

EKONOMISK PLAN

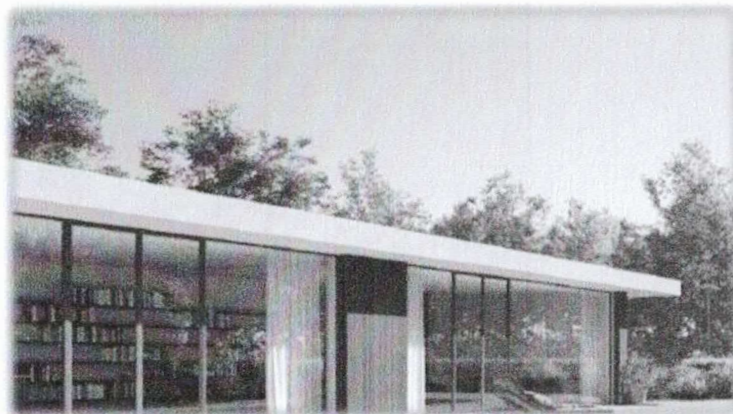
FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KULLAVIKSHAMN NR 1

ORG NR: 769641-3876

KUNGSBACKA KOMMUN

NYPRODUKTION



2025-09-23



Lägenhetstabell 11 lgh Brf Kullavikshamn inkl andelstal för tillkommande lgh.

Lägenhetssammanställning, 11 lägenheter								
Lgh.nr.	Lgh- beskr.	Bost- area	Insats	Total insats	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1)	Mån- avgift	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2)
	4)	cirka m ²		(kr)		(kr)	(kr)	(kr)
lgh								
1	4	96,0	6 995 000	6 995 000	13,003	56 435	4 703	10 560
2	4	97,0	6 995 000	6 995 000	13,117	56 931	4 744	10 670
3	4	96,0	6 995 000	6 995 000	13,003	56 435	4 703	10 560
4	4	96,0	6 995 000	6 995 000	13,003	56 435	4 703	10 560
5	4	96,0	6 995 000	6 995 000	13,003	56 435	4 703	10 560
6	4	97,0	6 995 000	6 995 000	13,117	56 931	4 744	10 670
7	1	25	2 250 000	2 250 000	4,899	21 262	1 772	2 750
8	1	25	2 250 000	2 250 000	4,899	21 262	1 772	2 750
9	1	25	2 250 000	2 250 000	4,899	21 262	1 772	2 750
10	1	13	950 000	950 000	3,529	15 318	1 277	0
11	1	13	950 000	950 000	3,529	15 318	1 277	0
						434 024		

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	9
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	11
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	12
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	13
K.	UNDERHÅLLSPPLAN	14
L.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kullavikshamn Nr 1, som har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län, registrerades hos Bolagsverket den 06 september 2022. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Även juridiska personer kan vara bostadsrättshavare i föreningen.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske juli 2026.

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 erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad utförandeentreprenad, som är den slutliga kostnaden, enligt kapitel D. Upplåtelse kommer att påbörjas tidigast då entreprenaden har godkänts vid slutbesiktning. Planerad slutbesiktning sker 2025-12-05. Tillträde till lägenheterna kan ske först när slutbevis erhållits av Kungsbacka kommun och upplåtelse skett. Totalentreprenad genomförs enligt ABT 06 av Vindsbyggnation 1 AB, Org.nr 556613-5884.

Bostadsrättsföreningen uppför tre parhus och attefallshus på fastigheterna Kungsbacka Släp Kullen 1:435,1:436 och 1:406. För närvarande är projektet under uppförande.

Byggnaderna omfattar totalt 9 bostadslägenheter och 18 parkeringsplatser på mark. Total bostadsarea beräknas till ca 627 m².

Långfristiga lån för Brf Kullavikshamn nr 1 enligt offert från SHB.

Brf Kullavikshamn Nr 1, org. nr. 769641–3876 har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Rödbotorget 2 AB, org. nr. 559384–7592, där fastigheterna Kungsbacka Släp Kullen 1:435,1:436 och 1:406 utgjorde enda tillgång. Säljare av Rödbotorget 2 AB var Rödbotorget 1 AB, org.nr 559384–7626. Brf Kullavikshamn NR 1 har förvärvat fastigheterna och Rödbotorget 2 AB likvideras.

Herlitz Properties 1 AB, org.nr 559075–3512 förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Kullavikshamn NR 1 fram till och med fastställt värdeår.

Herlitz Properties 1 AB, org.nr 559075–3512, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter/lokaler samt erlagga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid den ekonomiska planens upprättande.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär aktieöverlåtelsen ingen uttagsbeskattnings för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer hela eller del av fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen. Den latent skatteskulden har beräknats till 2 200 000 kr.

