2 522 549	2 785 098	3 074 973
Driftkostnader	668 000	681 360	694 987	708 887	723 065	737 526	814 288	899 040
Fastighetsavgift och skatt	25 210	25 714	26 228	26 753	27 288	27 834	30 731	87 083
Räntekostnader	1 086 540	1 075 620	1 064 700	1 053 780	1 042 860	1 031 940	977 340	922 740
<b>Driftresultat före avskrivningar</b>	<b>505 000</b>	<b>547 751</b>	<b>591 138</b>	<b>635 175</b>	<b>679 874</b>	<b>725 249</b>	<b>962 738</b>	<b>1 166 110</b>
Avskrivningar	785 810	785 810	785 810	785 810	785 810	785 810	785 810	785 810
<b>Årsresultat exkl "överavskrivningar"</b>	<b>105 000</b>	<b>147 751</b>	<b>191 138</b>	<b>235 175</b>	<b>279 874</b>	<b>325 249</b>	<b>562 738</b>	<b>766 110</b>
<b>Årsresultat**</b>	<b>-280 810</b>	<b>-238 059</b>	<b>-194 672</b>	<b>-150 635</b>	<b>-105 936</b>	<b>-60 561</b>	<b>176 928</b>	<b>380 300</b>
<b>Ackumulerat underskott</b>	<b>-280 810</b>	<b>-518 869</b>	<b>-713 541</b>	<b>-864 176</b>	<b>-970 112</b>	<b>-1 030 673</b>	<b>-628 253</b>	<b>964 814</b>
Årsavgifter	2 284 750	2 330 445	2 377 054	2 424 595	2 473 087	2 522 549	2 785 098	3 074 973
Driftkostnader	668 000	681 360	694 987	708 887	723 065	737 526	814 288	899 040
Fastighetsavgift och skatt	25 210	25 714	26 228	26 753	27 288	27 834	30 731	87 083
Kontantavsättning för yttre fond	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	127 994	141 316
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 486 540</b>	<b>1 516 271</b>	<b>1 546 596</b>	<b>1 577 528</b>	<b>1 609 079</b>	<b>1 641 260</b>	<b>1 812 084</b>	<b>1 947 533</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>								
Räntekostnader	1 086 540	1 075 620	1 064 700	1 053 780	1 042 860	1 031 940	977 340	922 740
Amortering av lån	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
<b>Likviditet</b>								
Ackumulerad yttre fond	105 000	212 100	321 342	432 769	546 424	662 353	1 277 715	1 957 125
Likviditet inkl. yttre fond	180 000	327 751	518 889	754 064	1 033 938	1 359 187	3 690 657	7 212 774
<b>Likviditet utöver yttre fond</b>	<b>75 000</b>	<b>115 651</b>	<b>197 547</b>	<b>321 295</b>	<b>487 514</b>	<b>696 834</b>	<b>2 412 942</b>	<b>5 255 649</b>
<b>Likviditet</b>								
Ränteantagande	2,73%							
Inflationsantagande	2,00%							
Lägenhetsyta, m2	1 901							
Lokalyta, m2	193							
Fastighetslån, tkr	40 000							
Antal lägenheter	26							

\* 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	984	0,0%
2. Gemensam el och VA + 15 %	33	3,4%
3. Ökad belåning med 1 miljon kronor	14	1,5%

### 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	668 000	688 040	708 681	729 942	751 840	774 395	897 736	1 040 722
2. Ökning drift och underhåll utöver plan, kr	0	6 680	13 694	21 055	28 775	36 869	83 448	141 682
3. Årsavgift/kvm år, kr	984	1 007	1 031	1 055	1 080	1 106	1 243	1 399

### 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%	1 193	1 211	1 229	1 247	1 266	1 285	1 388	1 502
Ränteförändring 0,50%	1 089	1 107	1 126	1 146	1 165	1 186	1 294	1 413
<b>Ränteförändring 0,00%</b>	<b>984</b>	<b>1 004</b>	<b>1 024</b>	<b>1 044</b>	<b>1 065</b>	<b>1 086</b>	<b>1 199</b>	<b>1 324</b>
Ränteförändring -0,50%	879	900	921	943	965	987	1 105	1 235
Ränteförändring -1,00%	775	796	818	841	864	887	1 011	1 146

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som angivits i ekonomisk plan 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 bostadsrättstillägg.
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 och fördelas efter andelstal.
7. Vid likvidation ska föreningens tillgångar skiftas enligt §38 i föreningens stadgar.



