

Ekonomisk plan för

## **Bostadsrättsföreningen Strandgården, Vällersvik**

Kungsbacka kommun

Org.nr: 769638-9530

Datum enligt signaturcertifikat

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	7
E. Försäkringar och garantier	7
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
G. Finansieringsplan	8
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	8-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9
J. Nyckeltal	9
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10
L. Ekonomisk prognos	11
M. Känslighetsanalys	12

Signaturcertifikat Brf Strandgården, Vällersvik

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandgården, Vällersvik i Kungsbacka kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Uppförandet av 20 lägenheter i 3 flerbostadshus och 8 kedjehus på fastigheten Kungsbacka Sintorp 4:26 har påbörjats. Fastigheten innehas med äganderätt.

Bygglöva har beslutats av byggnadsnämnden för byggnationen av flerbostadshusen 2021-01-27 och för kedjehusen 2021-01-14.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under mars 2022 för flerbostadshusen och augusti 2022 för kedjehusen.

Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt för flerbostadshus 1 i juli 2022, flerbostadshus 2 i september 2022 och flerbostadshus 3 i november 2022. Preliminära tillträden för kedjehusen är planerade från november 2022 till april 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (mars 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2021-09-03. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Kungsbacka Sintorp 4:26. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 30.345.000 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 6.251.070 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 83.725.000 SEK.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sintorp 4:26, Kungsbacka kommun
Tomt areal:	8252 m <sup>2</sup>
Boarea:	2180 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	20 st

Byggnadens utformning: Tre flerbostadshus om två plan, med 4 lägenheter i vardera hus samt 8 kedjehus i två plan. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till IP-Onlys fibernät innehållande TV, telefoni och bredband. Fasadmätarskåp för inkommande el och fiber.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamt miljöhus för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten. På föreningens fastighet kommer även cykelförvaring, lägenhetsförråd, förråd med installationer för inkommande vatten och fiber, rullstolsförråd och växthus att finnas.

### Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Gemensamhetsanläggningen Kungsbacka Sintorp GA:2 med föreningsnamnet Vällersviks samfällighetsförening har till ändamål att ansvara för drift och underhåll av körvägar, gång- och cykelvägar, grönområden och badplats. Kungsbacka Sintorp 4:26 äger 22 andelar av totalt 405,5. I GA:2 ingår totalt 328 fastigheter. Kungsbacka Sintorp 4:26 ingår i en äldre samfällighet med ändamål sandtäkt, Kungsbacka Sintorp S:4. Kungsbacka Sintorp 4:26 har en liten andel om 0,012 procent och påverkar inte fastigheten då samfälligheten är inaktiv.

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten Sintorp 4:26 belastas av servitut för kraftledningar och VA-ledningar. Fastigheten belastas även av avtalsservitut för kraftledning nätstation.

Kommunen kan få ledningsrätt på föreningens fastighet som avser vatten och avlopp samt elledningar.

Fastigheten har förmån av officialservitut gällande badplats och brygga.

### Parkering

På fastigheten finns 25 utvändiga parkeringsplatser varav sex platser kan göras om till tre handikappanpassade platser vid behov. Lägenheter i flerbostadshusen kommer att tilldelas en parkeringsplats och respektive kedjehus utrustas med carport samt uppfart som rymmer en personbil.

### Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande utvändigt förråd, som ingår med bostadsrätt, utöver detta har bostadsrättsföreningen ett gemensamt förråd med installation för inkommande vatten och fiber samt sex rullstolsförråd.

## C. BYGGNADSBESKRIVNING

### Flerbostadshus 1, 2 och 3

Hus	
Markplanering	Gräs, planteringar samt plattläggning.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	3-skiktsskonstruktion: målad träpanel, fasadskiva, vindskyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, OSB, invändig gips.
Yttertak	Betongtakpanna, läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	2 lager golvgips, golvspånskiva, fukttålig skiva i bad och dusch, stegljudsisolering, bjälkar, 2 lager gips.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med 45mm luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Vitmålad gips
Fönster och fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindslucka med stege. Taksäkerhet på yttertak
Innerdörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.