Avskrivning har i ekonomisk plan beräknats utifrån en komponentavskrivning på 67 år enligt K3 med en årlig avskrivning om 455 507 kr till en början.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening". Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Uppmätning av area är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

Upplåtelser kommer inte att ske förrän slutlig kostnad är känd dvs efter godkänd entreprenadbesiktning eller om tillstånd att upplåta erhållits från Bolagsverket.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Total genomsnittlig insats	77703 kr/kvm
Anskaffningskostnad (insats och föreningslån) inkl. likviditetsreserv	89026 kr/kvm
Årsavgift (exkl. kall- och varmvatten, *)	649 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	100%
Lån avseende bostäder	11322 kr/kvm
Sparande	102 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	185 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	45 kr/kvm
Kassaflöde	125 kr/kvm

*Individuella abonnemang

Hushållsel, ca	85 kr/kvm
Bredband, ca	230-300 kr/lgh,mån

Ovanstående driftskostnader kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.



C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsbacka Släp Kullen 1:435, 1:436 och 1:406
Adress:	Birkavägen 2 och 4, Pilfinksvägen 1, 429 33 Kullavik
Bostadsarea:	Summa bostadsarea ca 627 m ² .
Tomtareal:	1 013 m ² , 1 130 m ² , 983 m ²
Byggnadens utformning:	Tre 1-2 bostadshus om 1 våning inkl. samt 3 st attefallshus.
Antal lägenheter:	9 bostadslägenheter.
Parkeringsplatser:	Brf Kullavikshamn Nr 1 har 18 p-platser som markparkering inkl. HCP. Förberett för laddplatser för elbil.
Byggår:	2024-2025.
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
Gällande detaljplan:	Detaljplan för bostäder inom fastigheten Släps-Kullen 1:406 i Kullavik. Laga Kraft 2021-11-03 2017-11-21.

Taxeringsvärde/fastighet, 1-2 bostadshus:	Bostäder	Lokal	Tot värde
Mark:	4 280 000 kr	0 kr	4 280 000 kr
Byggnad:	4 489 000 kr	0 kr	4 489 000 kr
Attefallshus:	858 000 kr	0 kr	858 000 kr
Totalt	9 627 000 kr	0 kr	9 627 000 kr
Beräknat enl. Skatteverket.			

Värdeår: 2025.

Inflyttning: Senast inflyttning är beräknad till juli 2026.

Fastighetsrättsliga åtgärder:	Avstyckning 2004-01-27	1384-04/4
	Avstyckning 2022-04-14	1384-2022/38

Rättigheter/servitut:	Vattenledning/Last 2022-09-28	D202100302115:1.1
	Vattenledning/Last 2022-09-28	D202100302116:1.1

Gemensamhetsanläggning: KUNGSBACKA SLÄPS-KULLEN GA:10

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Bergvärme, vattenburen värme.
Ventilation:	FTX.
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber
Belysning:	-----
Gårdsmark:	-----
Avfallhantering:	Gemensam yta.
Cykelparkering:	I anslutning till entréer.
Parkering:	Totalt 18 st inkl HKP. Samtliga p-platser är förberedda för billaddare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av 1-2 bostadshus

Antal våningar:	1 st våning.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trä/Betong.
Bjälklag:	Trä.
Takkonstruktion:	Tätskiktsmatta.
Fasader:	Trä/Betong (Sandwichelement)
Balkonger/Uteplatser:	Uteplats (gäller markplan) utfört i trä.
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong.
Dörrar:	Entrédörrar av lackat trä. Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Aluminiumutsida.
Ventilation:	FTX-ventilation.
Förråd:	Externt alternativt i lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Kullavikshamn Nr 1 består av tre bostadshus samt 3 attefallshus, innehållande totalt 9 lägenheter.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett/Klinker	Vitmålat	Målat	El- och IT-central, skåpsinredning
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	Inbyggnadshäll, micro/ugn, diskmaskin kyl /frys, alt kyl & frys
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	Skåpsinredning
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Kombimaskin, större lgh tvättmaskin och torktumlare

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen har förvärvat fastigheten via aktiebolag. Den fastställda och slutliga totala kostnaden inkl. köpeskillingen för fastigheten, uppförande av föreningens hus vilket inkluderar samtliga kostnader för bland annat aktieförvärv, entreprenadkontrakt, finansiering, stämpelskatter samt anslutning- och exploateringskostnader uppgår till.

