

## EKONOMISK PLAN

BRF STRANDLYCKAN 1:3 I ARLÖV  
769634-6720

september 2018

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt .....	3
2	Beskrivning av fastigheten .....	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning .....	4
4	Taxeringsvärde .....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad .....	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens kostnader .....	7
7.1	Drift- och underhållskostnader .....	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift.....	7
7.3	Avskrivningar.....	7
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal .....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....	8
10.1	Ekonomisk prognos .....	9
10.2	Känslighetsanalys.....	10
11	Lägenhetsredovisning .....	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BRF STRANDLYCKAN 1:3 I ARLÖV

### 1 ALLMÄNT

Brf Strandlyckan 1:3 i Arlöv med org.nr. 769634-6720 har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-27. Bostadsrättsföreningen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört radhus med 10 bostadsrättslägenheter på fastigheten Tågarp 20:128 i Burlöv kommun.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Flamingons Fastigheter 3 i Arlöv AB, 559108-8868, som vid förvärvet var ägare till fastigheten Burlöv Tågarp 20:128. Bolaget hade även tecknat totalentreprenadavtal avseende uppförande av 10 radhuslägenheter inklusive markanläggning. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp (lagfart registrerades 2017-06-28) och föreningen har tagit över rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten, eller delar av den, kommer det övertagna skattemässiga värdet, vilket beräknas till 23 450 000 kr, att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Godkänd slutbesiktning av entreprenaden har skett 2018-09-12 och den slutliga kostnaden för föreningens förvärv har fastställts på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad vilket beräknas ske månadsskiftet september/oktober 2018.

Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal. Skulle någon eller några lägenheter trots detta inte upplåtas efter tillträdesdagen kommer dessa att förvärvas av Lindekullen Mark AB, 556610-1332, eller av annat bolag inom samma företagsgrupp, vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Tågarp 20:128
Kommun	Burlöv
Församling	Arlöv
Adress/belägenhet	Repslagaregatan 13-31, 232 35 Arlöv
Tomtarea	2 224 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2010-05-14
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Burlöv Tågarp GA:10 (väg)
Samfällighet	Burlöv Tågarp S:21 (gemensam mark)
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Radhus i 1 våningsplan.
Uthyrningsbar area	793 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	10 lägenheter om sammanlagt 793 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump i respektive lägenhet med värmedistribution via golvvärme. Varje lägenhetsinnehavare har eget abonnemang (el).
Ventilation	Mekanisk frånluft och tilluft via springventiler

Vatten	Anslutet till kommunens nät (undermätare finns i respektive lägenhet)
Ei	Anslutet till elnätet. Respektive bostadsrättshavare har eget abonnemang och bekostar hushållsel och el till värme och ventilation (frånluftsvärmepump)
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Tegel/målad träpanel
Fönster	3-glas med karm och både av trä och aluklädd utsida
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Sophantering	Sophus i anslutning till parkeringsplatsen
Parkering	En parkeringsplats till respektive lägenhet finns vid infarten till området
Mark	Mark i anslutning till respektive lägenhet kommer att vara upplåten med bostadsrätt
Övrigt	Fristående förrådsbyggnad till varje lägenhet

#### 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2018 är 10 960 000 kr, fördelat på byggnader 7 830 000 kr och mark 3 130 000 kr. Typkod bedöms bli 220 (Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Total köpeskillning fastighet <sup>1</sup>	29 425 000	37 106
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	77 025	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	216 375	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>29 718 400</b>	<b>37 476</b>
Ingående saldo	81 600	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>29 800 000</b>	<b>37 579</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	3 600 000	ca 1 år	1,45	52 200	30 000	82 200	2,45
Bottenlån 2	3 600 000	ca 3 år	1,65	59 400	30 000	89 400	2,65
Bottenlån 3	3 600 000	ca 5 år	1,75	63 000	30 000	93 000	2,75
<b>Summa lån år 1</b>	<b>10 800 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,62</b>	<b>174 600</b>	<b>90 000</b>	<b>264 600</b>	<b>2,62</b>
Insatser	19 000 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>29 800 000</b>						

Rak amortering på föreningens lån sker med 0,83% per år.

