

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Strandvillorna 2 Köpingsvik
Org. nr: 769642-7124

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- C PRELIMINÄR SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVÄRV
- D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1
- E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- F LÄGENHETSFÖRTECKNING
- G EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS
- H KÄNSLIGHETSANALYS

ENLIGT BOSTADSRÄTTLAGEN FÖRESKRIVET INTYG & UNDERHÅLLSPÅN



A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandvillorna 2 Köpingsvik, Borgholm kommun, registrerades 2024-11-04

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillningen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetsens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Anskaffningskostnaden för föreningen är slutlig kostnad enligt ekonomisk plan.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens stugor är byggda på tomträtten Borgholm Solbergatäkten 1:12

Adress för fastigheten är Köpingevägen 23

Tomtareal: 2718 m2
Bostadsareal: 424 m2

Fastigheten upplåtes med tomträtt där Borgholms kommun är lagfaren ägare.

Fastigheten berörs av bygglov för nybyggnad av 8st campingstugor med diarienummer: B 2024-000849
Fastigheten ingår i detaljplan köpingbaden. Solbergatäkten 1:1 m.f. i Akt.nr: 0885-P441
Fastigheten belastas med servitut Akt.nr: 0885-4457.1

PÅ FASTIGHETEN UPPFÖRS

8 nyproducerade campingstugor (lgh 13-lgh 20) på tomträtten Borgholm Solbergatäkten 1:12.
Bygget av stugorna började Q4 2024 och inflyttning är satt till 1 Juli 2025.

Upplåtelseavtal kommer tecknas i samband med inflyttning 1 Juli 2025.

BILUPPSTÄLLNINGSPLOTS

8st parkeringsplatser finns på området. Ingen parkeringsmöjlighet i anslutning till stugorna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Utvändigt
Grundläggning: Betongplatta på mark
Fasad: Träfasad
Fönster och fönsterdörrar: Trä- aluminium
Takläggning: Bandtäkt plåttak

Dörrar: Trädörrar

Uteplats: Trätrall (lgh 13 - lgh 20)

El:
Uppvärmning: Enlig svensk standard
Golvvärme i WC-golvtytor, värmepump, luft-luft
Vatten och avlopp: Kommunalt spill- och tappvatten.
Söphantering: Föreningen har eget abonnemang

Ventilation: Självdrag/köksfläkt/badrum typ paxfläkt

Internet/ TV / Tele: Fiberanslutning framdraget till samtliga stugor.



Beläggning och beklädnader

Golv:	Parkettgolv, klinker/kakel i badrum
Vägg:	Gips/träpanel, målade väggar
Tak:	Målad gips/träpanel
Kök:	Monterat kök i samtliga stugor. Diskmaskin.
Badrum:	Inredning , komod, kakel i duschhörna och klinker på golv. Tvättmaskin. Inglasade duschväggar. Varmvattenberedare

C SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRÄRV

Förvärvskostnader för föreningens byggnader och mark inkluderande

Köp av aktiebolag, mark och byggnad	
varav mark, upplåten med tomträtt	3 571 850
varav byggnad	24 442 150
Disponibel kassa	50 000
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	28 064 000

FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån på kreditmarknaden.

Lån	4 664 000
Insats	23 400 000
SUMMA FINANSIERING	28 064 000

Som säkerhet för de lån som upptas lämnas pantbrev.

D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1

	Belopp	Löptid	Ränta %	Räntekostn	Amort	Summa, kr
Lån*						
Bottenlån	4 664 000	3 mån	3,95%	184 228	23 320	207 548
Insatser mm						
Insatser bostäder	23 400 000					
Anskaffningskostnad	28 064 000		3,95%	184 228	23 320	
				Kapitalkostnad		207 548
Planenlig avskrivning, 50 år **	488 843		Likviditetspåverkande del=amortering			23 320

* Villkoren för lånet är baserat på offert från banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten. Observera att räntan är beräknad efter marknadsnivåer som gäller tillfället då kostnadskalkylen upprättas. 3 månaders rörlig ränta är Stibor plus räntemarginal på 0,95%. Vi har en räntereserv på 0,5% i ekonomiska planen. Räntor med bindningstider är baserade på offert och uppgivna räntenivåer erhållen av Högsby Sparbank. Vid slutplacering av föreningens lån bör det totala lånebeloppet om det anses vara fördelaktigt delas upp i flera delar och lånen bindas på kortare löptider ifall längre bindningstider anses vara ofördelaktigt. I denna kalkyl anses för närvarande rörlig ränta vara mest fördelaktigt.

