

**Ekonomisk Plan**  
**Bostadsrättsföreningen Havsdoften**  
**Organisationsnummer 769633-1284**  
**Vellinge kommun**

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

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. 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 Havsdofthen som har sitt säte i Vellinge kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-31, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har genom nybyggnad uppfört två flerbostadshus, om totalt 27 bostadslägenheter samt där två lokaler kommer att upplåtas med hyresrätt, på fastigheten Vellinge Höllviken 8:175.

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 september 2021.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Kalo Exploatering Hölle AB (org.nr 559076-1101) från Kalo Hölle Holding AB (org.nr 559075-3413) den 9 januari 2017. Bolagens enda tillgångar var fastigheten Vellinge Höllviken 8:175 samt tillhörande totalentreprenadavtal med Kalo Projekt AB (org.nr 559075-3447). Föreningen har sedan förvärvat fastigheten från bolaget och tagit över totalentreprenadavtalet den 9 januari 2017.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning kommer att ske 2 november 2021. Insatsgaranti tecknas genom Nordic Guarantee.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (ca 81 mkr) vid förvärvstidpunkten samt entreprenadkostnaderna.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Länsförsäkringar Skåne (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).



## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Vellinge Höllviken 8:175
<b>Adress</b>	Falsterbovägen 48A-B, Norra Gyllenbergsvägen 1A-H
<b>Tomtens areal</b>	ca 1 883 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 1 719 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Lokalarea</b>	ca 206 kvm Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	Flerbostadshus bestående av två huskroppar i 4 våningar, teknikutrymmen och vissa förråd på bottenplan i hus 1
<b>Byggår</b>	2020-2021
<b>Antal bostadslägenheter/lokaler</b>	27 st bostadslägenheter och 2 st lokaler
<b>Upplåtelseform</b>	Friköpt, föreningen äger marken
<b>Naturvårdsbestämmelser</b>	Akt: 1233-P76 Vellinge kommuns vattentäkter vid Vellinge och Stora Hammar-Räng
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Vellinge Höllviken GA:13 Avser vägsamfällighetsförening, Norra Gyllenbergsvägen
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. VA bekostas av bostadsrättshavaren genom ett tillägg på avgiften som motsvarar bedömd förbrukning utslagen per kvadratmeter
El	Lokalerna bekostar VA efter förbrukning, undermätare finns Fastighetsmätare i el-centralen. Individuella mätare till lägenheterna i undercentral. Bostadsrättshavaren bekostar hushållselen genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon med senare justering efter uppmätt förbrukning. Lokalerna har egna undermätare
Uppvärmningssystem	Gasvärme från undercentral till vattenburna radiatorer. Värme/varmvatten bekostas av bostadsrättshavaren genom ett tillägg på avgiften som motsvarar bedömd förbrukning utslagen per kvadratmeter. Lokalerna bekostar värme/varmvatten efter förbrukning, undermätare finns
Ventilation	Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lgh. Lokalerna har ett gemensamt aggregat med separat mätning
Kommunikationer	Trappor/loftgångar och 1st hiss
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	21st p-platser samt 1st hcpl på fastigheten. 4 av platserna har laddstolpar och resterande platser är förberedda med rör för framtida utvidgning
Bredband	Fiber. Bostadsrättshavaren samt lokalhyresgäst bekostar eget abonnemang

## Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong och utfackningsväggar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Fasadtegel och sinusplåt
Yttertak	Tegelpannor/betongpannor
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsklassad ytterdörr med glas
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med målade räcken av smide

## Lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målade vita
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten

### Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt se generell beskrivning

### Kök

Målade luckor  
Bänkskiva vitlaserad ek med infälld diskho  
Induktionshäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn (i 1:or under spishäll)  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys beroende på lgh storlek  
Diskmaskin (ej i 1:or)  
Mikrovågsugn, inbyggd eller bänkstående beroende på lgh storlek  
Vit fläktkåpa med FTX aggregat

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett  
Tvättställ, kommod med lådor  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar  
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin beroende på lgh storlek

### Förvaring

Alla lägenheter har förrådsyta inne i lägenheten förutom lgh 1004-1007 i hus 2, som har sina förråd på bottenplan i hus 1

## C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

<b>Förvärvskostnader (Kr)</b>	
Anskaffningskostnad*	102 424 000
Likvidreserv, dispfond	150 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>102 574 000</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Bostäder</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Totalt</b>
Byggnadsvärde	28 000 000	2 999 000	30 999 000
Markvärde	11 600 000	444 000	12 044 000
<b>Totalt</b>	<b>39 600 000</b>	<b>3 443 000</b>	<b>43 043 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

