

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRF UTSIKTEN SJÖLYCKAN

Org nr. 769635-6901

Mariestads kommun

januari 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C, D	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv Finansieringsplan	sid 5
E	Beräkning av föreningens årliga utgifter/utbetalningar. Nyckeltal	sid 6-8
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 9
H	Ekonomisk prognos	sid 10
I	Känslighetsanalys	sid 11
J	Särskilda förhållanden	sid 12

Bilagor

Garantiförbindelse eventuellt osålda lägenheter

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan, org.nr. 769635-6901, som har sitt säte i Mariestads kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen uppför tre tvåvånings radhus med totalt 13 bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Bygglov beviljades maj 2018. Byggnadsarbeten startade juni 2018 med planerad upplåtelse i februari och planerad inflyttning i mars 2019. Upplåtelse sker efter att den ekonomiska planen registrerats och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

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 på avtalad köpeskilling. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenaden genomförs på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i S-fast 2 AB org.nr. 559158-3868 av Swebostad Fastigheter i Skövde AB org.nr. 559070-0315 vari fastigheten Örlen 1 var en tillgång samt ett ingånget totalentreprenadavtal med Novab AB org.nr. 556440-2534 att färdigställa 13 radhus med tillhörande mark- och grundläggningsarbeten. Fastigheten och entreprenadavtalen har överförts till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras vilket ombesörjs av Swebostad Utveckling AB org.nr. 559018-7745. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga restvärdet. Det skattemässigt restvärdet beräknas idag uppgå till 3 667 500 kr. Föreningen blir en äkta bostadsrättsförening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

En utställd bankgaranti hos Sparbanken Lidköping AB garanterar säkerheten för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5 § Bostadsrättslagen (1991:614). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörs entreprenadförsäkring.

Swebostad AB org.nr. 556987-9330 garanterar att stå för alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter. Swebostad garanterar vidare att köpa eventuellt osålda lägenheter senast på avräkningsdagen vilken inträffar senast sex månader efter sista inflyttningsdagen.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Örlen 1 , Mariestads kommun (innehas med äganderätt)
Adress:	Båtvägen 6-30, 542 36 Mariestad
Detaljplan:	Antagen 2013-06-17, laga kraft 2013-07-19
Fastigheternas areal:	2 641 kvm
Bostadsarea:	1 378 kvm BOA
Antal bostäder:	13 st radhus i tre tvåvånings huskroppar med kallvind.
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut.
Nybyggnadsår:	2019

Tomtmark enskild

I upplåtelse till varje lägenhet ingår uteplats, tomtmark, förråd, parkering och entregång enligt ritning. Uteplats på trädgårdsida är belagd med trätrall, entre och uteplats framsida belagt med sten, biluppställningsplats avgrusad, övriga ytor grässås. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av enskilda ytor.

Bostädernas biutrymme

Separata oisolerade förråd finns till samtliga bostäder. Gemensamt teknikhus.

Kortfattad teknisk beskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Yttertak	Takstolar av trä och taktäckning av betongtakpannor
Ytterväggar	Isolerad träregelstomme med fasad av målad träpanel. Gips på insida.
Mellanbjälklag	Stomme av trä
Vindsbjälklag	Stomme av trä, isolerat
Innervägg	Stomme av trä med skivor av gips
Fönster	Träfönster och fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida
Dörrar	Slät entredörr med ljusinsläpp
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på plan 1, vattenburna radiatorer plan 2
Ventilation	Mekanisk ventilation med återvinning
TV/Tele/Data	Fiberanslutning till det kommunala stadsnätet
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunalt vatten och avlopp
El	Anslutet till det kommunala elnätet
Soppantering	Enligt kommunens anvisning. Separata kommunala sopkärl vid bostäder alt. gemensamt kommunalt miljöhus för bostadsområdet. Möjlighet till sopsortering.