** Efter Bokföringsnämndens klargörande att progressiv avskrivning inte är tillämplig för avskrivning av byggade har linjär metod för avskrivningar tillämpats här. Avskrivningarna är beräknade utifrån anskaffningskostnad byggnad samt lagfartskostnad.

Vid positivt räntenetto gentemot ränteantagande i ekonomisk plan ska denna likvid amorteras.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningen löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 50 år och avser byggnadens anskaffningsvärde. Underhållsplan är upprättad på 50 år och bilägges till den ekonomiska planen. Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under huvudrubrik F.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-6

År	Ränta/ kapitalkostnad	Amortering	Summa
1	184 228	23 320	207 548
2	184 228	23 320	207 548
3	184 228	23 320	207 548
4	184 228	23 320	207 548
5	184 228	23 320	207 548
6	184 228	23 320	207 548

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

	ÅR 1	Kr / m²
Kapitalkostnader		
Räntor, se specifikation ovan	184 228	435
Avskrivningar kr	488 843	1153
Avsättning		
Fond för Yttre underhåll enligt stadgar	21 200	50
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift bostäder*	0	
Driftkostnader		
Löpande underhåll	9 328	22
Fastighetsel* Fastighetsel avser utebelysning	10 000	24
Sopor	8 480	20
VA	19 080	45
Förvaltning (administrativ, ekonomisk och teknisk)	30 104	71
Fastighetskötsel / yttre skötsel	21 296	50
Försäkring inkl. BRF-tillägg	15 871	37
Revision	7 138	17
Tomträttsavgäld	36 300	86
Reserv	8 480	20
Del summa drift	166 077	392
SUMMA KRONOR TOTALT Minus Ej likvidpåverkande avskrivningsdel	394 825	931

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Därefter uppgår fastighetsavgiften till fn 0,30 % av taxeringsvärdet, dock max 1 724 kr/lgh (för inkomståret 2025).

* I driftskostnader ingår ej hushållsel, hemförsäkring samt ev tillägg för tv-kanaler, telefoni samt bredband.

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	394 825
SUMMA KRONOR TOTALT	394 825

NYCKELTAL

BOA m²	424
Antal lgh	8
Anskaffningskostnad per m²	66 189
Belåning per m² år 1	11 000
Insats/ m²	55 189
Driftskostnader /m² år 1	392
Årsavgift /m² år 1	931
Underhållsfond & avskrivning /m² år 1	1 203
Kassaflöde /m² år 1	168
El enskild brf.innehavare /m² år 1	226

E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Köpingbaden Etapp 2 AB. (orgnr 559504-3182) vilket då har förvärvat tomträtten. Föreningen kommer därefter att köpa ut tomträtten. Bostadsrättsföreningen uppför därefter campingstugor nr 13-20. Köpingbaden Etapp 2 AB kommer därefter att likvideras av säljaren.

I föreningens stadgar framgår att campingstugorna ska uteslutande användas som fritidsboende samt för uthyrning. Stugorna är inte tänkta att användas som permanent bostad.

BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik är den andra bostadsrättsföreningen i ett större utvecklingsprojekt som kommer innebära att ca 60 campingstugor byggs i området och som kommer löpande, efter byggnation, fusioneras till en gemensam förening.

Utvecklingsprojektet kommer följa ett gemensamt koncept gällande stil, arkitektur och utformning. Bostadsrättsföreningens medlemmar förväntas förhålla sig till framtida koncept.

Bostadsrättshavaren äger rätt att upplåta bostadsrätten i andra hand till närstående utan ersättning. Vid annan upplåtelse i andra hand förbinder sig bostadsrättshavaren att förmedla bostadsrätten via det bolag Köpingbaden Camping och Utveckling AB (orgnr 556676-6480) anvisar, mot en förmedlingsprovision om 30 % av uppbyggnads hyra.

Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring. När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts. Det beräknas till 7 892 000 kr, varav byggnaden utgör 4 916 000 kr och mark utgör 2 976 000 kr.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

Köpingbaden Camping och Utveckling AB (orgnr 556676-6480) genom dess ägarstruktur garanterar för ej sålda lägenheter.

F LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

Hus	Lgh nr	Lantmäterinr	Våning	Antal rum	Boarea (m²)	Insats kr	Andelstal	Årsavgifter	Månadsavgifter
1	13	0	1	1	53,0	3 000 000	12,500%	49 353	4 113
1	14	0	1	1	53,0	3 000 000	12,500%	49 353	4 113
1	15	0	1	1	53,0	2 900 000	12,500%	49 353	4 113
1	16	0	1	1	53,0	2 900 000	12,500%	49 353	4 113
1	17	0	1	1	53,0	3 000 000	12,500%	49 353	4 113
1	18	0	1	1	53,0	2 800 000	12,500%	49 353	4 113
1	19	0	1	1	53,0	2 800 000	12,500%	49 353	4 113
1	20	0	1	1	53,0	3 000 000	12,500%	49 353	4 113
Summa					424	23 400 000	1,00000	394 825	32 902

Lägenheterna är uppmätta enligt mätregler SS21054:2020.

G

EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1 tkr	ÅR 2 tkr	ÅR 3 tkr	ÅR 4 tkr	ÅR 5 tkr	ÅR 6 tkr	ÅR 10 tkr	ÅR 20 tkr	ÅR 50
Ränta	184 228	183 307	182 386	181 465	180 543	179 622	175 938	166 726	139 092
Driftkostnader	166 077	169 398	172 786	176 242	179 767	183 362	198 477	246 781	447 010
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	37 934	37 934
Avskrivningar*	488 843	488 843	488 843	488 843	488 843	488 843	488 843	488 843	488 843
Avsättning uh-fond	21 200	21 624	22 056	22 498	22 948	23 407	25 336	31 502	57 062
Summa kostnader	860 348	863 172	866 071	869 047	872 101	875 234	888 594	971 787	1 169 941
Årsavg. Brf-lgh	394 825	397 649	400 548	403 524	406 578	409 711	423 071	506 264	704 418
Summa intäkter	394 825	397 649	400 548	403 524	406 578	409 711	423 071	506 264	704 418
kr/m ² BOA i snitt	931	938	945	952	959	966	998	1 194	1 661
Årets resultat	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523	-465 523
Amortering	23 320	23 320	23 320	23 320	23 320	23 320	23 320	23 320	23 320
Ack. amorteringar	23 320	46 640	69 960	93 280	116 600	139 920	233 200	489 720	1 189 320
Ingående saldo	50 000								
Ack.lkv.medel	71 200	92 824	114 880	137 378	160 326	183 732	282 134	596 606	1 900 145
Ack.avsk + UH Fond	510 043	1 020 510	1 531 409	2 042 750	2 554 541	3 066 790	5 120 564	10 812 309	26 781 138
Ack.UH Fond + amortering, slutlig kostnad Underhålsplan 50 år									3 039 465

Antagande om ränta under kalkylperioden
Antagande om årlig ökning av driftkostnader
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt
Antagande om årlig ökning av kostnad reparation

3,95%
Inflation 2,00%
Inflation 2,00%
Inflation 2,00%

H KÄNSLIGHETSANALYS

Flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantagande

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen

ÅR	1,95%	3,95%	5,95%
1	711	931	1 151
2	719	938	1 157
3	727	945	1 162
4	735	952	1 168
5	743	959	1 175
6	752	966	1 181
10	788	998	1 208
20	798	1 194	1 390

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) vid olika inflation

ÅR	1%	2%	3%
1	931	931	931
2	933	938	942
3	936	945	954
4	938	952	966
5	940	959	978
6	943	966	991
10	953	998	1 046
20	1 071	1 194	1 441

