

ORG.NR: 769639-1627

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 2

Motala 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
Södra Stranden 2**

Denna ekonomiska plan undertecknas elektroniskt.

Nicklas Broström

Annelie Alder

Bengt Gustafson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 2 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 anslutning till 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 juni 2022. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, juni 2022.

I september 2021 påbörjades byggnationen av de 33 lägenheterna. Inflyttning sker i december 2022.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Stenavädet 2. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska föreningen, 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 på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

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 90 mkr.

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

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.

Husets uppvärmningssystem avses utgöras av bergvärme och solceller monteras på taken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Stenavadet 2, Motala kommun.

Kommundel:..... Fotogengatan 4, 591 37 Motala

Fastighetsareal: 2 766 m²

Antal bostadslägenheter: 33 st

Boarea:..... 2 620 m²

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

Detaljplan..... Detaljplan för Stenavadet 1–3 m.fl. Södra stranden
Akt 0583K-P674 Laga kraft 2020-07-07

Gemensamhetsanläggning..... Andelar i Motala Stenavadet GA:1

Gemensamhetsanläggning

Motala Stenavadet GA:1

Ändamål: Väg, parkeringsplatser, carportar, lekplats, 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/Cyklar
- 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.
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	Målat	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök och matplats	Parkett	Målade	Målat	Skåp, kyl, frys, alt kyl/frys, ugn, fläkt micro, diskmaskin och häll.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare.
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.	113 100 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	113 150 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2023

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	5 200 000	0	0	5 200 000
Byggnad kronor	45 000 000	0	0	45 000 000
SUMMA	50 200 000	0	0	50 200 000

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 kalkylen 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)	10 927 950	2,67%	291 776	200	54 640	346 416
Fastighetslån nr 1B 1b)	10 927 950	3,47%	379 200	200	54 640	433 840
Fastighetslån nr 1C 1c)	11 259 100	3,53%	397 446	200	56 296	453 742
Summa lån	33 115 000					
Upplåtelseavgifter	18 407 749					
Insatser	61 627 251					
Summa finansiering	113 150 000	---	1 068 422	---	165 575	1 233 997
Nettokapitalkostnad år 1						1 233 997

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

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. 200 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. 200 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. 200 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 2 x aktuellt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

96 600

Driftskostnader

Inkl moms		Kronor	
	Teknisk förvaltning inkl städning	115 000	
	Ekonomisk förvaltning	57 500	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	40 000	
	Vattenförbrukning gemensam	4 000	
	Uppvärmning gemensam	23 000	
	Elförbrukning, gemensam	68 000	
	Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 56 kr/m2 år	146 720	
	Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 20 kr/m2 år	52 400	
	Hissar/Dörrautomatik	10 000	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	38 000	
	Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 90 kr/m2 år.	235 800	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	45 000	
	Renhållning	65 000	
	Försäkringar	32 000	
	Hyra entremattor	5 000	
	Bredband	10 500	
	Digitaltv grundutbud	5 000	
	Individuellt mätningssystem	7 000	
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	4 603	
	Summa kostnader	964 523	964 523

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**2 295 120**

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	2 620 m2	710 kr/m2 år	1 860 200
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		56 kr/m2 år	146 720
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		20 kr/m2 år	52 400
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		90 kr/m2 år	235 800
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 295 120
			2 295 120

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	43 168
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	30 742
Belåning kr per m2 BOA	12 639
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	368 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	876 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m2 BOA år 1	63
Avsättning till yttre fond kr m2 BOA år 1	37

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 166 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	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhets-beskrivning 4, 5) RK	Andels tal %	Års-avgift (kall) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månads-avgift varm kr	Månads-avgift kall kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
2:0901	1	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	509 380	2 495 000
2:0902	1	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	88 858	1 795 000
2:1001	2	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	150 588	2 195 000
2:1002	2	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	609 380	2 595 000
2:1003	2	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	188 858	1 895 000
2:1101	3	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	450 588	2 495 000
2:1102	3	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	664 380	2 650 000
2:1103	3	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	243 858	1 950 000
2:1104	3	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	24 129	1 745 000
2:1201	4	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	550 588	2 595 000
2:1202	4	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	709 380	2 695 000
2:1203	4	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	288 858	1 995 000
2:1204	4	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	79 129	1 800 000
2:1301	5	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	605 588	2 650 000
2:1302	5	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	764 380	2 750 000
2:1303	5	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	343 858	2 050 000
2:1304	5	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	124 129	1 845 000
2:1401	6	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	650 588	2 695 000
2:1402	6	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	809 380	2 795 000
2:1403	6	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	388 858	2 095 000
2:1404	6	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	179 129	1 900 000
2:1501	7	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	850 588	2 895 000
2:1502	7	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	1 009 380	2 995 000
2:1503	7	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	588 858	2 295 000
2:1504	7	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	379 129	2 100 000
2:1601	8	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	950 588	2 995 000
2:1602	8	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	1 109 380	3 095 000
2:1603	8	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	688 858	2 395 000
2:1604	8	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	479 129	2 200 000
2:1701	9	89	3 RK	3,3174	61 710	4 984	1 780	8 010	76 484	6 374	5 142	2 044 412	1 150 588	3 195 000
2:1702	9	85	3 RK	3,2220	59 935	4 760	1 700	7 650	74 045	6 170	4 995	1 985 620	1 309 380	3 295 000
2:1703	9	71	2 RK	2,7685	51 499	3 976	1 420	6 390	63 285	5 274	4 292	1 706 142	843 858	2 550 000
2:1704	9	72	2 RK	2,7924	51 944	4 032	1 440	6 480	63 896	5 325	4 329	1 720 871	624 129	2 345 000
SUMMA		2 620		100,0005	1 860 200	146 720	52 400	235 800	2 295 120			61 627 251	18 407 749	80 035 000