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett, klinkers i våtrum
Väggar	Släta målade vita, kakel i våtrum
Innertak	Vit färdigbehandlad takskena eller vitmålat
Golvlist och dörrfoder	Fabriksmålade vita
Trappa	Steg och handledare av eklaserad furu
Innerdörrar	Släta vita, trösklar av ek
Fönsterbänkar	Sten
Garderober	Släta vita luckor, ett hyllplan och klädstång
Kök	Vit slät lucka, diskbänk rostfri, laminatbänksskiva, stänkskydd av glasskiva eller likv., vitvaror vita
Våtrum	Handfat med kommod, blandare, spegel med belysning, wc-stol, duschblandare och duschset, badrumsbeslag, tvättmaskin, torktumlare frånluftsvärmepump

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningens fastighetsförvärv och kostnad för entreprenad	37 969 000 kr
Lagfartskostnader	11 000 kr
Pantbrev	300 000 kr
Föreningens kassa/ likviditetsreserv	65 000 kr
Total anskaffningskostnad	38 345 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till ca 12 492 000 kr

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt <i>(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)</i>	15 000 000 kr
Insatser	23 345 000 kr
Summa beräknad finansiering	38 345 000 kr

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dessa fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp, kr	Löptid år	Bindn. tid	Ränta	Amort- ering	Ränta kr	Amortering enl. plan	Summa, kr
Bottenlån A	5 000 000	100	Rörlig	2,05%	1%	102 500	50 000	152 500
Bottenlån B	5 000 000	100	3 år	2,53%	1%	126 500	50 000	176 500
Bottenlån C	5 000 000	100	5 år	2,92%	1%	146 000	50 000	196 000
Summa	15 000 000		Snittränta	2,50%		375 000	150 000	525 000
Insatser	23 345 000							
Projektkostn.	38 345 000							
Kapitalutgifter						375 000	150 000	525 000
Övriga kostnader								0

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränta och amortering är redovisad med offert om lån från Sparbanken Lidköping som grund och med ett påslag med räntereserv om:

1,0%

			<u>kronor</u>
Ränteutgift för totalt lån om, kr	15 000 000		
Snittränta	2,50%		375 000
Amortering			150 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **525 000**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll har antagits till:	50 kr/BOA	68 900
Driftskostnader och övriga kostnader.	116 kr/BOA	160 000
Fastighetsavgift utgår ej de första 15 kalenderåren		0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **753 900**

Avskrivning på byggnadsvärde

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningarna sker enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningarna kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningarna sker enligt K2-regelverken och har beräknats på summan för byggprojektets uppförande enligt nedan.

Avskrivning	120	år	Byggnadsvärde, kr	33 000 000	275 000
--------------------	------------	-----------	--------------------------	-------------------	----------------

Föreningens driftskostnader**Förvaltningskostnader**

Ekonomisk förvaltning	40 000
Teknisk förvaltning	10 000
Styrelsearvoden	0
Revision	10 000
Fastighetsförsäkring	25 000

Förbrukningskostnader

Värme, varmvatten (el)	0	<i>Åvilar boende</i>
Vatten, avlopp	55 000	<i>Åvilar boende genom undermä</i>
Hushållsel	0	<i>Åvilar boende</i>
El, gemensam	10 000	
Sophämtning	0	<i>Åvilar boende</i>
TV, tele, data	0	<i>Åvilar boende</i>

Skötsel

Gemensamhetsanläggning	0
Driftreserv	10 000
Summa	160 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge under år 1

Avsättning till yttre underhållsfond	68 900	50 kr/kvm BOA
Summa drift och avsättningar	228 900	

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

	<u>kr/kvm BOA</u>
Anskaffningskostnad	27 827
Insatser	16 941
Belåning (slutfinansiering), år 1	10 885
Föreningens driftkostnad, år 1	116
Årsavgift, år 1	507
Enskilda (hushåll/innehavare) genomsnittliga förbrukningsavgift för vatten som debiteras separat - utöver årsavgift, år 1	40
Övriga driftskostnader med enskilda abonnemang - utöver årsavgift, år 1	155
Avsättning + avskrivning, år 1	250
Kassaflöde, år 1	50

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar

Årsavgift bostäder	698 900 kr
Debitering vattenförbrukning	55 000 kr
Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	753 900 kr