Kalmar den 2025-06-16

Bostadsrättsföreningen Strandvillorna 2 Köpingsvik

Karl-Johan Grem
Styrelseledamot, ordförande

Peter Eriksson
Styrelseledamot

Hampus Andersson
styrelseledamot

Planerat underhåll

Fastighet: BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik

Totalt planerat underhåll över hela planen 4 577 354
Beräknad avsättning per år 91 547
Inflation 2%

Konto	Åtgärd	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
4420	Planerat underhåll lgh										
	Byte av litiumbatterier (var 10-år) i brandvarnare.										
	Utbyte Yale doorman										
	Byte filter köksfläkt										
4430	Planerat underhåll gemensamma utrymmen										
	Underhåll altantrall						110 408				
	Utbyte altantrall										
	Utbyte trallgång mellan stugor										
4440	Planerat underhåll av installationer										
	Utbyte luft / värmepump										
	Utbyte varmvattenberedare										
	Utbyte PAX-fläkt badrum										
	Utbyte kopplingar fördelarskåp VA										
4450	Planerat underhåll av huskropp utvändigt										
	Rengöring ytterfasader och tak										
4460	Planerat underhåll markytor										
	Genomgång yttre växter						27 602				
	Kompletteringar sand och gräs			26 010							
4490	Planerat underhåll, övriga										
	Övrigt	-									
	SUMMA (Pris inklusive moms)	-	-	26 010	-	-	138 010	-	-	-	-

Datum: 2025-06-12
Reviderad av: Hampus Andersson P&E Fastigheter



Planerat underhåll

Fastighet: BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik

Totalt planerat underhåll över hela planen4 577 354

Beräknad avsättning per år91 547

Inflation2%

Konto	Åtgärd	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
4420	Planerat underhåll lgh										
	Byte av litiumbatterier (var 10-år) i brandvarnare.	9 142									
	Utbyte Yale doorman										
	Byte filter köksfläkt	18 285									
4430	Planerat underhåll gemensamma utrymmen										
	Underhåll altantrall						67 293				
	Utbyte altantrall										
	Utbyte trallgång mellan stugor										
4440	Planerat underhåll av installationer										
	Utbyte luft / värmepump										
	Utbyte varmvattenberedare										
	Utbyte PAX-fläkt badrum										145 681
	Utbyte kopplingar fördelarskåp VA										
4450	Planerat underhåll av huskropp utvändigt										
	Rengöring ytterfasader och tak	60 950									
4460	Planerat underhåll markytor										
	Genomgång yttre växter								35 006		
	Kompletteringar sand och gräs			31 706							
4490	Planerat underhåll, övriga										
	Övrigt										
	SUMMA (Pris inklusive moms)	88 377	-	31 706	-	-	67 293	-	35 006	-	145 681



Planerat underhåll

Fastighet: BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik

Totalt planerat underhåll över hela planen4 577 354

Beräknad avsättning per år91 547

Inflation2%

Konto	Åtgärd	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
4420	Planerat underhåll lgh										
	Byte av litiumbatterier (var 10-år) i brandvarnare.	11 145									
	Utbyte Yale doorman	148 595									
	Byte filter köksfläkt	22 289									
4430	Planerat underhåll gemensamma utrymmen										
	Underhåll altantrall										
	Utbyte altantrall		378 917								
	Utbyte trallgång mellan stugor	74 297									
4440	Planerat underhåll av installationer										
	Utbyte luft / värmepump	297 189									
	Utbyte varmvattenberedare	222 892									
	Utbyte PAX-fläkt badrum										
	Utbyte kopplingar fördelarskåp VA			154 598							
4450	Planerat underhåll av huskropp utvändigt										
	Rengöring ytterfasader och tak	74 297									
4460	Planerat underhåll markytor										
	Genomgång yttre växter										
	Kompletteringar sand och gräs				39 422						
4490	Planerat underhåll, övriga										
	Övrigt										
	SUMMA (Pris inklusive moms)	850 705	378 917	154 598	39 422	-	-	-	-	-	-