Summa*	<u>55 769 000 kr</u>
Likviditetsreserv	50 000 kr
Summa	55 819 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	7 099 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	48 720 000 kr
Summa finansiering	<u>55 819 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	406 875 kr
Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning 2)	68 970 kr
Summa beräknade intäkter år 1	475 845 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, bredband samt hushållsel.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning, alternativt debiteras efter förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 110 kr/kvm.

Individuella abonnemang:

Hushållsel uppskattas till 300-800 kr/mån/lgh.

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-400 kr/lgh/mån.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 9 lägenheter									
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Bost-area	Insats	Total insats	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1)	Mån- avgift	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2)	Total mån. avg
	4)	cirka m ²		(kr)		(kr)	(kr)	(kr)	3) (kr)
lgh									
1	2	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
2	1	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
3	2	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
4	3	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
5	2	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
6	3	92,0	6 995 000	6 995 000	13,872	56 440	4 703	10 120	5 547
7	3	25	2 250 000	2 250 000	5,590	22 745	1 895	2 750	2 125
8	1	25	2 250 000	2 250 000	5,590	22 745	1 895	2 750	2 125
9	1	25	2 250 000	2 250 000	5,590	22 745	1 895	2 750	2 125
BOA				627,0		48 720 000	99,999	406 875	68 970
Parkeringsplatser 20 st							0		
Totalt							406 875		

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, TV/bredband samt hushållsel. Andelstalen är beräknade som en kombination av lägenheternas storlek samt antalet lägenheter.

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 110 kr/kvm.

3) Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten.

4) RoK = Rum och Kök.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan på ca 67 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	2 366 333	3 mån	3,20%	2,95%	75 723	11 832	87 555
Lån 2	2 366 333	1 år	3,20%	2,72%	75 723	11 832	87 555
Lån 3	2 366 333	2 år	3,20%	2,77%	75 723	11 832	87 555
Summa	7 099 000		3,20%	2,81%	227 169	35 496	262 665
Insatser	48 720 000						
Summa Finansiering	55 819 000						
Summa år 1 ⁵⁾					varav amortering	35 496	262 665

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

28 215

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

115 995

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

68 970

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

475 845 kr

Avgår amorteringar

-35 496

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-28 215

Avskrivningar för byggnad

455 507

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

867 641 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ En mix av räntebindningstider ger ett snitt på 3,20% ränta inkl. räntemarginal. □

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan. Progressiv amortering start 0,5%. Beräknad amorteringstid 66 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Driftskostnader kall- o varmvatten preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel, städning och förvaltning	20 000 kr
Snöröjning	10 000 kr
Styrelsearvode inkl. revision	10 000 kr
Fastighetsel inkl uppvärmning (bergvärme)*	36 000 kr
Avfallshantering	25 000 kr
Fastighetsförsäkring	10 000 kr
Mättjänster	2 000 kr
Övrigt, oförutsett	2 995 kr

Summa gemensamma driftkostnader **115 995 kr**

Driftkostnad kall- och varmvatten, mäts individuellt ** 68 970 kr

* Beräknad kostnad för uppvärmning och fastighetsel baseras på förbrukning enligt energibalansberäkning. Fastighetsel beräknas till 12 900 kWh inkl. uppvärmning (bergvärme).

** Antingen sker preliminär debitering och regleras efter förbrukning, alternativt debitering direkt efter förbrukning.

Total summa driftkostnader **184 965 kr**

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftkostnaderna baseras på inkomna offerter samt beräkningar och erfarenhetsvärden.

Avskrivningskostnad 455 507 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **867 641 kr**

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster

Benämning	Årskostnad
Amortering	35 496 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 45 kr/kvm	28 215 kr
Summa beräknade finansiella poster	63 711 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

78 217 kr

Den ekonomiska planen beräknas utgå från en komponentavskrivningsplan om ca 67 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att föreningens ekonomiska vara långsiktigt hållbar.