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	BOA Vän.	BOA kvm	Lgh-beskrivn	Insats kr	Insats kr/kvm	Andels-tal %	Årsavgift kr/år	Års-avgift kr/år	Månads-avgifter kr/mån	Kostn. ber. el/värme kr/mån	Kostn. ber. Vatten kr/mån	Kostn. ber. Sopor kr/mån	Summa ber. kostnad kr/mån
1	2	106	Radhus	1 830 000	17 264	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
2	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
3	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
4	2	106	Radhus	1 830 000	17 264	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
5	2	106	Radhus	1 830 000	17 264	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
6	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
7	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
8	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
9	2	106	Radhus	1 830 000	17 264	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
10	2	106	Radhus	1 830 000	17 264	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
11	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
12	2	106	Radhus	1 750 000	16 509	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
13	2	106	Radhus	1 945 000	18 349	7,692%	53 762	507	4 480	901	353	117	5 850
Justeringar						0,004%							
Total BOA		1378		23 345 000		100,0%	698 900						
Antal lgh		13											

Kostnad för sophämtning, TV, tele, data och bostadsrättshavarens egen förbrukning av vatten, värme och hushållsel ingår inte i avgiften. Abonnemang för TV, Tele, Data tecknas av den enskilde och kan skilja beroende på storlek på abonnemang. Driftskostnaden varierar för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Angiven driftskostnad i tabell grundas på en normalförbrukning för uppvärmning och hushållsel om ca 10800 Kwh år . Vattenförbrukning beräknas till ca 125 m3/år per bostad.

Kostnad för vatten och avlopp erläggs av respektive bostadsrättshavare genom undermätning av verklig förbrukning samt andel av den fasta kostnaden för den egna bostaden, det är dock föreningen som står för abonnemanget. Debitering bostadsrättshavare sker kvartalsvis i förskott.

Andelstalen har beräknats på bostadsyta, BOA. Angiven bostadsyta, BOA i tabell grundas på uppmätt yta på ritningar och avrundas till närmaste heltal.
(SS21054:2009)

H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos, kr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Utbetalningar										
Räntor	not 1	375 000	371 250	367 500	363 750	360 000	356 250	341 250	405 000	382 500
Amortering	not 2	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnad	not 3	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	191 215	195 039	215 339
Fastighetsavgift	not 6	0	0	0	0	0	0	0	0	130 000
Övriga utbetalningar	not 7	0	0	0	0	0	0	300 000	0	0
Summa årsutbetalningar		685 000	684 450	683 964	683 543	683 189	682 903	982 465	750 039	877 839
Inbetalningar										
Årsavgifter	not 4	698 900	712 878	727 136	741 678	756 512	771 642	835 250	851 955	940 627
Vatten debitering		55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	65 730	67 045	74 023
P-platser hyra		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		753 900	768 978	784 358	800 045	816 046	832 367	900 980	919 000	1 014 650
Årets nettobetalingar		68 900	84 528	100 394	116 501	132 856	149 464	-81 485	168 961	136 811
Föreningens kassa										
Ingående saldo		65 000								
Kassabehållning		133 900	218 428	318 822	435 323	568 179	717 643	1 186 789	1 355 750	2 361 122
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond	not 5	68 900	139 178	210 862	283 979	358 558	434 630	454 436	538 424	984 247

Bokföringsmässig resultatprognos, tkr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Kostnader										
Räntor	not 1	375 000	371 250	367 500	363 750	360 000	356 250	341 250	405 000	382 500
Nyttjande av yttre underhållsfond	not 5, 7	0	0	0	0	0	0	300 000	0	0
Driftskostnader	not 3	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	191 215	195 039	215 339
Fastighetsavgift	not 6	0	0	0	0	0	0	0	0	130 000
Avskrivning		275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000
Summa årskostnader		810 000	809 450	808 964	808 543	808 189	807 903	1 107 465	875 039	1 002 839
Intäkter										
Årsavgifter		698 900	712 878	727 136	741 678	756 512	771 642	835 250	851 955	940 627
Bokföringsmässigt resultat		-111 100	-96 572	-81 828	-66 865	-51 677	-36 261	-272 215	-23 084	-62 212
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat		-111 100	-207 672	-289 500	-356 365	-408 043	-444 304	-730 445	-753 529	-729 039

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

Antagen inflation är 2% per år vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys:

1) Räntesats under hela prognosperioden avser snittränta inkl. räntereserv om totalt:

År 1-10 År 11-16
2,50% 3,00%

2) Amortering enligt rak plan 1% årligen.

3) Driftskostnad beräknas öka med antagen inflation.

4) Årsavgiften beräknas öka 2% per år.

5) Avsättning till yttre underhållsfond beräknas öka med antagen inflation.

6) Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. År 16 utgår fastighetsavgift som är beräknad med hänsyn till inflation. Kassaflödet täcker denna kostnaden.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarie, kr/kvm BOA	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Årsavgift vid 1% lägre ränta	398	410	421	433	444	465	515	531	590
Årsavgift enligt prognos, snittränta 2,50%	507	517	528	538	549	560	606	618	683
Årsavgift vid 1% högre ränta	616	625	634	644	653	682	724	738	775

Inflationsscenario, kr/kvm BOA	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Årsavgift vid 1% lägre inflation	507	516	524	533	542	568	608	618	652
Årsavgift enligt prognos, inflation 2%	507	517	528	538	549	560	606	618	683
Årsavgift vid 1% högre inflation	507	519	531	543	556	586	643	658	718

2019020102425

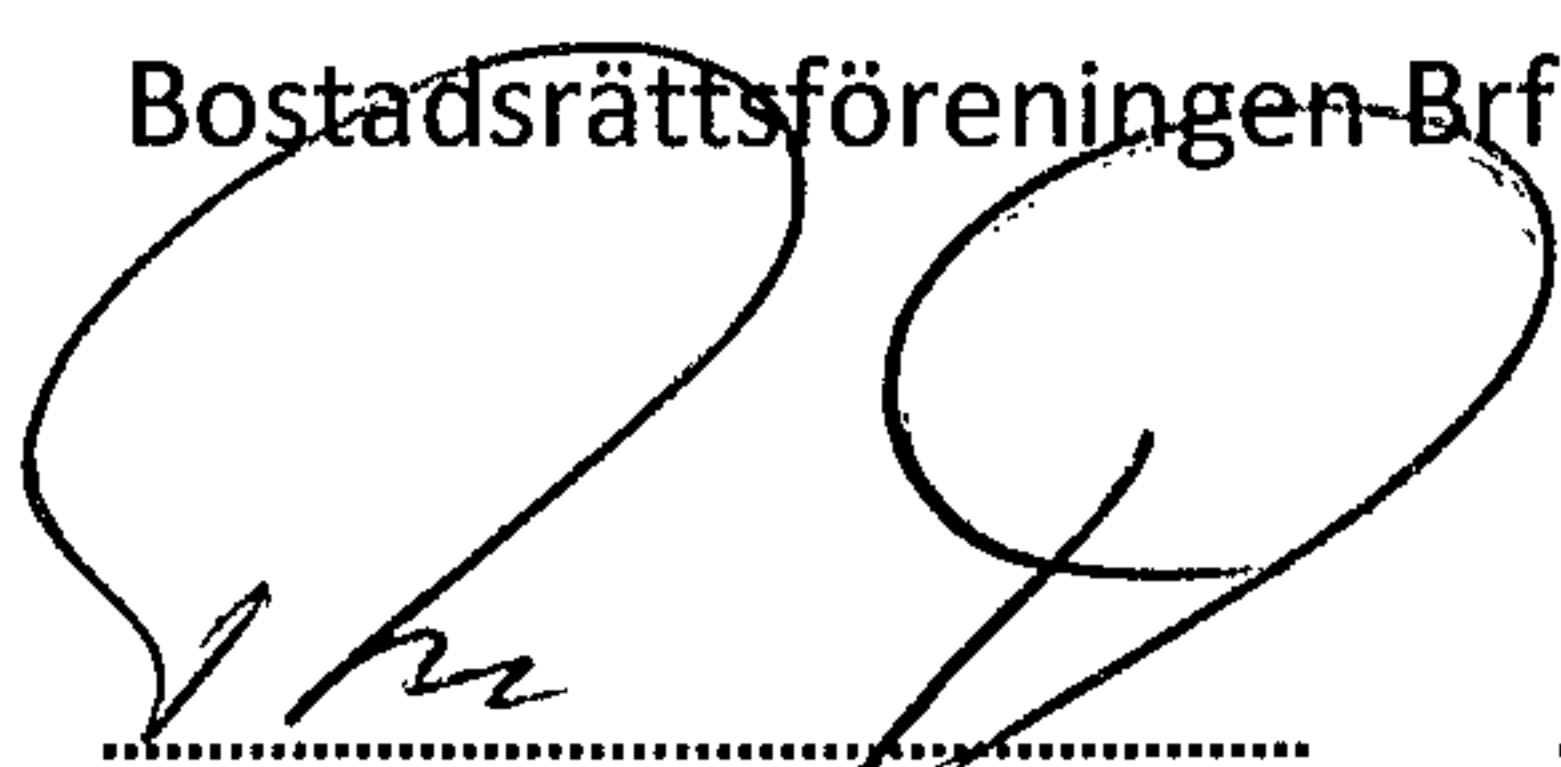
Handwritten signatures

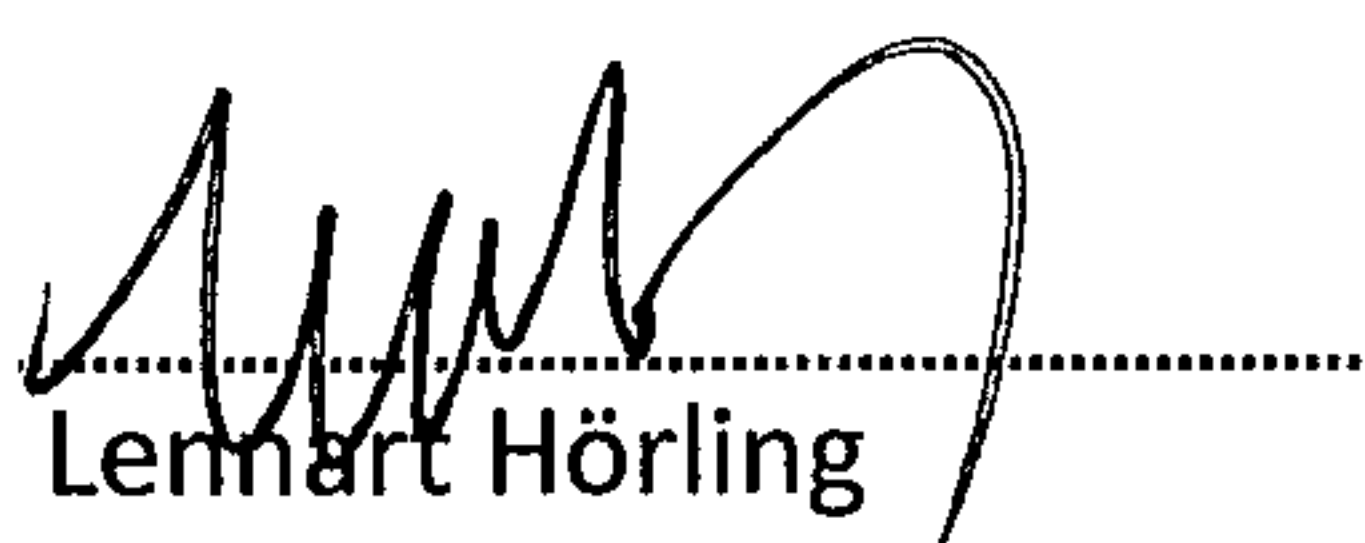
J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