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 5 025 000 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel) 5 856 150 kr (varav tilläggsköpeskillning 1 537 500 kr). Resterande del utgörs av entreprenadkostnad och ränta.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och fastighetens marknadsvärde (5 025 000 kr).

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 0 kr.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	29 000	37
Renhållning	22 000	28
Styrelse/revision	11 000	14
Ekonomisk förvaltning	29 000	37
Försäkring	15 000	19
Gemensamhetsanläggning	7 000	9
Löpande underhåll	16 000	20
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>129 000</b>	<b>163</b>
Avsättning yttre underhåll	39 650	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	10 960 000
Kommunal fastighetsavgift (7 812 kr per lgh, från och med 2034)	78 120

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 812 kr per hus. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

### 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	21 231 302
Avskrivning per år	176 928

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	441 305	557
Förbrukningsavgifter (VA)	28 548	36
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>469 853</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,25 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,25 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	37 579
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	28 184
Lån år 1	13 619
Insatser	23 960
Årsavgift andelstal år 1	557
Årsavgift förbrukning år 1	36
Totala årsavgifter år 1	593
Driftskostnader år 1	163
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	163
Kassaflöde år 1	96

## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.



## 10.1 Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	17
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2034
Ränta	174 600	208 845	207 090	240 435	238 380	270 825	259 050	244 920
Ränta %	1,62%	1,95%	1,95%	2,28%	2,28%	2,62%	2,62%	2,62%
Avskrivningar	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928
Driftskostnader	129 000	131 580	134 212	136 896	139 634	142 426	157 250	177 089
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	107 242
<b>Summa kostnader</b>	<b>480 528</b>	<b>517 353</b>	<b>518 229</b>	<b>554 258</b>	<b>554 941</b>	<b>590 179</b>	<b>593 228</b>	<b>706 179</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	557	569	582	595	608	622	695	794
Årsavgifter bostäder	441 305	451 234	461 387	471 768	482 383	493 236	551 279	630 016
Årsavgifter förbrukning	28 548	29 119	29 701	30 295	30 901	31 519	34 800	39 190
<b>Summa intäkter</b>	<b>469 853</b>	<b>480 353</b>	<b>491 088</b>	<b>502 063</b>	<b>513 284</b>	<b>524 755</b>	<b>586 079</b>	<b>669 206</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-10 675</b>	<b>-37 000</b>	<b>-27 141</b>	<b>-52 195</b>	<b>-41 657</b>	<b>-65 423</b>	<b>-7 149</b>	<b>-36 973</b>
Accumulerat redovisat resultat	-10 675	-47 675	-74 816	-127 011	-168 668	-234 092	-388 511	-271 899
<i>Kassaflödeskalkyl</i>								
Årets resultat enligt ovan	-10 675	-37 000	-27 141	-52 195	-41 657	-65 423	-7 149	-36 973
Återföring avskrivningar	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928	176 928
Amorteringar	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>76 253</b>	<b>49 928</b>	<b>59 786</b>	<b>34 732</b>	<b>45 270</b>	<b>21 504</b>	<b>79 779</b>	<b>49 955</b>
Avsättning till yttre underhåll	-39 650	-40 443	-41 252	-42 077	-42 918	-43 777	-48 333	-54 431
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>36 603</b>	<b>9 485</b>	<b>18 534</b>	<b>-7 345</b>	<b>2 352</b>	<b>-22 273</b>	<b>31 446</b>	<b>-4 476</b>
Ingående saldo kassa	81 600							
Accumulerat saldo kassa <sup>4</sup>	157 853	207 780	267 567	302 299	347 569	369 073	649 292	1 287 469
Accumulerad avsättning underhåll	39 650	80 093	121 345	163 422	206 340	250 117	482 490	793 479