I en ny bostadsrättsförening kan en komponentavskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 20-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOSEN ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter, andelstal *	406 875	415 013	423 313	431 779	440 415	449 223	486 253	592 740
Arsavgift kall- och varmvatten (debiteras efter verklig förbrukning.) *	68 970	70 349	71 756	73 192	74 655	76 148	82 426	100 476
Arsavgift kr/m² andelstal	649	662	675	689	702	716	776	945
Arsavgift kr/m² regleras efter förbrukning	110	112	114	117	119	121	131	160
Intäktsräntor	0	782	1 131	1 544	2 022	2 567	4 626	12 636
Summa intäkter	475 845	486 144	496 200	506 514	517 091	527 938	573 305	705 852
Driftskostnader gemensamma*	115 995	118 315	120 681	123 095	125 557	128 068	138 625	168 983
Kall- och varmvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	68 970	70 349	71 756	73 192	74 655	76 148	82 426	100 476
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	73 380
Summa	0	0	0	0	0	0	0	73 380
Kapitalkostnader								
Räntor	227 168	226 032	224 862	223 658	222 417	241 871	235 849	217 292
Avskrivningar	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	433 841
Summa kostnader	867 640	870 204	872 807	875 451	878 136	901 594	912 407	993 971
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-391 795	-384 060	-376 607	-368 937	-361 045	-373 656	-339 102	-288 119
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	-391 795	-775 855	-1 152 462	-1 521 399	-1 882 444	-2 256 100	-3 665 577	-6 751 835
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	28 215	28 779	29 355	29 942	30 541	31 152	33 720	41 104
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	28 215	56 994	86 349	116 291	146 832	177 984	308 946	685 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-391 795	-384 060	-376 607	-368 937	-361 045	-373 656	-339 102	-288 119
Årets avskrivning	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	455 507	433 841
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	63 712	71 448	78 900	86 570	94 463	81 851	116 406	145 722
Likviditetsreserv	50 000							
Amorteringar	-35 495	-36 556	-37 649	-38 775	-39 934	-41 128	-46 272	-62 126
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	2	6 112	11 896	17 853	23 987	9 571	36 414	42 492
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	78 217	113 108	154 359	202 154	256 683	297 405	532 773	1 347 185
Läneskuld	7 099 000	7 063 505	7 026 949	6 989 299	6 950 524	6 910 590	6 738 549	6 208 332

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 1,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,2% över hela den ekonomiska prognosens längd.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en komponentavskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1–6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift inkl driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning per m² om:								
Antagen inflationsnivå och ^{*)}								
Antagen räntenivå	759	774	790	805	821	838	907	1 106
Antagen räntenivå + 1%	872	887	903	919	935	951	1 020	1 219
Antagen räntenivå + 2%	985	1 001	1 016	1 032	1 048	1 064	1 133	1 332
Antagen räntenivå - 1%	646	661	676	692	708	725	794	992
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	759	776	792	808	824	840	910	1 109
Antagen inflationsnivå + 2%	759	779	794	810	826	843	912	1 112
Antagen inflationsnivå - 1 %	759	772	787	803	819	835	904	1 102

^{*)} Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

K. UNDERHÅLLSPLAN

Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	106 903 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	142 398 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	227 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	6 312 395 kr
---	--------------

Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	197 kr
---	--------

Indexerade nyckeltal (beräknas med en indexering om 2% årligen)

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	12 815 406 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	401 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	322 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	451 kr

Förklaring och sammanfattning

Ej indexerade nyckeltal

Dessa nyckeltal visar föreningens underhålls- och investeringsbehov sett till dagens pengavärde för de kommande 50 åren.

Indexerade nyckeltal

De indexerade nyckeltalen utgår från en årlig inflation om 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga målsättning. Bland de indexerade nyckeltalen har vi nyckeltal 1 som visar hur mycket föreningens årliga underhållsutgifter är per kvm och år under hela underhållsplanens period. Nyckeltal 2 är föreningens beräknade kassabehållning, alltså intäkter minus utgifter. Nyckeltalet inkluderar inte utgifterna för underhållsbehovet. Eftersom nyckeltal 2 är lägre än nyckeltal 1 kommer kassabehållningen inkl. underhållsfond inte beräknas vara tillräcklig för att täcka föreningens utgifter. Nyckeltal 3, inkluderar även föreningens årliga amortering, överstiger däremot det budgeterade underhållsbehovet. Detta innebär att föreningens sparande efter 50 år är större än de beräknade utgifterna. Föreningen beräknas alltså behöva ta upp nya lån under 50 års perioden, men inte överstigande den ursprungliga belåningsgraden (ca 11 332 kr/kvm) om budgeten och underhållsprognosen följs och håller.

En indexering om 2%/år över en 50 årsperiod innebär att 1 kr i dagens penningvärde motsvarar ca 2,6 kr år 50. Belåningsgraden om ca 11 332 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $11\,332 \text{ kr/kvm} / 2,6 = 4\,360 \text{ kr/kvm}$. Detta är lägre än dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningar om ca 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Sammanfattning

Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Kullavikshamn nr 1 bedöms ha relativt genomsnittlig underhållskostnad. Underhållskostnader utgörs främst av fasadunderhåll av stora träfasader och stora fönsterytor, men dras ned av mycket underhållsansvar på enskilda bostadsrättshavare.