Planerat underhåll

Fastighet: BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik

Totalt planerat underhåll över hela planen4 577 354

Beräknad avsättning per år91 547

Inflation2%

Konto	Åtgärd	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064
4420	Planerat underhåll lgh										
	Byte av litiumbatterier (var 10-år) i brandvarnare.	13 585									
	Utbyte Yale doorman										
	Byte filter köksfläkt	27 170									
4430	Planerat underhåll gemensamma utrymmen										
	Underhåll altantrall	135 852									
	Utbyte altantrall										
	Utbyte trallgång mellan stugor										108 237
4440	Planerat underhåll av installationer										
	Utbyte luft / värmepump										
	Utbyte varmvattenberedare										
	Utbyte PAX-fläkt badrum			188 454							
	Utbyte kopplingar fördelarskåp VA										
4450	Planerat underhåll av huskropp utvändigt										
	Rengöring ytterfasader och tak	90 568									
4460	Planerat underhåll markytor										
	Genomgång yttre växter	45 284									
	Kompletteringar sand och gräs								52 017		
4490	Planerat underhåll, övriga										
	Övrigt										
	SUMMA (Pris inklusive moms)	312 460	-	188 454	-	-	-	-	52 017	-	108 237



Planerat underhåll

Fastighet: BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik

Totalt planerat underhåll över hela planen4 577 354

Beräknad avsättning per år91 547

Inflation2%

Konto	Åtgärd	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	Kommentar
4420	Planerat underhåll lgh											
	Byte av litiumbatterier (var 10-år) i brandvarnare.	16 560										
	Utbyte Yale doorman (20 år)	220 804										
	Byte filter köksfläkt	33 121										
4430	Planerat underhåll gemensamma utrymmen											
	Underhåll altantrall	220 804										
	Utbyte altantrall											
	Utbyte trallgång mellan stugor											
4440	Planerat underhåll av installationer											
	Utbyte luft / värmepump											
	Utbyte varmvattenberedare											
	Utbyte PAX-fläkt badrum											
	Utbyte kopplingar fördelarskåp VA			229 724								
4450	Planerat underhåll av huskropp utvändigt											
	Rengöring ytterfasader och tak	110 402										
4460	Planerat underhåll markytor											
	Genomgång yttre växter					29 876						
	Kompletteringar sand och gräs										65 970	
4490	Planerat underhåll, övriga											
	Övrigt											
	SUMMA (Pris inklusive moms)	601 691	-	229 724	-	29 876	-	-	-	-	65 970	4 577 354

CAPEX

Datum:

Fastighet: _____

Reviderad av: _____

Projektnr	CAPEX	Kostnad exkl.moms	2017	2018	2019	Kommentar (ange avskrivningstid)
	SUMMA	-	-	-	-	

Capex kan bestå av investering eller hyresgäst Anpassning. Avskrivningstiden för hyresgäst Anpassningar följer som regel hyresavtalets tid. Investeringar aktiveras under den tid investeringen beräknas ha som ekonomisk livslängd.



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Strandvillorna 2 Köpingsvik, org.nr. 769642-7124, signerad 20250616, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därigenom gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Fastigheten har ej besiktigats då slutbesked finns.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-17

Uppdragsbeställning, 2025-02-26

Ekonomisk plan, signerad 2025-06-16

Kostnadskalkyl, digitalt signerad, 2025-04-10

Stadgar för brf Strandvillorna 2 Köpingsvik, registrerade 2024-11-04

Registreringsbevis Bolagsverket, brf Strandvillorna 2 Köpingsvik, registrerat 2024-11-04

Registreringsbevis Bolagsverket, Köpingbaden etapp 2 AB, registrerat 2024-11-11

Beräkning taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret, Borgholm Solbergatäkten 1:12, 2025-06-09

Totalentreprenadkontrakt, KV Bygg Kalmar – Öland AB, 2024-09-30

Aktieöverlåtelseavtal gällande Köpingbaden etapp 2 AB, 2025-06-16

Köpekontrakt, Borgholm Solbergatäkten 1:12, signerat 2025-06-13

Transportköp, Borgholm Solbergatäkten 1:12, signerat 2025-06-19

Bygglov, Borgholms kommun, 2024-09-05

Plan-, fasad-, sektions- och markritningar, 2022-02-09

Byggnadsfakta & designkoncept

Garanti osålda lägenheter, Köpingbaden Camping & Utveckling AB, 2025-03-12

Slutbesked, Borgholms kommun, 2025-06-19

Värdeutlåtande lägenheter, Pål Pettersson, Erik Olsson Fastighetsmäklare, 2025-02-28