Ledamot

Datering enligt elektronisk underskrift




---

Oskar Säfström

Ledamot

Datering enligt elektronisk underskrift



---

Magnus Robertsson

Ledamot

Datering enligt elektronisk underskrift



---

Marie Keveles



## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Havslyckan**, org.nr. 769639–1395, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen 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 platsbesök med fotografering har genomförts av den andre intygsgivaren den 24 maj 2022.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, 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 planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering enligt elektronisk underskrift



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2022-05-25
Stadgar	Brf	2020-10-15, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-05-19
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2022-05-19
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Toftenäs 1:223 Holding AB	2020-11-30
Köpekontrakt	Strandala Fastighets AB / Skälläckeröd Fastighets AB	2020-11-23
Marköverlåtelseavtal	Strandala Fastighets AB / Uddevalla kommun	2020-01-13
Transportköpeavtal avs. 1:12	Skälläckeröd Fastighets AB / Brf	2021-05-25
Transportköpeavtal avs. 1:45	Skälläckeröd Fastighets AB / Brf	2021-05-25
Revers	Brf / Helm Properties AB	2020-11-26
Entreprenadavtal	Skälläckeröd Fastighets AB / Kynningsrud Bygg AB	2020-11-20
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Bygglov	Uddevalla kommun	2020-09-17
Startbesked	Uddevalla kommun	2021-04-08
Nybyggnadskarta	Meraki Arkitektur	2020-07-10
Överenskommelse om ändrat servitut	Brf / Strandala Fastighets AB	2020-11-30
Ritningar	Meraki Arkitektur	2020-07-10
Underlag förrättning	Lantmäteriet	2022-05-23
Bofaktablad	Maeraki Arkitektur, Strandala, Helm Properties, Svensk Fastighetsförmedling	odaterad
Låneoffert	SBAB	2022-05-16
Intyg från KA	Ola Dyrö, KA	2022-05-25
Garantiutfästelse osålda lgh	Helm Properties AB	2020-11-26
Hysesintäktsgaranti	Helm Properties AB, Strandala Fastighets AB	2020-11-26
Värdeutlåtande från mäklare	Svensk Fastighetsförmedling	2020-11-30

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Havslyckan**, org.nr. 769639–1395, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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

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

Platsbesök med fotografering har genomförts den 24 maj 2022.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, 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 planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering enligt elektronisk underskrift.



Björn Sahlin  
Advokatfirman Wåhlin AB  
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring



## Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2022-05-25
Stadgar	Brf	2020-10-15, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-05-19
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2022-05-19
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Toftenäs 1:223 Holding AB	2020-11-30
Köpekontrakt	Strandala Fastighets AB / Skälläckeröd Fastighets AB	2020-11-23
Marköverlåtelseavtal	Strandala Fastighets AB / Uddevalla kommun	2020-01-13
Transportköpeavtal avs. 1:12	Skälläckeröd Fastighets AB / Brf	2021-05-25
Transportköpeavtal avs. 1:45	Skälläckeröd Fastighets AB / Brf	2021-05-25
Revers	Brf / Helm Properties AB	2020-11-26
Entreprenadavtal	Skälläckeröd Fastighets AB / Kynningsrud Bygg AB	2020-11-20
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Bygglov	Uddevalla kommun	2020-09-17
Startbesked	Uddevalla kommun	2021-04-08
Nybyggnadskarta	Meraki Arkitektur	2020-07-10
Överenskommelse om ändrat servitut	Brf / Strandala Fastighets AB	2020-11-30
Ritningar	Meraki Arkitektur	2020-07-10
Underlag förrättning	Lantmäteriet	2022-05-23
Bofaktablad	Maeraki Arkitektur, Strandala, Helm Properties, Svensk Fastighetsförmedling	odaterad
Låneoffert	SBAB	2022-05-16
Intyg från KA	Ola Dyrö, KA	2022-05-25
Garantiutfästelse osålda lgh	Helm Properties AB	2020-11-26
Hysesintäktsgaranti	Helm Properties AB, Strandala Fastighets AB	2020-11-26
Värdeutlåtande från mäklare	Svensk Fastighetsförmedling	2020-11-30

# Verifikat

Transaktion 09222115557470814745

## Dokument

Ekonomisk plan BRF Havslyckan  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2022-06-06 10:38:07 CEST (+0200) av Oskar  
Säfström (OS)  
Färdigställt 2022-06-07 15:29:48 CEST (+0200)

## Signerande parter

Oskar Säfström (OS)  
Personnummer 8112254613  
oskar@safstrom.biz  
+46739204533



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OSKAR SÄFSTRÖM"  
Signerade 2022-06-06 10:39:23 CEST (+0200)

Marie Keveles (MK)  
Personnummer 19751031-4961  
marie@innovativeangles.com  
+4673 503 31 07



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE KEVELES"  
Signerade 2022-06-06 11:18:29 CEST (+0200)

Magnus Robertsson (MR)  
Personnummer 19641104-4933  
magnus@strandala.se  
+46703750011



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS HJORT ROBERTSSON"  
Signerade 2022-06-07 06:47:51 CEST (+0200)

Björn Sahlin (BS)  
Personnummer 521007-5031  
bjorn.sahlin@wahlinlaw.se  
+46708373213



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Björn Arne Sahlin"  
Signerade 2022-06-07 07:44:36 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557470814745

Anders Lenhoff (AL)

Personnummer 19640515-5075

anders.lenhoff@almeqa.se

+46703456985



**BankID**

A blue handwritten signature, appearing to be 'AL', is written over a horizontal line.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ANDERS LENHOFF"*

*Signerade 2022-06-07 15:29:48 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>

