

ORG.NR: 769639-6410

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5

Mjölby kommun, Östergötland.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Bostadsrättsföreningen
Svartåpromenaden 5**

Denna ekonomiska plan undertecknas elektroniskt

Lars Erixon

Annelie Alder

Bengt Gustafson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under september 2022. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, augusti 2022.

I april 2022 påbörjades byggnationen av de 30 lägenheterna samt miljörum. Inflyttning sker i mars/april 2023.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Häxan 8. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska förening, vilken är lagfaren ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärvade ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus och miljörum på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till 82 500 000 /åttiotvåmiljonerfemhundratusen/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt omkostnadsbelopp uppgår till ca 77 mkr.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv (utöver grundutbud) och bredband.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

Föreningen har beslutat om förändring av nivå för avsättning till fastighetsunderhåll från 2 pbb till 1,5 pbb per år. Ändringen är inlämnad till Bolagsverket men har ännu ej registrerats. I ekonomisk plan har avsättningen beräknats till 1,5 pbb.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Häxan 8, Mjölby kommun.

Adress:..... Södra Strandvägen 32, 595 30 Mjölby

Kommundel:..... Mjölby

Fastighetsareal: 3 471 m²

Antal bostadslägenheter: 30 st

Boarea:..... 2 126 m²

Byggnadens utformning:..... Ett (1) punkthus

Detaljplan..... Detaljplan för kvarteret Bålet och Häxan inom Svartå Strand, Mjölby
Laga kraft 2016-10-19, aktbeteckning 0586-P16/8

Gemensamhetsanläggning

Mjölby Häxan GA:1

Ändamål: Infartsväg, parkeringsplatser, carportar, grönområde, dagvattenledningar och dagvattenmagasin.

Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- Bergvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlås och porttelefon vid huvudentrén
- Hiss
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum
- Lägenhetsförråd
- Barnvagn/Rullstolsförråd
- Städ

Gemensamma biutrymmen

- Miljörum

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
Ytterväggar:	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
Yttertak:	Papp
Bjälklag:	Prefabricerade betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar.
Innerväggar:	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
Balkonger:	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning.
Entréer	Entréparti av metall med kodlås och porttelefon.
Trapphus/ trapphallar:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Postboxar vid entrén och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fönster & Fönsterdörrar:	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat. Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft i sovrum, kök och vardagsrum.
TV/Tele/Data	Fastigheten ansluts med fiber. Fiberkonverter samt nät för TV, tele samt data i lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ målad gips	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum / Sovalkov	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp, kyl, frys (kyl/frys i 1 rok), ugn, fläkt micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd ovan diskbänk. Fönsterbänkar av kalksten.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare. Elektrisk komfortgolvvärme.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målad betong	Ventilationskanaler och ventilationsaggregat. El- och IT-central.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	82 500 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	82 550 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2024

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	6 800 000	0	0	6 800 000
Byggnad kronor	44 000 000	0	0	44 000 000
SUMMA	50 800 000	0	0	50 800 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a) d)	8 966 100	3,71%	332 642	100	89 661	422 303
Fastighetslån nr 1B 1b) d)	8 966 100	3,92%	351 471	100	89 661	441 132
Fastighetslån nr 1C 1c) d)	9 237 800	3,74%	345 494	100	92 378	437 872
Summa lån	27 170 000					
Upplåtelseavgifter	18 275 395					
Insatser	37 104 605					
Summa finansiering	82 550 000	---	1 029 607	---	271 700	1 301 307
Nettokapitalkostnad år 1						1 301 307

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
---	----------------	-----------------	----------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. 100 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. 100 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. 100 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 1d) I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en snittmarginal på ca 0,5% (135 850 kr år 1) motsvarande ca 63 kronor per m² och år. Den rörliga räntan förväntas höjas före föreningens tillträde och har därav beräknats med en högre marginal. Föreningen avser att förtidsbinda 3- och 5-årslånet varvid dessa har en marginal i ekonomisk plan motsvarande tillägget för en förtida räntebindning.