Föreningen har efter en 50 årsperiod nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. År 2055 och 2065 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2055 är det främst installationsbyten och relining som är kostsamma. År 2065 har föreningen framförallt fasadåtgärder och fönsterbyten som är kostsamma. Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara god. Föreningen beräknas ha en svagt negativ likviditet ett antal år från 2055 samt 2065. Föreningen rekommenderas då se över om något underhållsbehov går att skjuta på ytterligare år, samt möjligheten ta upp nya lån i föreningen. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar enligt inflationen samt att göra regelbundna besiktningar av fastigheterna.

Information om underhållsplanen

Planen startar 2025 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten. En underhållsplan för nyproduktion är högst preliminär och intervallen som anges i planen kan variera. Styrelsen rekommenderas att hålla underhållsplanen uppdaterad, vilket framför allt gäller efter det att garantibesiktning utförts enligt ABT06.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Denna underhållsplan har gjorts innan byggnaderna och marken på er fastighet färdigställts. Detta innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom ca fem år från byggnadsåret för att den ska bli så exakt som möjligt. Planerad underhållskostnad är preliminär och kan variera, bland annat beroende på inkomna offerter och innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. Priserna ska därför ses som budgetpriser och en ungefärlig storlek av kostnaden. Underhållsåtgärderna utgår generellt från komponenternas tekniska livslängd. Den tekniska livslängden kan skilja sig från den faktiska livslängden. Den tekniska livslängden är i flera fall kortare än den faktiska livslängden, framförallt för installationer som oftast kan användas tills de är helt obrukbara.

För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras, den ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenören att räkna på arbetet och ge bra anbud.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytter. Planen omfattar inte föreningens löpande underhåll, t.ex. byte av lampor, reparation av lås etc. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Följande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten och tas i hänsyn vid avskrivningar enligt komponentavskrivningsmetodik (K3 avskrivningar).

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Specifikation av underhåll

Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030							
2031		OVK					
2032							
2033							
2034							
2035	Måla ytterdörrar, Måla och tvätta fasad	Energideklaration			Spola avlopp		
2036							
2037		OVK					
2038							
2039							
2040		Byta IMD-mätare, Renovera ventilationsaggregat					Laga asfalt
2041							
2042							
2043		OVK					
2044							
2045	Måla ytterdörrar, Måla och tvätta fasad	Byta belysningsarmatur, Energideklaration		Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	
2046							
2047							
2048							
2049		OVK					
2050							
2051							

Figur 2 Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2052							
2053							
2054							
2055	Måla ytterdörrar, Måla och tvätta fasad	Byta IMD-mätare, OVK, Byta ventilationsaggregat och don, Energideklaration	Byta stuprör och hängrännor		Relining		Lägga om asfalt
2056							
2057							
2058							
2059							
2060							
2061		OVK					
2062							
2063							
2064							
2065	Byta fönster, Byta altandörr, Byta träpanel, Byta ytterdörr	Byta belysningsarmatur, Energideklaration, Byta värmepump		Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	
2066							
2067		OVK					
2068							
2069							
2070		Byta IMD-mätare, Byta ventilationsaggregat					Laga asfalt
2071							
2072							
2073		OVK,					
2074							
2075	Byta ytterdörrar, Tvätta och måla fasad	Byta elcentral, Energideklaration			Spola avlopp		

Figur 3 Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Underhållsbudget 50 år

Underhållsbudgeten är föreningens viktigaste verktyg i underhållsplanen för att planera att föreningens likviditet är positiv och att underhållsätgårderna utförs i tid. Här ställs föreningens förväntade intäkter och utgifter mot varandra och visar förväntad likviditet, samt likviditet inklusive amortering.