### Teknik

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, placerad i WC/tvätt. Golvvärme på nederplan och i badrum på överplan, vattenradiatorer på överplan.
Ventilation	Från och tilluft, Spaltventiler
Fasadmätarskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering på fasad.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Multimedia	Multimediaskåp placering enligt ritning.

## Kedjehus 1-8

Hus	
Markplanering	Gräs, planteringar samt plattläggning.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	3-skiktsskonstruktion: målad träpanel, fasadskiva, vindsyddspapp, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, OSB, invändig gips.
Yttertak	Betongtakpanna, läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.
Mellanbjälklag	2 lager golvgips, golvspånskiva, fukttålig skiva i bad och dusch, stegljudsisolering, bjälkar, glespanel, ljudprofil, gipsplank.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med 45mm luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Vitmålad gips
Fönster och fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindslucka med stege. Taksäkerhet på yttertak
Innerdörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
<b>Teknik</b>	
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, placerad i tvättstuga. Golvvärme på nederplan och i badrum på överplan, vattenradiatorer på överplan.
Ventilation	Från och tilluft, Spaltventiler
Fasadmätarskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering på fasad.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Multimedia	Multimediaskåp placering enligt ritning.
Solpaneler	Taket utrustas med solpaneler kopplat till eget hushållsabonnement.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker	Målade	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum/Sovalkov:	Parkett	Målade	Målad gips
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målad gips
Wc/Dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips
Wc (4 rok):	Klinker	Målad vävtapet	Målad gips
Tvätt (Kedjehus):	Klinker	Målad vävtapet	Målad gips

<sup>1</sup>Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	43.370.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	70.725.000
Föreningens kassareserv, SEK <sup>1</sup>	<u>25.000</u>
<b>Summa anskaffningskostnad, SEK</b>	<b>114.120.000</b>

1) Föreningen kommer att avyttra dotterbolaget Tallhall 21 Fast 3 AB, org.nummer 559326-6124. Aktiekapitalet om 25.000 SEK i dotterbolaget kommer att tillkomma till ovan kassareserv. År 1 kommer kassareserven uppgå till 50.000 SEK.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 22.993.000 för flerbostadshusen (varav byggnader 19.600.000 SEK och mark 3.393.000 SEK) år 2023, samt för småhus till ca 21.576.000 (varav byggnader 15.840.000 SEK och mark 5.736.000 SEK) år 2023.

## G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	94.500.000
Långfristig belåning, SEK	<u>19.620.000</u>
<b>Summa finansiering, SEK</b>	<b>114.120.000</b>

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

### Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2023.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp <sup>1</sup> SEK	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering <sup>3</sup> SEK
SEB	19.620.000	3 år	2,50	Nej	ca 490.500	147.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 19.620.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en rak amortering om 0,75%. Amortering antas till 147.000 SEK.

### Finansiella utbetalningar

Räntor	490.000
Amortering	147.000

### Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll <sup>4)</sup>	130.000
--	---------

### Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel & drift	65.000
Snöröjning/sandning	27.000
Insamling mätdata	4.000
Renhållning	26.000
Källsortering	7.000
Vatten och avlopp <sup>5)</sup>	78.000
Fastighetsel	7.000
Arvode till styrelse	21.000
Arvode till revisor	14.000
Ekonomisk förvaltning	34.000
Försäkringar	38.000
Kostnader gemensamhetsanläggning	17.000
Övrigt	6.000
<b>Summa driftskostnader<sup>7)</sup></b>	<b>344.000</b>



Fastighetsavgift<sup>6)</sup> 0

**Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK 1.111.000**

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för vatten. Fast kostnad samt förbrukning av kallvatten är schablonberäknad. Mätare för förbrukning finns men separat avläsning i respektive lägenhet sker dock ej enligt styrelsebeslut. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel (inkl. värme och varmvatten), samt tv, bredband och telefoni. Månadskostnaden för hushållsel (inkl. värme och varmvatten) uppskattas till ca 1.200 SEK/mån.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighets skatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 121.000 SEK.

7) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötsel) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

## I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

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

### Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	1.118.000
<b>Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK</b>	<b>1.118.000</b>

## J. NYCKELTAL (SEK)

Per m<sup>2</sup> (BOA och LOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	52.349
Belåning, år 1	9.000
Insats och upplåtelseavgift	43.349
Driftskostnad, år 1	158
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	532
Årsavgift, år 1	513
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	137

**K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET**

Boarean är avrundad ned till hela m<sup>2</sup>.

Lghnr	Vån	Rum	Lägenhet		Boarea ca m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Insats- och upplåtelseavgift SEK	Årsavgift	
			Utrymme A, B, C, F, P* <sup>1)</sup>							SEK/år	SEK/mån
A11	1	3	A, F, P		84	4,2565	3 696 000	694 000	4 390 000	47 616	3 968
A12	1	3	A, F, P		84	4,2565	3 696 000	494 000	4 190 000	47 616	3 968
A21	2	3	B, F, P		84	4,2565	3 696 000	744 000	4 440 000	47 616	3 968
A22	2	3	B, F, P		84	4,2565	3 696 000	544 000	4 240 000	47 616	3 968
B11	1	4	A, F, P		93	4,7125	4 092 000	573 000	4 665 000	52 717	4 393
B12	1	4	A, F, P		93	4,7125	4 092 000	373 000	4 465 000	52 717	4 393
B21	2	4	B, F, P		93	4,7125	4 092 000	623 000	4 715 000	52 717	4 393
B22	2	4	B, F, P		93	4,7125	4 092 000	423 000	4 515 000	52 717	4 393
C11	1	3	A, F, P		84	4,2565	3 696 000	444 000	4 140 000	47 616	3 968
C12	1	3	A, F, P		84	4,2565	3 696 000	294 000	3 990 000	47 616	3 968
C21	2	3	B, F, P		84	4,2565	3 696 000	494 000	4 190 000	47 616	3 968
C22	2	3	B, F, P		84	4,2565	3 696 000	344 000	4 040 000	47 616	3 968
K1	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	478 000	5 590 000	65 858	5 488
K2	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	283 000	5 395 000	65 858	5 488
K3	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	163 000	5 275 000	65 858	5 488
K4	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	138 000	5 250 000	65 858	5 488
K5	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	138 000	5 250 000	65 858	5 488
K6	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	118 000	5 230 000	65 858	5 488
K7	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	78 000	5 190 000	65 858	5 488
K8	1-2	5	A, F, C		142	5,8872	5 112 000	228 000	5 340 000	65 858	5 488
						0,0004					
					<b>2180</b>	<b>100</b>	<b>86 832 000</b>	<b>7 668 000</b>	<b>94 500 000</b>	<b>1 118 652</b>	

1)A=Altan, B=Balkong, F=Förråd, P=Parkering, C=Carport. Antal balkonger och uteplatser, samt mark som ingår i upplåtelsen framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

\*Parkeringar ingår ej i bostadsrätten. Separat sidoavtal tecknas för parkering.

## L. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter <sup>1</sup>		1 118	1 140	1 163	1 186	1 210	1 234	1 363	1 505
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>1 118</b>	<b>1 140</b>	<b>1 163</b>	<b>1 186</b>	<b>1 210</b>	<b>1 234</b>	<b>1 363</b>	<b>1 505</b>
Räntor		- 490	- 487	- 484	- 480	- 476	- 473	- 454	- 436
Amortering		- 147	- 147	- 147	- 147	- 147	- 147	- 147	- 147
Fastighetsavgift <sup>2,3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	- 121
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll)		- 345	- 352	- 359	- 366	- 373	- 381	- 420	- 464
<b>Avsättningar</b>									
Avsättning för underhåll <sup>3</sup>		- 131	- 134	- 137	- 139	- 142	- 145	- 160	- 177
Ack. Avsättning för underhåll		131	265	402	541	683	828	1 598	2 447
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>- 1 113</b>	<b>- 1 120</b>	<b>- 1 127</b>	<b>- 1 132</b>	<b>- 1 138</b>	<b>- 1 146</b>	<b>- 1 181</b>	<b>- 1 345</b>
<b>Kassaflöde<sup>4</sup></b>	<b>IB 50</b>	5	20	36	54	72	88	182	160
Ack. Kassaflöde		55	75	111	165	237	325	1 044	2 125
Avskrivningar ej likviditetspåverkande <sup>5</sup>		- 1 030	- 1 030	- 1 030	- 1 030	- 1 030	- 1 030	- 1 030	- 1 030
Bokföringsmässigt resultat		- 747	- 729	- 710	- 690	- 669	- 650	- 541	- 546
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-747	-1476	-2186	-2876	-3545	-4195	-7121	-9606
Årsavgift lägenheter	SEK/m <sup>2</sup>	513	523	534	544	555	566	625	690
Ränta	%	2,50	2,50	2,50	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