Försäkringsoffert, LF Kalmar, 2025-03-03

Kostnad ekonomisk och teknisk förvaltning, P&E Fastigheter, 2025-04-07

Bankoffert, Högsby Sparbank, 2025-03-05

Styrelseprotokoll, 2025-06-16

Underhållsplan, 2025-06-12

Ort och datum enligt digital signering



Jan Åglöv

Åglövkonsult AB

Falkgatan 4

352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3:e kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), har granskat den ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Strandvillorna 2 Köpingsvik, org.nr, 769642-7124, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen då slutbesked finns.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-17

Uppdragsbeställning, 2025-02-26

Ekonomisk plan med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad

Kostnadskalkyl, digitalt signerad

Stadgar för brf Strandvillorna 2 Köpingsvik, registrerade 2024-11-04

Registreringsbevis Bolagsverket, brf Strandvillorna 2 Köpingsvik, registrerat 2024-11-04

Registreringsbevis Bolagsverket, Köpingbaden etapp 2 AB, registrerat 2024-11-11

Beräkning taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret D&B Infotorg, Borgholm Solbergatäkten 1:12, 2025-06-09

Totalentreprenadkontrakt, KV Bygg Kalmar – Öland AB, 2024-09-30

Aktieöverlåtelseavtal gällande Köpingbaden etapp 2 AB, 2025-06-16

Köpekontrakt Köpingbaden Camping och Utveckling AB - Köpingbaden etapp 2 AB, 2025-06-13

Köpekontrakt Köpingbaden etapp 2 AB – Brf Strandvillorna 2 Köpingsvik, 2025-06-16

Bygglöf, Borgholms kommun, Solbergatäkten 1:12, 2024-09-05

Slutbesked, Borgholms kommun, Solbergatäkten 1:12, 2025-06-19

Plan-, fasad-, sektions- markritningar samt tomtkarta, 2022-02-09

Byggnadsfakta & designkoncept

Garanti osålda lägenheter, Köpingbaden Camping & Utveckling AB, 2025-03-12

Värdeutlåtande lägenheter, Pål Pettersson, ErikOlsson Fastighetsmäklare, 2025-02-28

Försäkringsoffert, LF Kalmar, 2025-03-03

Kostnad ekonomisk och teknisk förvaltning, P&E Fastigheter, 2025-04-07

Bankoffert, Högsby Sparbank, 2025-03-05

Styrelseprotokoll, 2025-06-16

Underhållsplan, Hampus Andersson, P&E Fastigheter 2025-06-12

Växjö (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Henrik Swahn

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav på intygsgivare.

Verifikat

Transaktion 09222115557550196655

Dokument

Ekonomisk plan BRF Strandvillorna 2 Köpingsvik
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-06-23 15:39:02 CEST (+0200) av Rasmus
Johnsson (RJ)
Färdigställt 2025-06-23 16:03:43 CEST (+0200)

Initierare

Rasmus Johnsson (RJ)
P&E Persson AB
Org. nr 556318-9801
rasmus.johnsson@poefastigheter.se
+46733865717

Signerare

Hampus Andersson (HA)
Personnummer 950623-0177
hampus.andersson@poefastigheter.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HA'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John
Hampus Andersson"
Signerade 2025-06-23 16:03:43 CEST (+0200)

Karl-Johan Grem (KG)
Personnummer 830408-2939
karl-johan.grem@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof
Henrik Karl-Johan Grem"
Signerade 2025-06-23 15:46:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550196655

Peter Eriksson (PE)

Personnummer 710122-2912

peter.ericsson@poefastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS PETER ERIKSSON"

Signerade 2025-06-23 15:53:44 CEST (+0200)

Henrik Swahn (HS)

Personnummer 770121-2750

henrik.swahn@hecs.se



Henrik Swahn

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SWAHN"

Signerade 2025-06-23 15:53:43 CEST (+0200)

Jan Åglöv (JÅ)

Personnummer 450313-2757

jan@aglov.se



Jan Åglöv

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signerade 2025-06-23 15:56:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