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Intäktsrutor	Kassa	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2025	759 kr	475 845 kr	500 kr	50 000 kr	28 215 kr	199 482 kr	35 495 kr	183 965 kr	7 099 000 kr	447 157 kr	- kr	106 903 kr	142 398 kr
2026	774 kr	485 362 kr	1 069 kr		28 779 kr	198 484 kr	36 556 kr	187 644 kr	7 063 505 kr	451 464 kr	- kr	170 649 kr	242 700 kr
2027	790 kr	495 069 kr	1 706 kr		29 355 kr	197 457 kr	37 649 kr	191 397 kr	7 026 949 kr	455 859 kr	- kr	240 921 kr	350 621 kr
2028	805 kr	504 971 kr	2 409 kr		29 942 kr	196 399 kr	38 775 kr	195 225 kr	6 989 299 kr	460 341 kr	- kr	317 901 kr	466 377 kr
2029	821 kr	515 070 kr	3 179 kr		30 541 kr	195 310 kr	39 934 kr	199 130 kr	6 950 524 kr	464 915 kr	- kr	401 776 kr	590 186 kr
2030	838 kr	525 371 kr	4 018 kr		31 152 kr	194 188 kr	41 128 kr	203 112 kr	6 910 590 kr	469 580 kr	- kr	492 737 kr	722 276 kr
2031	855 kr	535 879 kr	4 927 kr		31 775 kr	193 032 kr	42 358 kr	207 174 kr	6 869 461 kr	474 339 kr	6 335 kr	584 644 kr	856 541 kr
2032	872 kr	546 596 kr	5 846 kr		32 410 kr	191 842 kr	43 625 kr	211 318 kr	6 827 103 kr	479 194 kr	- kr	690 302 kr	1 005 824 kr
2033	889 kr	557 528 kr	6 903 kr		33 058 kr	190 616 kr	44 929 kr	215 544 kr	6 783 479 kr	484 148 kr	- kr	803 645 kr	1 164 095 kr
2034	907 kr	568 679 kr	8 036 kr		33 720 kr	189 353 kr	46 272 kr	219 855 kr	6 738 549 kr	489 200 kr	- kr	924 879 kr	1 331 602 kr
2035	925 kr	580 052 kr	9 249 kr		34 394 kr	188 053 kr	47 656 kr	224 252 kr	6 692 277 kr	494 355 kr	346 428 kr	707 790 kr	1 162 169 kr
2036	944 kr	591 653 kr	7 078 kr		35 082 kr	186 714 kr	49 081 kr	228 737 kr	6 644 621 kr	499 614 kr	- kr	841 990 kr	1 345 450 kr
2037	962 kr	603 487 kr	8 420 kr		35 783 kr	185 335 kr	50 548 kr	233 312 kr	6 595 540 kr	504 979 kr	7 134 kr	977 567 kr	1 531 575 kr
2038	982 kr	615 556 kr	9 776 kr		36 499 kr	183 914 kr	52 060 kr	237 978 kr	6 544 992 kr	510 452 kr	- kr	1 128 946 kr	1 735 015 kr
2039	1 001 kr	627 867 kr	11 289 kr		37 229 kr	182 451 kr	53 616 kr	242 738 kr	6 492 932 kr	516 035 kr	- kr	1 289 297 kr	1 948 982 kr
2040	1 021 kr	640 425 kr	12 893 kr		37 974 kr	180 945 kr	55 220 kr	315 384 kr	6 439 315 kr	589 522 kr	234 693 kr	1 156 375 kr	1 871 279 kr
2041	1 042 kr	653 233 kr	11 564 kr		38 733 kr	179 393 kr	56 871 kr	321 691 kr	6 384 096 kr	596 688 kr	- kr	1 263 216 kr	2 034 991 kr
2042	1 063 kr	666 298 kr	12 632 kr		39 508 kr	177 795 kr	58 571 kr	328 125 kr	6 327 225 kr	603 999 kr	- kr	1 377 655 kr	2 208 001 kr
2043	1 084 kr	679 624 kr	13 777 kr		40 298 kr	176 149 kr	60 322 kr	334 688 kr	6 268 654 kr	611 457 kr	8 034 kr	1 491 863 kr	2 382 531 kr
2044	1 106 kr	693 216 kr	14 919 kr		41 104 kr	174 454 kr	62 126 kr	341 381 kr	6 208 332 kr	619 065 kr	- kr	1 622 036 kr	2 574 830 kr
2045	1 128 kr	707 081 kr	16 220 kr		41 926 kr	172 708 kr	63 984 kr	348 209 kr	6 146 206 kr	626 827 kr	621 969 kr	1 138 467 kr	2 155 245 kr
2046	1 150 kr	721 222 kr	11 385 kr		42 765 kr	170 910 kr	65 897 kr	355 173 kr	6 082 222 kr	634 745 kr	- kr	1 279 094 kr	2 361 769 kr
2047	1 173 kr	735 647 kr	12 791 kr		43 620 kr	169 059 kr	67 867 kr	362 277 kr	6 016 325 kr	642 822 kr	- kr	1 428 329 kr	2 578 871 kr
2048	1 197 kr	750 360 kr	14 283 kr		44 492 kr	167 152 kr	69 896 kr	369 522 kr	5 948 458 kr	651 062 kr	- kr	1 586 402 kr	2 806 840 kr
2049	1 221 kr	765 367 kr	15 864 kr		45 382 kr	165 188 kr	71 986 kr	376 913 kr	5 878 562 kr	659 468 kr	9 047 kr	1 744 499 kr	3 036 923 kr
2050	1 245 kr	780 674 kr	17 445 kr		46 290 kr	163 165 kr	74 138 kr	384 451 kr	5 806 576 kr	668 044 kr	- kr	1 920 864 kr	3 287 426 kr
2051	1 270 kr	796 288 kr	19 209 kr		47 215 kr	161 081 kr	76 355 kr	392 140 kr	5 732 438 kr	676 792 kr	- kr	2 106 784 kr	3 549 701 kr
2052	1 295 kr	812 213 kr	21 068 kr		48 160 kr	158 936 kr	78 638 kr	399 983 kr	5 656 082 kr	685 717 kr	- kr	2 302 508 kr	3 824 064 kr