<b>Banklån</b>	<b>Summa/Total</b>
Belopp kr	<b>23 954 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>2,30%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>239 540</b>
Räntekostnad år 1	<b>550 942</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>790 482</b>

\*Offjererad ränta 1,43 % från Ålandsbanken, 2021-08-25 (mix av 1, 3 och 5 år)

<b>Finansiering</b>	
Insatser	78 620 000
Föreningens lån	23 954 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>102 574 000</b>

<b>Nyckeltal</b>	
Totalkostnad per kvm (LOA och BOA)	53 285
Lån per kvm (BOA)	13 935
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	45 736
Årsavgift per kvm (BOA)	407
Driftskostnader per kvm (LOA+BOA)	343
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	180
Parkeringsintäkter per kvm (BOA+LOA)	46
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (BOA+LOA)	214
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	174
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50



## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 925

<b>Finansiella kostnader</b>	
Avskrivningar	614 703
Räntor	550 942
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 165 645</b>

<b>Driftkostnader</b> (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	32 000	17
Hushållsel - debiteras efter förbrukning	86 625	45
Vatten och avlopp - debiteras separat	134 750	70
Värme/varmvatten - debiteras separat	125 125	65
Avfall	35 000	18
Gemensamhetsanläggning	13 000	7
Fastighetsförsäkring	23 000	12
Fastighetsskötsel	85 000	44
Ekonomisk Förvaltning	55 000	29
Arvode (revision+styrelse)	30 000	16
Löpande underhåll/diverse	40 000	21
<b>Summa drift:</b>	<b>659 500</b>	<b>343</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	96 000 50

*I enlighet med föreningens stadgar §53*

<b>Skatter och avgifter</b>	
Fastighetsskatt lokaler*	34 430
Fastighetsavgift **	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>34 430</b>

*\*Fastighetsskatt utgår för lokaler och betalas av lokalhyresgäst.*

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

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>789 930</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>	
Årsavgifter	699 282
Tillägg - hushållsel, värme, VA	309 420
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	483 510
P-avgifter	88 200
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 580 412</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg hushållsel kr/mån*	Prel.tillägg värme/v.vatten kr/mån*	Prel.tillägg VA kr/mån*	Andelstal	Balkong/uteplats**
<b>Hus 1</b>											
1001	1	1	35	1 695 000	14 238	1 186	131	204	190	0,0204	U
1002	1	1	35	1 650 000	14 238	1 186	131	204	190	0,0204	U
1003	1	1	35	1 695 000	14 238	1 186	131	204	190	0,0204	U
1101	2	3	75	3 345 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1102	2	3	75	3 295 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1103	2	2	68	2 895 000	27 662	2 305	255	397	368	0,0396	B
1104	2	3	75	3 295 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1105	2	3	75	3 395 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1201	3	3	75	3 445 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1202	3	3	75	3 395 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1203	3	2	68	2 995 000	27 662	2 305	255	397	368	0,0396	B
1204	3	3	75	3 395 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1205	3	3	75	3 495 000	30 510	2 542	281	438	406	0,0436	B
1301	4	4	104	4 995 000	42 307	3 526	390	607	563	0,0605	B
1302	4	3	82	3 595 000	33 357	2 780	308	478	444	0,0477	B
1303	4	2	62	3 095 000	25 221	2 102	233	362	336	0,0361	B
1304	4	2	62	3 195 000	25 221	2 102	233	362	336	0,0361	B
<b>Hus 2</b>											
1004	1	1	28	1 395 000	11 390	949	105	163	152	0,0163	U
1005	1	1	28	1 395 000	11 390	949	105	163	152	0,0163	U
1006	1	2	46	1 995 000	18 713	1 559	173	268	249	0,0268	U
1007	1	2	46	1 995 000	18 713	1 559	173	268	249	0,0268	U
1106	2	3	74	3 195 000	30 103	2 509	278	432	401	0,0430	B
1107	2	3	74	3 245 000	30 103	2 509	278	432	401	0,0430	B
1206	3	3	74	3 295 000	30 103	2 509	278	432	401	0,0430	B
1207	3	3	74	3 345 000	30 103	2 509	278	432	401	0,0430	B
1305	4	2	62	2 895 000	25 221	2 102	233	362	336	0,0361	B
1306	4	2	62	2 995 000	25 221	2 102	233	362	336	0,0361	B
<b>27 lgh</b>			<b>1719</b>	<b>78 620 000</b>	<b>699 282</b>	<b>58 274</b>	<b>6 446</b>	<b>10 028</b>	<b>9 311</b>	<b>1,0000</b>	