<sup>4</sup> Accumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	17
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2034
<i>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</i>								
Ränta %	1,6%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	404 702	441 749	442 852	479 112	480 031	515 509	519 834	634 492
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	510	557	558	604	605	650	656	800
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	557	569	582	595	608	622	695	794
<i>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</i>								
Ränta %	1,6%	2,3%	2,3%	3,0%	3,0%	3,6%	3,6%	3,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	403 886	476 633	477 436	548 496	548 815	618 193	618 010	727 276
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	509	601	602	692	692	780	779	917
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,5%	5,6%	3,5%	16,3%	13,8%	25,3%	12,1%	15,4%
<i>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</i>								
Ränta %	1,6%	2,6%	2,6%	3,6%	3,6%	4,6%	4,6%	4,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	403 070	511 517	512 020	617 880	617 599	720 877	716 202	820 060
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	508	645	646	779	779	909	903	1 034
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,7%	13,4%	11,0%	31,0%	28,0%	46,2%	29,9%	30,2%
<i>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</i>								
Ränta %	1,6%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	404 702	443 150	445 724	483 528	486 066	523 242	537 335	685 102
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	510	559	562	610	613	660	678	864
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,3%	-1,8%	-3,4%	2,5%	0,8%	6,1%	-2,5%	8,7%
<i>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</i>								
Ränta %	1,6%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	404 702	444 551	448 624	488 031	492 280	531 281	556 435	743 646
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	510	561	566	615	621	670	702	938
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,3%	-1,5%	-2,8%	3,4%	2,1%	7,7%	0,9%	18,0%

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Boyta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift förbrukning
nr	Våning	Beskr	m <sup>2</sup>	Alla	kr	kr/mån	kr/mån
16	1	3 rok	79	10,0000	1 945 000	3 678	237
17	1	3 rok	79	10,0000	1 795 000	3 678	237
18	1	3 rok	79	10,0000	1 795 000	3 678	237
19	1	3 rok	79	10,0000	1 795 000	3 678	237
20	1	3 rok	80	10,0000	1 895 000	3 678	240
21	1	3 rok	80	10,0000	1 995 000	3 678	240
22	1	3 rok	79	10,0000	1 895 000	3 678	237
23	1	3 rok	79	10,0000	1 945 000	3 678	237
24	1	3 rok	80	10,0000	1 945 000	3 678	240
25	1	3 rok	79	10,0000	1 995 000	3 678	237
Totalt			793	100,00	19 000 000	36 780	2 379

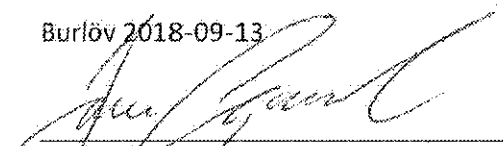
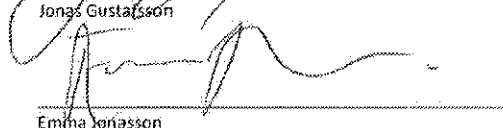
Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för vatten som debiteras varje lägenhetsinnehavare efter förbrukning. Preliminär debitering redovisas i lägenhetsredovisningen. Utöver ovanstående tillkommer kostnad för el (uppvärmning och hushållsel) där respektive lägenhet har eget abonnemang och kostnaden för detta kan uppskattas till ca 1 000 kr/månad beroende på familjesammansättning mm. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang för bredband/TV.