Figur 4. Underhållsbudget

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Intäktsräntor	Kassa	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2053	1 321 kr	828 458 kr	23 025 kr		49 123 kr	156 726 kr	80 990 kr	407 982 kr	5 577 444 kr	694 821 kr	- kr	2 508 293 kr	4 110 838 kr
2054	1 348 kr	845 027 kr	25 083 kr		50 105 kr	154 450 kr	83 411 kr	416 142 kr	5 496 455 kr	704 109 kr	- kr	2 724 399 kr	4 410 355 kr
2055	1 375 kr	861 927 kr	27 244 kr		51 108 kr	152 107 kr	85 905 kr	424 465 kr	5 413 044 kr	713 584 kr	3 539 160 kr	588 066 kr	1 183 796 kr
2056	1 402 kr	879 166 kr			52 130 kr	149 693 kr	88 474 kr	432 954 kr	5 327 139 kr	723 250 kr	- kr	380 020 kr	1 480 315 kr
2057	1 430 kr	896 749 kr			53 172 kr	147 206 kr	91 119 kr	441 613 kr	5 238 665 kr	733 111 kr	- kr	163 210 kr	1 788 244 kr
2058	1 459 kr	914 684 kr			54 236 kr	144 646 kr	93 843 kr	450 446 kr	5 147 546 kr	743 171 kr	- kr	62 539 kr	2 107 837 kr
2059	1 488 kr	932 978 kr	625 kr		55 320 kr	142 009 kr	96 649 kr	459 454 kr	5 053 702 kr	753 433 kr	- kr	298 029 kr	2 439 976 kr
2060	1 518 kr	951 637 kr	2 980 kr		56 427 kr	139 293 kr	99 539 kr	468 644 kr	4 957 053 kr	763 903 kr	- kr	545 171 kr	2 786 658 kr
2061	1 548 kr	970 670 kr	5 452 kr		57 555 kr	136 496 kr	102 515 kr	478 016 kr	4 857 514 kr	774 583 kr	11 474 kr	792 791 kr	3 136 792 kr
2062	1 579 kr	990 084 kr	7 928 kr		58 707 kr	133 615 kr	105 581 kr	487 577 kr	4 754 998 kr	785 479 kr	- kr	1 064 029 kr	3 513 612 kr
2063	1 611 kr	1 009 885 kr	10 640 kr		59 881 kr	130 649 kr	108 738 kr	497 328 kr	4 649 418 kr	796 595 kr	- kr	1 347 841 kr	3 906 160 kr
2064	1 643 kr	1 030 083 kr	13 478 kr		61 078 kr	127 593 kr	111 989 kr	507 275 kr	4 540 680 kr	807 935 kr	- kr	1 644 545 kr	4 314 854 kr
2065	1 676 kr	1 050 685 kr	16 445 kr		62 300 kr	124 446 kr	115 337 kr	517 420 kr	4 428 691 kr	819 504 kr	5 555 300 kr	3 600 828 kr	815 182 kr
2066	1 709 kr	1 071 698 kr			63 546 kr	121 205 kr	118 786 kr	527 769 kr	4 313 354 kr	831 306 kr	- kr	3 296 890 kr	392 458 kr
2067	1 743 kr	1 093 132 kr			64 817 kr	117 867 kr	122 338 kr	538 324 kr	4 194 568 kr	843 346 kr	12 922 kr	2 995 208 kr	31 561 kr
2068	1 778 kr	1 114 995 kr			66 113 kr	114 430 kr	125 995 kr	549 091 kr	4 072 231 kr	855 629 kr	- kr	2 669 729 kr	483 035 kr
2069	1 814 kr	1 137 295 kr			67 435 kr	110 889 kr	129 763 kr	560 072 kr	3 946 235 kr	868 160 kr	- kr	2 333 159 kr	949 369 kr
2070	1 850 kr	1 160 041 kr			68 784 kr	107 243 kr	133 643 kr	571 274 kr	3 816 473 kr	880 943 kr	425 113 kr	2 410 390 kr	1 005 780 kr
2071	1 887 kr	1 183 242 kr			70 160 kr	103 488 kr	137 638 kr	582 699 kr	3 682 830 kr	893 985 kr	- kr	2 050 974 kr	1 502 834 kr
2072	1 925 kr	1 206 906 kr			71 563 kr	99 620 kr	141 754 kr	594 353 kr	3 545 192 kr	907 290 kr	- kr	1 679 795 kr	2 015 767 kr
2073	1 963 kr	1 231 045 kr			72 994 kr	95 637 kr	145 992 kr	606 240 kr	3 403 438 kr	920 863 kr	14 552 kr	1 311 172 kr	2 530 383 kr
2074	2 003 kr	1 255 665 kr			74 454 kr	91 534 kr	150 357 kr	618 365 kr	3 257 446 kr	934 711 kr	- kr	915 763 kr	3 076 149 kr
2075	2 043 kr	1 280 779 kr			75 943 kr	87 309 kr	154 853 kr	630 733 kr	3 107 088 kr	948 838 kr	2 023 245 kr	2 531 125 kr	1 615 641 kr

Figur 5. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader har beräknats till 2,81% i enlighet med offert.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter 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, tas ut 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.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Kungsbacka

Alban Herlitz

Helené Herlitz

Jonas Johansson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kullavikshamn nr 1(769641-3876), Kungsbacka. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen förvärvar fastigheterna genom bolagsförvärv av det bolag som äger fastigheten för att därefter föra över fastigheterna till föreningen och likvidera bolaget. Detta är ett vanligt förfarande.

Föreningen kommer att inneha tre fastigheter med ett parhus och ett Attefallshus på vardera fastigheten. Föreningen kommer att bestå av 9 bostadslägenheter. Bostäderna avses att bli upplåtna med bostadsrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan föreligger. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala och Åkarp 2025 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Mats Hallberg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-05-15
Stadgar	2022-09-06
Fastighetsdata utdrag	2025-07-08
Bygglov	2023-09-22, 10-09, 10-06
Startbesked	2024-05-15
Ritningar	2023-11-01
Rumsbeskrivning	2024-10-30
Situationsplan	2025-06-19
Totalentréprenadavtal	2023-11-22
Energiberäkning	2024-03-06
Garanti ej upplåtna lgh	2025-08-11
Finansieringsoffert	2025-05-14
Aktieöverlåtelseavtal	2022-09-22
Avskrivningsunderlag	ej daterat
Amorteringsplan	ej daterad
Beräkning av taxeringsvärde	ej daterad
Värdering lägenheter	2025-09-19
Registreringsbevis paketeringsbolag	2025-06-05
Försäkringsoffert	2025-08-27
Beslutsbifall intygsgivare	2025-07-04

Följande handlingar har undertecknats den 25 september 2025



20250923 Ekonomisk Plan Brf Kullavikshamn inkl underhållsplan.pdf
(581869 byte)
SHA-512: 90f11c82b158bdc7211e2be0fe05873445a01
cdf3b42aa9301095763133e3f08b6d1125c7090a270ac9
995e289dc5dc038ebc325ec02ed8c244ef0a558af141e



Brf Kullavikshamn nr 1 Intyg.doc
(45592 byte)
SHA-512: fe18903b2017ba8d2dad1040d181b0eb6e78f
56ec0a5b0f0d7e2895310f05c33be4867d199acade5bd
38c634b0a6e5fc99a5af9367cab2e78287d58ea76c69

Underskrifter

2025-09-25 13:15:42 (CET)



Kalle Alban Herlitz

alban@herlitzproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-25 13:17:39 (CET)



Helén Maria Praetorius Herlitz

helen@hbox.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-25 16:15:47 (CET)



Jonas Johansson

jonas@herlitzproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-25 17:39:21 (CET)



Nils Lennart Fällström

lennart@ifallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-25 20:31:41 (CET)



Mats Hallberg

hallbergmats@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



20250923 Ekonomisk Plan Brf Kullavikshamn inkl underhållsplan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
10bc990ef414e85ecb12088837363dc9f0279d711fc0db0afbae8357a367a19b5cc832b5deaddcb0bbe70fc60962c9c4c26d3548d250442f0c4333aa16731388b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB organisationsnummer 556828-3442, Sverige.