### \*Förklaring avgifter och tillägg

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

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållselen genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (45 kr/kvm och år) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Värme/v.vatten och VA bekostas av bostadsrättshavaren genom ett tillägg på avgiften som motsvarar bedömd förbrukning utslagen per kvadratmeter (70kr/kvm och år resp. 65 kr/kvm).
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

\*\*Till lägenheten finns B=Balkong, U=Uteplats

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

Hysesintäkt lokaler	ca kvm	Kr/år	Prel.Fast.skatt Kr/år	Prel.tillägg Kr/år
Lokal 1	103	206 000	17 215	18 540
Lokal 2	103	206 000	17 215	18 540
<b>Totalt</b>	<b>206</b>	<b>412 000</b>	<b>34 430</b>	<b>37 080</b>

### Lokalhyra är exkl el, värme/v.vatten, VA och TV/bredband

1. Hyresgäst bekostar el efter förbrukning, undermätare finns.
2. Hyresgäst bekostar värme/v.vatten och VA efter förbrukning, undermätare finns.
3. Lokalerna har ett eget separat fläktaggregat och debiteras efter förbrukning, respektive lokal har egen undermätare.
4. Hyresgäst bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

P-avgift	Antal	Parkeringsintäkter kr/mån	Parkeringsintäkter kr/år
P-plats	21	7 350	88 200

Vid användning av parkeringsplats med laddstolpe debiteras hyresgästen för uppmätt elförbrukning.

Parkeringsplatserna kostar 350kr/mån att hyra.



## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 925	Rak amortering 1%
Kvm BR	1 719	

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<i>Genomsnittsränta</i>	2,30%	2,37%	2,44%	2,51%	2,58%	2,65%	3,00%	3,35%
<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>	23 954 000	23 714 460	23 474 920	23 235 380	22 995 840	22 756 300	21 558 600	20 360 900
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	550 942	562 033	572 788	583 208	593 293	603 042	646 758	682 090
Avskrivningar	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703
Driftkostnader	659 500	672 690	686 144	699 867	713 864	728 141	803 927	887 600
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	53 018
Fastighetsskatt lokaler	34 430	35 119	35 821	36 537	37 268	38 014	41 970	46 338
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 859 575</b>	<b>1 884 545</b>	<b>1 909 456</b>	<b>1 934 316</b>	<b>1 959 128</b>	<b>1 983 900</b>	<b>2 107 358</b>	<b>2 283 750</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	407	415	423	432	440	449	496	547
Årsavgifter	699 282	713 268	727 533	742 084	756 925	772 064	852 421	941 142
Tillägg - hushållsel, värme, VA	309 420	315 608	321 921	328 359	334 926	341 625	377 181	416 439
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	483 510	493 180	503 044	513 105	523 367	533 834	589 396	650 741
P-avgifter	88 200	89 964	91 763	93 599	95 471	97 380	107 515	118 706
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 580 412</b>	<b>1 612 020</b>	<b>1 644 261</b>	<b>1 677 146</b>	<b>1 710 689</b>	<b>1 744 903</b>	<b>1 926 513</b>	<b>2 127 026</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-279 163</b>	<b>-272 524</b>	<b>-265 196</b>	<b>-257 170</b>	<b>-248 439</b>	<b>-238 998</b>	<b>-180 845</b>	<b>-156 723</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-279 163	-272 524	-265 196	-257 170	-248 439	-238 998	-180 845	-156 723
Återföring avskrivningar	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703
Amorteringar lån	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>96 000</b>	<b>102 639</b>	<b>109 968</b>	<b>117 994</b>	<b>126 724</b>	<b>136 166</b>	<b>194 319</b>	<b>218 440</b>
Avsättning till yttre underhåll	-96 000	-97 920	-99 878	-101 876	-103 913	-105 992	-117 023	-129 203
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>4 719</b>	<b>10 089</b>	<b>16 118</b>	<b>22 810</b>	<b>30 174</b>	<b>77 295</b>	<b>89 237</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>150 000</b>							
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>246 000</b>	<b>348 639</b>	<b>458 607</b>	<b>576 601</b>	<b>703 324</b>	<b>839 490</b>	<b>1 687 390</b>	<b>2 829 576</b>
Akkumulerad yttre underhållsfond	96 000	193 920	293 798	395 674	499 588	605 580	1 168 197	1 789 371





## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Genomsnittsränta (+1 %)	3,30%	3,37%	3,44%	3,51%	3,58%	3,65%	4,00%	4,35%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	23 954 000	23 714 460	23 474 920	23 235 380	22 995 840	22 756 300	21 558 600	20 360 900
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	790 482	799 177	807 537	815 562	823 251	830 605	862 344	885 699
Avskrivningar	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703
Driftkostnader	659 500	672 690	686 144	699 867	713 864	728 141	803 927	887 600
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	53 018
Fastighetsskatt lokaler	34 430	35 119	35 821	36 537	37 268	38 014	41 970	46 338
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 099 115</b>	<b>2 121 689</b>	<b>2 144 205</b>	<b>2 166 669</b>	<b>2 189 087</b>	<b>2 211 463</b>	<b>2 322 944</b>	<b>2 487 359</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	407	415	423	432	440	449	496	547
Årsavgifter	699 282	713 268	727 533	742 084	756 925	772 064	852 421	941 142
Tillägg - hushållsel, värme, VA	309 420	315 608	321 921	328 359	334 926	341 625	377 181	416 439
Hysesintäkter - lokaler (inkl. tillägg)	483 510	493 180	503 044	513 105	523 367	533 834	589 396	650 741
P-avgifter	88 200	89 964	91 763	93 599	95 471	97 380	107 515	118 706
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 580 412</b>	<b>1 612 020</b>	<b>1 644 261</b>	<b>1 677 146</b>	<b>1 710 689</b>	<b>1 744 903</b>	<b>1 926 513</b>	<b>2 127 026</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-518 703</b>	<b>-509 669</b>	<b>-499 945</b>	<b>-489 523</b>	<b>-478 398</b>	<b>-466 561</b>	<b>-396 431</b>	<b>-360 332</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-518 703	-509 669	-499 945	-489 523	-478 398	-466 561	-396 431	-360 332
Återföring avskrivningar	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703	614 703
Amorteringar	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540	-239 540
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-143 540</b>	<b>-134 506</b>	<b>-124 781</b>	<b>-114 360</b>	<b>-103 234</b>	<b>-91 397</b>	<b>-21 267</b>	<b>14 831</b>
Avsättning till yttre underhåll	-96 000	-97 920	-99 878	-101 876	-103 913	-105 992	-117 023	-129 203
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-239 540</b>	<b>-232 426</b>	<b>-224 660</b>	<b>-216 236</b>	<b>-207 148</b>	<b>-197 389</b>	<b>-138 291</b>	<b>-114 372</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>545</b>	<b>549</b>	<b>553</b>	<b>556</b>	<b>560</b>	<b>563</b>	<b>575</b>	<b>612</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>684</b>	<b>687</b>	<b>689</b>	<b>691</b>	<b>693</b>	<b>695</b>	<b>700</b>	<b>731</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>406</b>	<b>410</b>	<b>415</b>	<b>419</b>	<b>423</b>	<b>427</b>	<b>443</b>	<b>487</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>406</b>	<b>410</b>	<b>414</b>	<b>418</b>	<b>421</b>	<b>424</b>	<b>435</b>	<b>480</b>



## 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 och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Föreningen har ett el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sin del av hushållsel genom undermätare och faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Bostadsrättshavaren bekostar värme, varmvatten och VA genom ett tillägg på avgiften som motsvarar bedömd förbrukning utslagen per kvadratmeter.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. 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 Havsdoften



Jonas Svensson



Henrik Spak



Ola Wihlborg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havsdoften, 769633-1284.