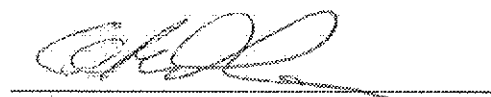
Till varje lägenhet kommer även mark i anslutning till byggnaden att vara upplåten med bostadsrätt. Markområdet för respektive lägenhet redovisas som bilaga till upplåtelseavtalet.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amortering samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaden för vatten fördelas dock efter förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och tillhörande tomt upplåten med bostadsrätt i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el till uppvärmning och hushållsel samt för bredband/TV.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Burlöv 2018-09-13

  
Jonas Gustafsson  
  
Emma Jonasson

  
Catarina Larsson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 13 september 2018 för Bostadsrättsföreningen Strandlyckan 1:3 i Arlöv, 769634-6720.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

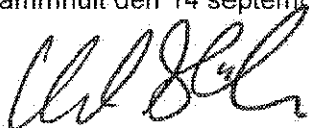
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 den 14 september 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2018-09-14, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen  
Strandlyckan 1:3 i Arlöv, 769634-6720**

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

- Registreringsbevis Brf Strandlyckan 1:3 i Arlöv, 2018-09-06
- Stadgar, registrerade 2017-04-27
- Fastighetutdrag, Burlöv Tågarp 20:128, 2018-09-03
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2018-08-28
- Bygglov, 2015-10-13
- Aktieöverlåtelseavtal Lindekullen Invest AB / Brf Strandlyckan 1:3 i Arlöv, 2017-06-01
- Skuldebrev mellan Brf Strandlyckan 1:3 i Arlöv och Lindekullen Invest AB, 2017-06-01 resp 17-06-02
- Avtal om tilläggsköpeskilling, 2018-08-28
- Sammanställning anskaffningskostnad
- Entreprenadkontrakt Flamingons fastigheter 3 i Arlöv AB / Lindekullen Mark AB, 2017-05-31
- Överlåtelse av entreprenadkontrakt, 2017-06-01
- Transportköp avseende Burlöv Tågarp 20:128, 2017-06-02
- Slutfaktura entreprenad, 2018-08-28
- Broschyr Brf Strandlyckan 1:3, Bjurfors
- Energiberäkning, Tyréns, 2016-11-28
- Offert Dina Försäkringar, 2018-08-29
- Offert ekonomitjänster, Flamingon Fastigheter i Ronneby, 2018-08-28
- Taxeringsberäkning
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, Lindekullen Mark AB, 2018-08-28
- Ritningar och situationsplan
- Marknadsvärdering, Bjurfors, 2018-08-29
- Utlåtande över slutbesiktning SB3, 2018-09-12
- Protokoll extra stämma, 2018-09-13

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Strandlyckan 1:3 i Arlöv, org.nr. 769634-6720, Burlöv kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-09-13, får härmed avge följande intyg.

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. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

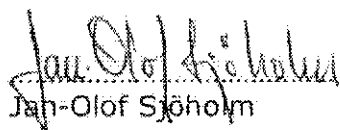
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 14 september 2018

  
Jan-Olof Sjöholm

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

**Bilaga till intyg, 2018-09-14, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Standlyckan 1:3 i Arlöv, 769634-6720.**

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

- ✓ Registreringsbevis, skapat 2018-09-06
- ✓ Stadgar, registrerade 2017-04-27
- ✓ Allmän Fastighetsinformation Burlöv Tågarp 20:128, 2018-08-30
- ✓ Avtal om aktieöverlåtelse, 2017-06-01
- ✓ Transportköp, 2017-06-02
- ✓ Kontrakt entreprenad, 2017-05-31
- ✓ Överlåtelse av entreprenadkontrakt, 2017-06-01
- ✓ Tilläggsköpeskilling, 2018-08-28
- ✓ Sammanställning anskaffningskostnad
- ✓ Offert Finansiering, 2018-08-28
- ✓ Bygglov, 2015-10-13
- ✓ Bygglovsritningar samt situationsplan
- ✓ Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2018-08-28
- ✓ Marknadsvärdering, 2018-08-29
- ✓ Offert fastighetsförsäkring, 2018-08-29
- ✓ Offert ekonomitjänster, 2018-08-28
- ✓ Beräkna taxeringsvärde – Småhus 2018-2020
- ✓ Utlåtande över slutbesiktning, 2018-09-12
- ✓ Protokoll från extra föreningsstämma, 2018-09-13