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

- 1) Prel. årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 56 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 20 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 90 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har 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	2 295 120	876
	Summa insats och uppl.avgift	80 035 000	30 548

F. Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgifter	2 295 120	2 363 974	2 434 893	2 507 940	2 583 178	2 660 673	3 084 449	3 575 721
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	876	902	929	957	986	1 016	1 177	1 365
Summa intäkter *	2 295 120	2 363 974	2 434 893	2 507 940	2 583 178	2 660 673	3 084 449	3 575 721
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl ekonomisk plan.	1 068 422	1 063 080	1 057 738	1 052 396	1 047 054	1 041 712	1 015 001	988 291
Amorteringar	165 575	165 575	165 575	165 575	165 575	165 575	165 575	165 575
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	964 523	993 459	1 023 263	1 053 961	1 085 580	1 118 147	1 296 239	1 502 696
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	96 600	99 498	102 483	105 557	108 724	111 986	129 822	150 501
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	85 338
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	42 362	85 834	130 451	176 245	223 253	477 812	683 320
Summa kostnader *	2 295 120	2 363 974	2 434 893	2 507 940	2 583 178	2 660 673	3 084 449	3 575 721
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	92 362	178 196	308 647	484 892	708 145	2 574 623	5 735 273
Avskrivningar K3 d)	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-1 337 825	-1 292 565	-1 246 108	-1 198 417	-1 149 456	-1 099 186	-826 791	-600 604
Ränteantagande (medelränta) c)	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%	3,23%
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) Avskrivning enligt komponentavskrivning K3

Anmärkning: Prognosen utgår från kostnadskalkylens 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)	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 033	2 038
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	876	902	929	957	986	1 016	1 177	1 365
2. Antagen räntenivå +1 %	1 002	1 028	1 054	1 082	1 110	1 139	1 297	1 482
3. Antagen räntenivå +2 %	1 129	1 154	1 180	1 206	1 234	1 262	1 417	1 599
5. Antagen räntenivå -1 %	750	777	804	833	862	892	1 057	1 248
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	876	906	938	970	1 004	1 039	1 232	1 469
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	876	910	946	984	1 022	1 063	1 293	1 589
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	876	898	921	944	968	993	1 127	1 274

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 marginal på ca 0,39 % (129149 kr år 1) motsvarande ca 49 kronor per m2 och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 0,39 % innebär detta att föreningens månadsavgifter kan förbli oförändrade.

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 finnas i en gemensamhetsanläggning.
Gemensamhetsanläggningen avses 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. Ytorna är uppmätta på ritning.

INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 2, org nr: 769639-1627.

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 elektroniskt.

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 Södra Stranden 2, org nr: 769639-1627

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2022-05-25
2. Stadgar, föreningen, antagna 2020-10-21
3. Ritningar, bofaktablad, odaterade
4. Beräkning taxeringsvärde, 2022-05-31
5. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening, 2021-01-20
6. Finanseringsoffert, 2022-05-25
7. Mail med uppdaterade villkor för finansiering, 2022-06-01
8. Registreringsbevis, Stenavadsbyggaren 2 ek för, 2020-11-04
9. Registreringsbevis, Stenavadet Ett AB, 2020-03-09
- 10.Registreringsbevis, Stenavadet Två AB, 2020-03-09
- 11.Registreringsbevis, Stenavadet Utveckling AB, 2020-03-09
- 12.Detaljplan, Stenavadet 1-3 m.fl. Södra stranden, 2020-04-01
- 13.Fastighetsdatautdrag, 2022-05-31
- 14.Förrättningshandlingar, bildande GA, 2021-01-07
- 15.Fastighetsdatautdrag Motala Stenavadet GA:1, 2021-01-21
- 16.Bygghandlingar, 2020-11-20
- 17.Tidplan, 2022-05-25



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2022 13:34

SENT BY OWNER:

Carolina Axelsson • 03.06.2022 11:58

DOCUMENT ID:

rkrloLD_9

ENVELOPE ID:

rJ48iLvdc-rkrloLD_9

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Södra stranden 2 2022-06-03.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICKLAS BROSTRÖM nicklas@hpboende.se	Signed Authenticated	03.06.2022 12:44 03.06.2022 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/06/1965) IP: 146.66.235.110
2. ANNELIE ALDER annelie.alder@advisorgruppen.se	Signed Authenticated	03.06.2022 12:57 03.06.2022 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/10/1962) IP: 146.66.236.173
3. Bengt Gunnar Gustafsson bengt.gustafson@ubab.com	Signed Authenticated	03.06.2022 13:18 03.06.2022 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/03/1936) IP: 83.187.170.51
4. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdelta.se	Signed Authenticated	03.06.2022 13:20 03.06.2022 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/03/1961) IP: 151.236.200.163
5. Sören Elon Elias Birkeland soren@advokatbirkeland.se	Signed Authenticated	03.06.2022 13:34 03.06.2022 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/10/1953) IP: 213.136.53.19

* 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