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 Bostadsrättsföreningen Havsdoften, 769633-1284

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

- Registreringsbevis, 2021-09-09
- Stadgar registrerade, 2016-10-31
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Kalo Hölle Holding AB / Brf Havsdoften, 2017-01-09
- Tillägg till Aktieöverlåtelseavtal, Kalo Hölle Holding AB / Brf Havsdoften, 2021-08-01
- Fastighetsköpekontrakt, Karin Persson / Kalo Exploatering Hölle AB, 2016-10-05
- Transportköp fastighet, Kalo Exploatering Hölle AB / Brf Havsdoften, 2017-01-09
- Exploateringsavtal, Vellinge kommun / Brf Havsdoften, 2018-05-02, 2018-12-18
- Totalentreprenadavtal, Kalo Exploatering Hölle AB / Kalo Projekt AB, 2017-01-09
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2017-01-09
- Beslut bygglov Vellinge kommun, 2019-12-12
- Beslut om startbesked, 2020-09-21
- Fastighetsutdrag Vellinge Höllviken 8:175, 2021-09-02
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2021-08-25
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2021-08-26
- Avtal ekonomisk förvaltning, Amentum Syd AB, 2021-09-03
- Offert fastighetsskötsel, Sekant Fastighetservice, 2021-08-25
- Mail angående insatsgaranti, Nordic guarantee, 2021-09-03
- Mötesprotokoll vägförening, 2020-01-29
- Energibalansberäkning, PE Bygg & Anläggning, 2020-09-11
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Kalo Projekt AB, 2017-01-09
- Värdeintyg Fastighetsmäklare Jenny Hylén, 2021-08-26
- Lokalhyreskontrakt, Våningen Fastighetsförmedling AB, 2020-06-23
- Lokalhyreskontrakt, Mårtenssons Trafikskola AB, 2020-07-09
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havsdoften, 769633-1284, Vellinge kommun.

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

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

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

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

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



---

Monica Johnson

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

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Havsoften, 769633-1284

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

- Registreringsbevis Brf Havsoften, 2021-09-09
- Stadgar registrerade, 2016-10-31
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Kalo Hölle Holding AB / Brf Havsoften, 2017-01-09
- Tillägg till Aktieöverlåtelseavtal, Kalo Hölle Holding AB / Brf Havsoften, 2021-08-01
- Fastighetsköpekontrakt, Karin Persson / Kalo Exploatering Hölle AB, 2016-10-05
- Transportköp fastighet, Kalo Exploatering Hölle AB / Brf Havsoften, 2017-01-09
- Exploateringsavtal, Vellinge kommun / Brf Havsoften, 2018-05-02, 2018-12-18
- Totalentreprenadavtal, Kalo Exploatering Hölle AB / Kalo Projekt AB, 2017-01-09
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2017-01-09
- Beslut bygglov Vellinge kommun, 2019-12-12
- Beslut om startbesked, 2020-09-21
- Fastighetsutdrag Vellinge Höllviken 8:175, 2021-09-02
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2021-08-25
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2021-08-26
- Avtal ekonomisk förvaltning, Amentum Syd AB, 2021-09-03
- Offert fastighetskötsel, Sekant Fastighetsservice, 2021-08-25
- Mail angående insatsgaranti, Nordic guarantee, 2021-09-03
- Mötesprotokoll vägförening, 2020-01-29
- Energibalansberäkning, PE Bygg & Anläggning, 2020-09-11
- Garanti osålda lägenheter, Kalo Projekt AB, 2017-01-09
- Värdeintyg Jenny Hylén, 2021-08-26
- Lokalyreskontrakt, Våningen Fastighetsförmedling AB, 2020-06-23
- Lokalyreskontrakt, Mårtenssons Trafikskola AB, 2020-07-09
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



# Verifikat

Transaktion 09222115557453603658

## Dokument

**Ekonomisk Plan Brf Havsdoften\_intygsgiven**  
Huvuddokument  
14 sidor  
*Startades 2021-09-13 16:20:02 CEST (+0200) av Samuel Huntley (SH)*  
*Färdigställt 2021-09-13 20:17:31 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerande parter

**Jonas Svensson (JS)**  
Styrelseordförande  
*jonas@lernacken.se*



*Signerade 2021-09-13 16:22:10 CEST (+0200)*

**Henrik Spak (HS)**  
Styrelseledamot  
*info@amentum.se*



*Signerade 2021-09-13 17:01:55 CEST (+0200)*

**Ola Wihlborg (OW)**  
Styrelseledamot  
*info@amentumsyd.se*



*Signerade 2021-09-13 16:22:32 CEST (+0200)*

**Urban Blücher (UB)**  
Intygsgivare  
*urbanblycher@gmail.com*



*Signerade 2021-09-13 18:38:00 CEST (+0200)*

**Monica Johnson (MJ)**  
Intygsgivare  
*mj@agidel.se*



*Signerade 2021-09-13 20:17:31 CEST (+0200)*

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557453603658

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>