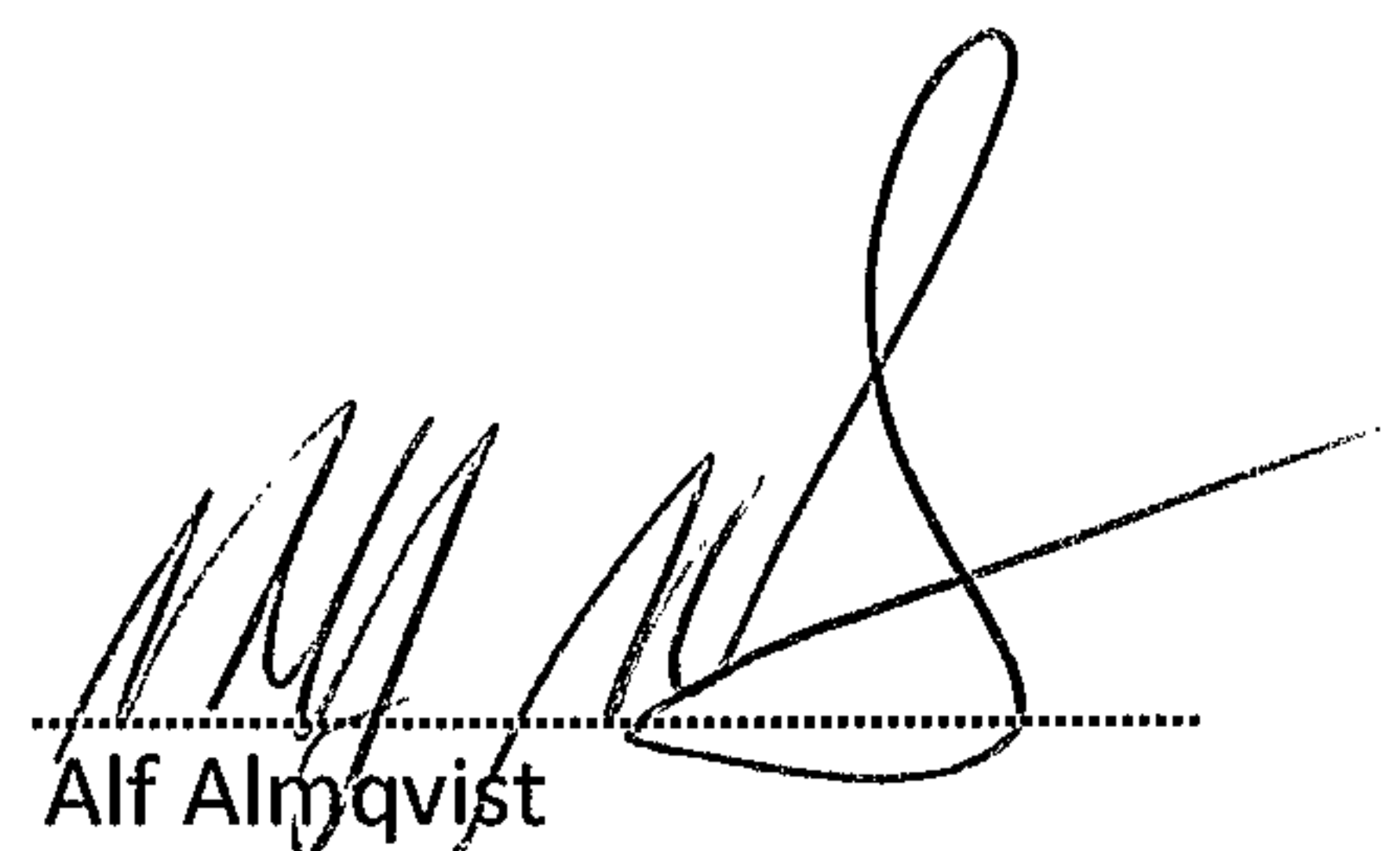
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående marken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel, kall och varmvatten, uppvärmning, TV, tele, data samt sophämtning.
9. De i ^{planen &} ~~kostnadskalkylen~~ lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m, hänför sig till, vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande, kända kostnader. Detta innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

Lidköping 2019-01-10

Bostadsrättsföreningen Brf Utsikten Sjölyckan


Thomas Fröjd


Lennart Hörling


Alf Almqvist

GARANTIFÖRBINDELSE

mellan Swebostad AB org.nr 556987-9330 och
Brf. Utsikten Sjölyckan org.nr. 769635-6901

Härmed garanterar Swebostad AB att bolaget kommer att stå för alla merkostnader som föreningen får för eventuellt osålda lägenheter, såsom insatser, avgifter och ökade kapitalkostnader, från och med planerad inflyttningsdag.

Swebostad AB garanterar vidare att bolaget kommer att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter senast på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter sista inflyttningsdag. Fram till avräkningsdagen svarar Swebostad AB för samtliga kostnader och tillgodogör sig samtliga intäkter. Swebostad AB ges samtidigt rätt att hyra ut de förvärvade lägenheterna med tidsbegränsade andrahandkontrakt.