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 1,5 x aktuellt prisbasbelopp

78 750

Driftskostnader

	Kronor	
Inkl moms		
Teknisk förvaltning inkl städning	89 000	
Ekonomisk förvaltning	59 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	40 000	
Vattenförbrukning gemensam	4 000	
Uppvärmning gemensam	20 000	
Elförbrukning, gemensam	50 000	
Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 60 kr/m2 år	127 560	
Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 23 kr/m2 år	48 898	
Hiss och entré	15 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	31 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 95 kr/m2 år.	201 970	
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	42 000	
Renhållning	68 000	
Försäkringar	29 000	
Hyra entremattor	9 000	
Bredband	5 000	
Digitaltv grundutbud	4 000	
Individuellt mätningssystem	5 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	8 067	
Summa kostnader	856 495	856 495

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**2 236 552**

Not Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.

Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	2 126 m2	874 kr/m2 år	1 858 124
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		60 kr/m2 år	127 560
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		23 kr/m2 år	48 898
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		95 kr/m2 år	201 970
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 236 552

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	38 805
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	27 995
Belåning kr per m2 BOA	12 780
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	403 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	1 052 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	128
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	37

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 178 kr/m2.

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR

0

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2	Lägenhets-beskrivning	Andels tal	Års-avgift (kall)	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter	Månads-avgift varm	Månads-avgift kall	Insats	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
		BOA	4)5)	RK	%				kr	kr	kr	kr		
5:1001	1	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	707 753
5:1002	1	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	85 010
5:1003	1	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	471 938
5:1101	2	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	571 938
5:1102	2	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	857 753
5:1103	2	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	468 291
5:1104	2	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	171 938
5:1105	2	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	115 010
5:1201	3	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	621 938
5:1202	3	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	957 753
5:1203	3	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	568 291
5:1204	3	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	321 938
5:1205	3	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	145 010
5:1301	4	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	671 938
5:1302	4	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	1 057 753
5:1303	4	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	668 291
5:1304	4	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	321 938
5:1305	4	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	165 010
5:1401	5	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	721 938
5:1402	5	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	1 157 753
5:1403	5	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	768 291
5:1404	5	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	371 938
5:1405	5	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	195 010
5:1501	6	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	801 938
5:1502	6	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	1 257 753
5:1503	6	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	868 291
5:1504	6	66	2	RK	3,1615	58 745	3 960	1 518	6 270	70 493	5 874	4 895	1 173 062	421 938
5:1505	6	48	1	RK	2,5064	46 572	2 880	1 104	4 560	55 116	4 593	3 881	929 990	235 010
5:1601	7	86	3	RK	3,8735	71 974	5 160	1 978	8 170	87 282	7 274	5 998	1 437 247	1 507 753
5:1602	7	85	3	RK	3,8451	71 447	5 100	1 955	8 075	86 577	7 215	5 954	1 426 709	1 018 291
SUMMA		2 126			100,0000	1 858 124	127 560	48 898	201 970	2 236 552			37 104 605	18 275 395

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

1) Prel. årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 60 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 23 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 95 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

4) Samtliga lägenheter har en balkong. Lgh 5: 1104, 1204, 1304, 1404 och 1504 har ytterligare en balkong.

5) Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt	Kronor	kr/m ²
RK : Rum och Kök	Årsavgift	2 236 552	1 052
	Summa insats och uppl.avgift	55 380 000	26 049

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Årsavgifter	2 236 552	2 303 649	2 372 758	2 443 941	2 517 259	2 592 777	3 005 739	3 484 476
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt	1 052	1 084	1 116	1 150	1 184	1 220	1 414	1 639
Summa intäkter *	2 236 552	2 303 649	2 372 758	2 443 941	2 517 259	2 592 777	3 005 739	3 484 476
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl ekonomisk plan	1 029 607	1 019 311	1 009 015	998 719	988 423	978 127	926 646	875 166
Amorteringar	271 700	271 700	271 700	271 700	271 700	271 700	271 700	271 700
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	856 495	882 190	908 656	935 916	963 993	992 913	1 151 057	1 334 392
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	78 750	81 113	83 546	86 052	88 634	91 293	105 835	122 691
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	77 580
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	49 335	99 841	151 554	204 509	258 744	550 501	802 947
Summa kostnader *	2 236 552	2 303 649	2 372 758	2 443 941	2 517 259	2 592 777	3 005 739	3 484 476
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	99 335	199 176	350 730	555 239	813 983	2 968 773	6 617 314
Avskrivningar d)	1 420 000	1 420 000	1 420 000	1 420 000	1 420 000	1 420 000	1 420 000	1 420 000
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-1 069 550	-1 017 852	-964 913	-910 694	-855 157	-798 263	-491 964	-222 662
Ränteantagande (medelränta) c)	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%	3,79%
Inflationsantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 3 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett redovisningsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet då årsavgiften täcker löpande driftskostnader, avsättningar och amorteringar.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Not d) Avskrivningen sker enligt komponentavskrivning K3