<sup>1</sup> Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

<sup>2</sup> Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

<sup>3</sup> Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

<sup>4</sup> Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

<sup>5</sup> Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## M. KÄNSLIGHETSANALYS

---

År	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

---

Erforderlig årsavgift lägenhet

Belopp i SEK/m<sup>2</sup>/år i genomsnitt

### Antagen inflationsnivå och

Antagen räntenivå	513	523	534	544	555	566	625	690
Antagen räntenivå + 1%	603	613	623	633	643	654	710	772
Antagen räntenivå + 2%	693	702	712	722	731	742	795	854
Antagen räntenivå - 1%	423	434	444	456	467	479	540	608

### Antagen räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	513	525	538	551	565	578	653	746
Antagen inflationsnivå + 2%	513	528	543	558	574	591	683	809
Antagen inflationsnivå - 1 %	513	521	529	537	546	555	600	642

### Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	2,75%
Intäktsränta;	0,00%
Inflation;	2,00%

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Ekonomisk plan**

Unikt dokument-id:  
**ee4becb4-ba1f-4de2-aa98-7169488ba478**

Dokumentets fingeravtryck:  
a27a148f74988017afaa9ed87d51ff7e763937bafd5f938d5d4b7e6b408a46bcc95444cc8f12adf35d678a  
c42cc2c6866f6455d388fb1d9a5ce7573b94547aa4

## Undertecknare



**Kent Anving**

E-post: anving@telia.com  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.5 AP iPhone  
(smartphone)  
IP nummer: 193.183.194.136  
IP Plats: Landvetter, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Kent  
Gunnar Morgan Anving  
(19441218\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-03-18 11:24:07 UTC



**Frida Dragstedt**

E-post: frida.dragstedt@derome.se  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)  
IP nummer: 89.236.3.42  
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: FRIDA  
DRAGSTEDT (19820303\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-03-18 12:20:31 UTC



**Patrik Henriksson**

E-post: patrik@ekonomitjenst.se  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 8.1 (desktop)  
IP nummer: 79.136.10.54  
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Patrik  
Henriksson (19641213\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-03-18 14:51:51 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-18 14:51:51 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-03-18 14:51:51 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 8.1 (dator)  
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 14:51:43 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 8.1 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 14:51:10 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 8.1 (dator)  
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 14:47:55 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.39 on Windows 8.1 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 12:35:24 UTC

Dokumentet skickades till Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)  
Enhet: ()

2022-03-18 12:35:19 UTC

Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 12:20:31 UTC

Dokumentet signerades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 89.236.3.42 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 12:20:24 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 89.236.3.42 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 12:20:03 UTC

Dokumentet lästes igenom av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 89.236.3.42 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 12:19:01 UTC

Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 89.236.3.42 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 11:24:07 UTC

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.5 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Landvetter, Västra Götaland County, Sweden

2022-03-18 11:23:59 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Landvetter, Västra Götaland County, Sweden



2022-03-18 09:01:33 UTC Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.5 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Landvetter, Västra Götaland County, Sweden

2022-03-18 09:01:15 UTC Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1.2 on iOS 12.5.5 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Landvetter, Västra Götaland County, Sweden

2022-03-18 08:58:54 UTC Dokumentet skickades till Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.30 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 08:58:49 UTC Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.30 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 08:58:45 UTC Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.30 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 08:58:38 UTC Dokumentet förseglades av Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.30 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-03-18 08:54:32 UTC Dokumentet skapades av Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandgården, Vällersvik, org. nr: 769638-9530.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

*Digital signering*

Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Strandgården, Vällersvik

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-08-31
Registreringsbevis	2021-05-12
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (inkl plan- och förrådsritningar)	2021-09-03
Köpeavtal aktier	2021-09-03
Köpeavtal fastighet	2021-09-01
Transportköp	2021-09-06
Kreditoffert	2020-12-09
Amorteringsplan	odaterad
Info från kontrollansvarig	2022-03-15
Utdrag från fastighetsregistret (fastighetsinfo)	2022-01-13
Utdrag från fastighetsregistret (GA)	2020-12-08
Utdrag från fastighetsregistret (samfällighetsförening)	2020-12-08
Utdrag fastighetsregister servitut och ledningsrätt	2022-03-10
Information sandtäkt	2022-02-25
Beräkning av taxeringsvärde småhus	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde flerbostadshus	odaterad
Avskrivningsplan	odaterad
Beräkning latent skatteskuld	odaterad
Bygglövsbeslut flerbostadshus	2021-01-27
Bygglövsbeslut kedjehus	2021-01-14
Försäkringsbevis entreprenad och montage 2022	2021-12-07
Försäljningsläge	2022-03-14
Driftskostnader - samanställning och egna abonnemang	odaterad
Ytskiktsplan som bekräftar antal p-platser och RS-förråd 2021-03-01 rev.	2021-12-02
Planbeskrivning servitut och ledningsrätt (sid 22)	odaterad
Stämmoprotokoll stadgeändring underhållsansvar	2022-03-17

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Intyg Strandgården Vallersvik ej undertecknat**

Unikt dokument-id:

**3bf8a535-9103-429f-b5ae-51a677ba7970**

Dokumentets fingeravtryck:

c9395c3e2f2d0d60071ccee3de18d707fb0212d92a4bc6d1032aaff73b4f2f0bc842ea70a4f8f24846fea04  
dfc2d243518e239ce5dcf5716f7858a05d0a2f516

## Undertecknare



**Marie Ann Widén**

E-post: mw@brfexperten.se  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)  
IP nummer: 94.127.34.22  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: MARIE-ANN WIDÉN (19650131\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-03-24 08:45:23 UTC



**Kjell Karlsson**

E-post: kjell.karlsson@advokatdelta.se  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)  
IP nummer: 151.236.200.163  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: KJELL KARLSSON (19610330\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2022-03-24 08:50:57 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2022-03-24 08:50:57 UTC**

## Bilagor

### **Ekonomisk plan utan intyg**

Fil Ekonomisk plan utan intyg.pdf

Säker länk <https://app.getaccept.com/v/jv7wyhgkqew/2d339v2u98q3zy/attachment/zwzdgse92mm>

Fi-fingeravtryck ddbf7f6b6a7d972e7545430fa78333d39e77fa9d72812682174577b8829a192c1bd46b2bc2c7c93e40d39ca17bd56bdf7dc8d1d0500a6b3746132d46146a5f



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-03-24 08:50:57 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:50:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:48:09 UTC

Bilagan Ekonomisk plan utan intyg visades av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:45:23 UTC

Dokumentet signerades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:45:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:39:03 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:38:49 UTC

Dokumentet öppnades av Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 151.236.200.163 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:27:44 UTC

Bilagan Ekonomisk plan utan intyg visades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:27:35 UTC

Dokumentet lästes igenom av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 08:26:54 UTC

Dokumentet öppnades av Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-03-24 06:28:52 UTC

Dokumentet skickades till Kjell Karlsson (kjell.karlsson@advokatdelta.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-03-24 06:28:47 UTC

Dokumentet skickades till Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden



2022-03-24 06:28:40 UTC

Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)  
Enhet: Microsoft Edge 99.0.1150.46 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-03-24 06:24:55 UTC

Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)  
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.