Lidköping 2018-03-02

Swebostad AB

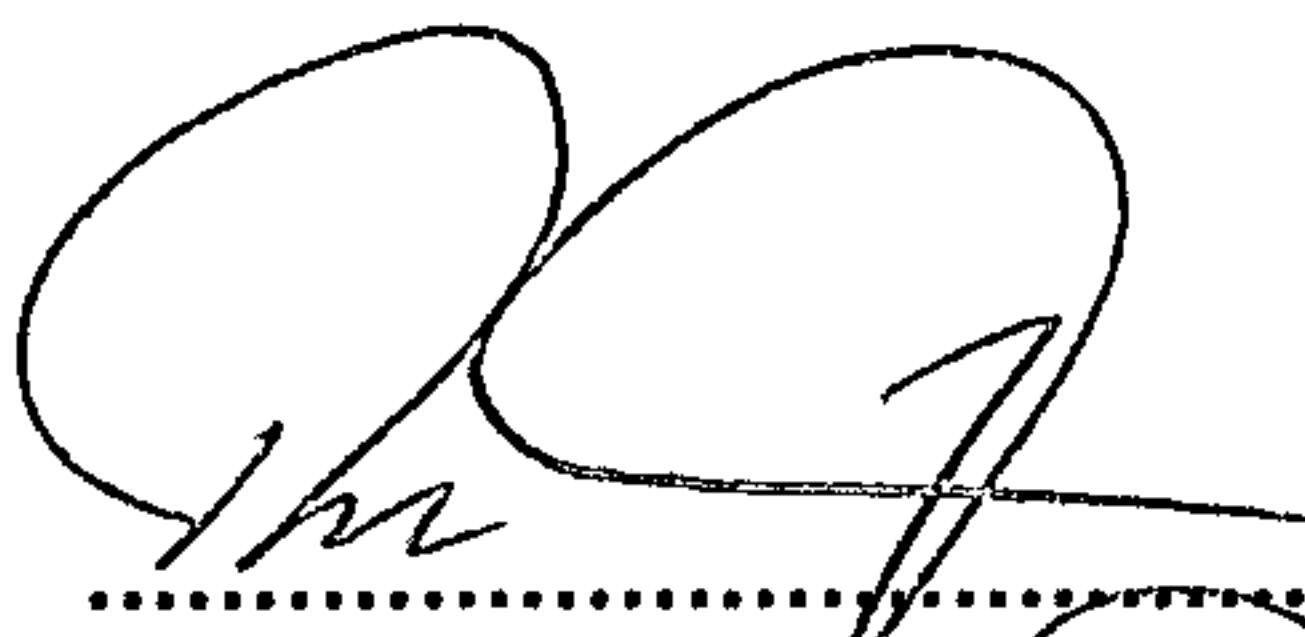


Nils Engström

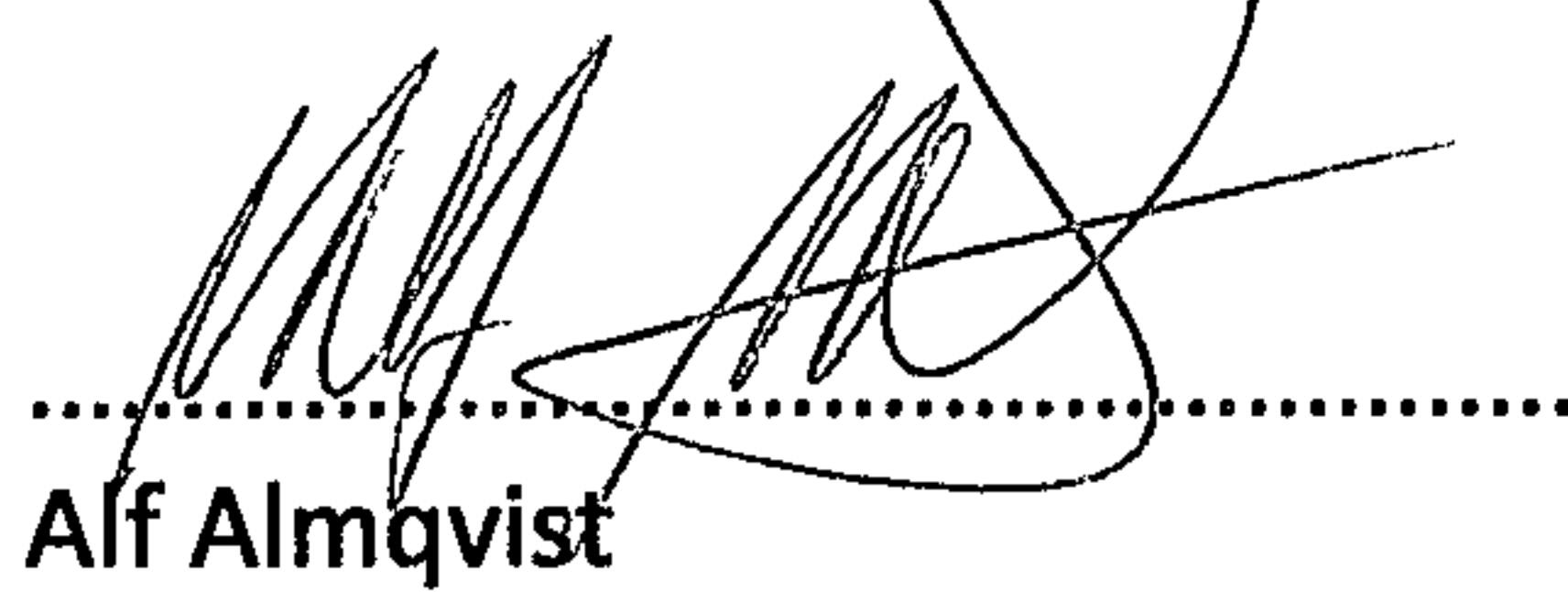


Wilhelm Klingspor

Brf. Utsikten Sjölyckan



Thomas Fröjd



Alf Almqvist

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan** (org.nr. 769635-6901), 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.

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 är 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.

Göteborg den 24 januari 2019



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-01-07
Stadgar	Brf	2017-11-06, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-01-14
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-01-14
Aktieöverlåtelseavtal	Swebostad Fastigheter i Skövde AB / Brf	2018-06-11
Köpekontrakt	Mariestad kommun / S-fast 2 AB	2018-06-07 / 2018-05-31
Transportköpeavtal	S-fast 2 AB / Brf	2018-06-27
Löpande skuldebrev	Brf / Swebostad Fastigheter i Skövde AB	2018-06-11
Entreprenadavtal	Swebostad Utveckling AB / Novab AB	2018-04-05
Överlåtelse entreprenadavtal	Brf / Novab AB	2018-05-02 / 2018-04-05
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket, Brf	2019-01-06
Projektledningsavtal	Swebostad Utveckling AB / S-fast 2 AB	2018-06-21 / 2018-06-23
Situationsplan / Ritningar	Krook & Tjäder	2017-12-12
Bygglov	Töreboda, Mariestad och Gullspång kommun	2018-05-08
Prospekt	Swebostad Utveckling AB	Ej daterad
Tillstånd att ta ut förskott	Bolagsverket	2018-04-05
Låneoffert	Sparbanken Lidköping	2018-12-19
Garantiutfästelse	Swebostad AB / Brf	2018-03-02
Startbesked	Töreboda, Mariestad och Gullspång kommun	2018-05-24

2019020102429

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan** (org.nr. 769635-6901), 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.

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 är 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.

Göteborg den 24 januari 2019



Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-01-07
Stadgar	Brf	2017-11-06, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-01-14
Fastighetsutdrag	Bisnode Infotorg	2019-01-14
Aktieöverlåtelseavtal	Swebostad Fastigheter i Skövde AB / Brf	2018-06-11
Köpekontrakt	Mariestad kommun / S-fast 2 AB	2018-06-07 / 2018-05-31
Transportköpeavtal	S-fast 2 AB / Brf	2018-06-27
Löpande skuldebrev	Brf / Swebostad Fastigheter i Skövde AB	2018-06-11
Entreprenadavtal	Swebostad Utveckling AB / Novab AB	2018-04-05
Överlåtelse entreprenadavtal	Brf / Novab AB	2018-05-02 / 2018-04-05
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket, Brf	2019-01-06
Projektledningsavtal	Swebostad Utveckling AB / S-fast 2 AB	2018-06-21 / 2018-06-23
Situationsplan / Ritningar	Krook & Tjäder	2017-12-12
Bygglov	Töreboda, Mariestad och Gullspång kommun	2018-05-08
Prospekt	Swebostad Utveckling AB	Ej daterad
Tillstånd att ta ut förskott	Bolagsverket	2018-04-05
Låneoffert	Sparbanken Lidköping	2018-12-19
Garantiutfästelse	Swebostad AB / Brf	2018-03-02
Startbesked	Töreboda, Mariestad och Gullspång kommun	2018-05-24

2019020102431