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomisk plans första år och där gjorda antaganden. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 034	2 039
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	1 052	1 084	1 116	1 150	1 184	1 220	1 414	1 639
2. Antagen räntenivå +1 %	1 180	1 210	1 241	1 274	1 307	1 341	1 529	1 748
3. Antagen räntenivå +2 %	1 308	1 337	1 367	1 397	1 429	1 462	1 644	1 856
5. Antagen räntenivå -1 %	924	957	991	1 026	1 061	1 098	1 299	1 530
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	1 052	1 088	1 125	1 164	1 204	1 245	1 474	1 753
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	1 052	1 092	1 134	1 178	1 224	1 271	1 539	1 883
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	1 052	1 079	1 107	1 136	1 165	1 195	1 359	1 540

Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i ekonomisk plan.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 3 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fond-avskattningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i ekonomisk plan.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en snittmarginal på ca 0,5% (135 850 kr år 1) motsvarande ca 63 kronor per m2 och år. Den rörliga räntan förväntas höjas före föreningens tillträde och har därav beräknats med en högre marginal. Föreningen avser att förtidsbinda 3- och 5-årslånet varvid dessa har en marginal i ekonomisk plan motsvarande tillägget för en förtida räntebindning.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, bredband samt tv utöver grundutbud.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Carportar, parkeringsplatser och grönytor kommer att finnas i gemensamhetsanläggning.
Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen har andelar.
Samfällighetsföreningen hyr ut carportar och parkeringsplatser till medlemmarna i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal. Samfälligheten beräknas vara självfinansierad via hyresintäkter.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 5, org nr: 769639–6410.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet. Anskaffningskostnaden är inte angiven som slutlig i planen.

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

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

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

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

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Svartåpromenaden 5 org nr: 769639-6410

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2022-08-23
2. Stadgar, föreningen, antagna 2021-03-02
3. Stämmoprotokoll för ändring av stadgar, 2022-08-25
4. Ändringsanmälan stadgar till bolagsverket, 2022-08-26
5. Stadgar, beslutade, 2022-08-25
6. Ritning bygghandling, 2021-03-22
7. Situationsplan, arbetshandling, 2021-04-23
8. Beräkning taxeringsvärde, 2022-08-24
9. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening, 2021-04-06
10. Huvudtidplan, 2022-03-16
11. Samanställning av ritningar och teknisk beskrivning, odaterad
12. Fastighetdatautdrag 2022-08-24
13. Finanseringsoffert, 2022-08-23
14. Registreringsbevis, Svartåstrand ETT AB. 2017-09-11
15. Registreringsbevis, Svartåstrand TVÅ AB. 2017-09-11
16. Registreringsbevis, Rotebyttaren TRE AB, 2017-09-11
17. Bygglov, 2021-04-16
18. Fastighetsdatautdrag, Mjölby Häxan ga:1, 2021-03-09
19. Stadgar för Mjölby Häxan ga:1, 2019-06-12
20. Stadgar Häxans samfällighetsförening, 2019-06-12



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.08.2022 17:15

SENT BY OWNER:

Carolina Axelsson · 29.08.2022 15:06

DOCUMENT ID:

B1nJ549Jo

ENVELOPE ID:

By2J5E5Js-B1nJ549Jo

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Svartåpromenaden 5 2022-08-29.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Herbert Erixon lars@hpboende.se	 Signed Authenticated	29.08.2022 15:10 29.08.2022 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/02/1960) IP: 146.66.235.110
2. ANNELIE ALDER annelie.alder@advisorgruppen.se	 Signed Authenticated	29.08.2022 15:20 29.08.2022 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/10/1962) IP: 146.66.236.173
3. Bengt Gunnar Gustafsson bengt.gustafson@ubab.com	 Signed Authenticated	29.08.2022 15:52 29.08.2022 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/03/1936) IP: 212.247.54.158
4. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdelta.se	 Signed Authenticated	29.08.2022 17:12 29.08.2022 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/03/1961) IP: 151.236.200.163
5. Sören Elon Elias Birkeland soren@advokatbirkeland.se	 Signed Authenticated	29.08.2022 17:15 29.08.2022 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/10/1953) IP: 217.213.72.104

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed