

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN 2

(Org nr 769640-1038)

ÖSTERÅKER KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Strandängen 2

Enligt digital signering:

.....
Toni Lahdo

.....
Torbjörn Åkerfeldt

.....
Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen 2 som har sitt säte i Österåker kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2021-06-16 (org nr 769640-1038) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2022 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 39 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske första kvartalet 2024.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under andra kvartalet 2024.

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under de första 3 åren. Likviditetsgarantin avvecklas successivt under de 3 åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt ca 6,1% under dessa 3 år, om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen. Från år 4 och framåt prognostiseras årsavgifterna att höjas i takt med inflationen.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Österåker Näs 7:12
Fastighetens areal:	3 251 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 026 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	3 608 m ²
Antal lägenheter:	39 st
Antal parkeringsplatser	35 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus* med 2 trappuppgångar.
Bygglov erhöles 2021-06-17	

*Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme från egen bergvärmeanläggning. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning, fläktaggregatet placeras i separat fläktrum på vindsplan. Personhiss av typ linhiss (maskinrumslöst).

Gemensamma utrymmen

Undercentral, barn/rullstolsrum placeras inom byggnad. Cykelförråd i källarplan. Lägenhetsförråd i källarplan. Tvättmöjlighet inom lägenhet. Avfallshantering och källsortering sker i separat miljöhus.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Samfällighetsförening

Föreningen kommer ingå i en samfällighetsförening bestående av flera gemensamhetsanläggningar. Inom samfällighetsföreningen kommer föreningen ingå i GA:1 med andelstal 33,33 % samt GA:2 med andelstal 22,22%. GA:1 avser parkering, vägar, ett miljöhus och ett komplementshus. I GA:1 finns förråd, cykelparkering, cykelverkstad, cykelpool och leveransboxar. GA:2 avser planteringar, grönområden och parkeringar. Samtliga gemensamhetsanläggningar beräkna vara färdigställda inom 5 år.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom samfällighetsföreningen, 35 st parkeringsplatser tillhör Brf Strandängen 2, varav 1 st HKP. Det finns även en plats för snabbbladdning av el-bil.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

- Husunderbyggnad** Betongplatta, grundlagd på packad sprängbotten
- Stomme** Prefabricerade betongväggar av massiv eller sandwichkonstruktion. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Bjälklag av prefabricerade plattbärlag med pågjuten betong. Prefabricerade balkonger och trappor i betong.
- Stomkomplettering** Utfackningsväggar på terrassplan och entrépartier. Innerväggar av gips på stål eller träregelstomme.
- Fasader** Fasad av ytbehandlad betong och med vissa partier träpanel. Fönster av trä med lackerad aluminiumbeklädnad. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen och entrépartier av stål. Balkongräcken av lackerade aluminiumpinnar.
- Tak** Yttertakskonstruktion av förtillverkade takstolar. Råspont, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering.
- Invändiga ytskikt** Enligt rumsbeskrivningen.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Kapprum/Hall	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Hatthylla
Kök-varldagsrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad, kakel ovan diskbank
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Fönsterbank av natursten.
WC med Bad/Dusch	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning.
Sovrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbank i natursten. Garderober enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Klädkammare / Förråd	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Lamellparkett Vit Målad vit Målas Inredning enligt ritning. Fönsterbänk i natursten (om fönster) Klädhängare enligt ritning.
Allmänna utrymmen Entré	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Granitkeramik Granitkeramik lika golv Målad Målas och ljudabsorbenter Postfack, våningsregister, anslagstavla och sittbänk.
Trappplan / våningsplan	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Granitkeramik Granitkeramik lika golv Målad Målas Tidningshållare

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	28 425 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	135 275 400 kr
Likviditetsreserv *	149 600 kr
Summa kostnader	163 850 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	74 868 000 kr
varav byggnad	63 240 000 kr
varav mark	11 628 000 kr

*Den under avsnitt A och D beskrivna likviditetsgarantin medför att kostnaden för föreningens nybyggnation kommer att minska med ett belopp motsvarande den likviditetsreserv som återfinns i föreningens kassaflöde.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-11-24 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas under första året efter slutplacering som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 4,07%. Under efterföljande år beräknas beloppet som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 4,34%. Under tredje året beräknas beloppet som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 4,64%. Beloppet för ersättningen beräknas utifrån respektive låns initiala bindningstid, dock med en maximal räntenivå om 5,50%. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats. Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Peab Bostad AB's åtagande till bostadsrättsföreningen detsamma oavsett detta.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånen antas vara 3 - 5 år. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånen placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats lån	4,44%
Beräknad intäktsränta	2,00%
Beräknad amortering från år 1 till 4	0,80%
Beräknad amortering från år 5	1,00%
Beräknad avskrivning	1 128 542 kr

Finansiering

Lån	40 800 000 kr
Insatser	102 884 000 kr
Upplåtelseavgifter	20 166 000 kr

Summa finansiering 163 850 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Offererad Ränta	Räntekostnad	Likviditets- reserv	Amortering	Summa
Lån 1	13 600 000	3 år	4,45%	605 200	-51 680	108 800	662 320
Lån 2	13 600 000	4 år	4,42%	601 120	-47 600	108 800	662 320
Lån 3	13 600 000	5 år	4,44%	603 840	-50 320	108 800	662 320
Summa lån	40 800 000		4,44%	1 810 160	-149 600	326 400	1 986 960

Genomsnittsränta 4,44% och amortering 0,8% enligt offert daterad 2023-11-17

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,44%

Ränta	1 810 160 kr
Ränteintäkt	0 kr
Lividitetsreserv	-149 600 kr
Amortering	326 400 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	170 000
Elförbrukning	87 000
Uppvärmning	167 000
Fastighetskötsel, teknisk, kundservice, städning, trädgård, jour	222 500
Gemensamhetsanläggning/Samfällighet	74 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	4 000
Snöröjning	25 000
Sophämtning	77 500
Hisservice, besiktning, IMD	42 500
Ekonomisk förvaltning	66 500
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	32 000
Revision	22 500
Styrelsearvoden	57 000

Summa driftskostnader **1 047 500 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	332 860 kr
Triple play	79 092 kr

Summa kostnader år 1 **3 446 412 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 874 704 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	332 860 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr

Övriga intäkter

Intäkt parkeringsplatser	252 000 kr
--------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **3 538 656 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **92 244 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	90 780 kr
--	-----------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	45 413 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	40 664 kr/kvm
Belåning bostäder	13 483 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	136 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	482 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	346 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 086 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	950 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	403 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	138 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
30901	4 rok	U	92	2,93909	172 000	3 128 000	3 300 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
30902	4 rok	U	92	2,93909	172 000	3 128 000	3 300 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31001	3 rok	U	65	2,24448	265 000	2 210 000	2 475 000	64 522	5 377	7 150	596	2 028	169	73 700	915 748
31002	4 rok	B	92	2,93909	172 000	3 128 000	3 300 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31003	4 rok	B	92	2,93909	122 000	3 128 000	3 250 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31004	4 rok	U	84	2,75008	244 000	2 856 000	3 100 000	79 057	6 588	9 240	770	2 028	169	90 325	1 122 033
31101	4 rok	B	83	2,72646	278 000	2 822 000	3 100 000	78 378	6 532	9 130	761	2 028	169	89 536	1 112 396
31102	4 rok	B	92	2,93909	172 000	3 128 000	3 300 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31103	4 rok	B	92	2,93909	172 000	3 128 000	3 300 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31104	4 rok	B	84	2,75008	144 000	2 856 000	3 000 000	79 057	6 588	9 240	770	2 028	169	90 325	1 122 033
31201	4 rok	B	83	2,72646	378 000	2 822 000	3 200 000	78 378	6 532	9 130	761	2 028	169	89 536	1 112 396
31202	4 rok	B	92	2,93909	272 000	3 128 000	3 400 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31203	4 rok	B	92	2,93909	272 000	3 128 000	3 400 000	84 490	7 041	10 120	843	2 028	169	96 638	1 199 149
31204	4 rok	B	84	2,75008	294 000	2 856 000	3 150 000	79 057	6 588	9 240	770	2 028	169	90 325	1 122 033
31301	5 rok	T	103	3,24151	1 698 000	3 502 000	5 200 000	93 184	7 765	11 330	944	2 028	169	106 542	1 322 536
31302	3 rok	T	75	2,48074	1 750 000	2 550 000	4 300 000	71 314	5 943	8 250	688	2 028	169	81 592	1 012 142
31303	4 rok	B	86	2,79733	326 000	2 924 000	3 250 000	80 415	6 701	9 460	788	2 028	169	91 903	1 141 311
41001	3 rok	U	73	2,43349	293 000	2 482 000	2 775 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41002	1 rok	U	39	1,41757	424 000	1 326 000	1 750 000	40 751	3 396	4 290	358	2 028	169	47 069	578 369
41003	3 rok	U	73	2,43349	293 000	2 482 000	2 775 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41101	4 rok	U	82	2,70283	312 000	2 788 000	3 100 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41102	3 rok	B	73	2,43349	418 000	2 482 000	2 900 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41103	2 rok	B	50	1,81921	550 000	1 700 000	2 250 000	52 297	4 358	5 500	458	2 028	169	59 825	742 238
41104	3 rok	B	73	2,43349	393 000	2 482 000	2 875 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41105	4 rok	U	82	2,70283	287 000	2 788 000	3 075 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41201	4 rok	B	82	2,70283	387 000	2 788 000	3 175 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41202	3 rok	B	73	2,43349	568 000	2 482 000	3 050 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41203	2 rok	B	50	1,81921	650 000	1 700 000	2 350 000	52 297	4 358	5 500	458	2 028	169	59 825	742 238

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån	
41204	3	rok	B	73	2,43349	568 000	2 482 000	3 050 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41205	4	rok	B	82	2,70283	262 000	2 788 000	3 050 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41301	4	rok	B	82	2,70283	462 000	2 788 000	3 250 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41302	3	rok	B	73	2,43349	718 000	2 482 000	3 200 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41303	2	rok	B	50	1,81921	750 000	1 700 000	2 450 000	52 297	4 358	5 500	458	2 028	169	59 825	742 238
41304	3	rok	B	73	2,43349	618 000	2 482 000	3 100 000	69 956	5 830	8 030	669	2 028	169	80 014	992 864
41305	4	rok	B	82	2,70283	362 000	2 788 000	3 150 000	77 698	6 475	9 020	752	2 028	169	88 746	1 102 755
41401	2	rok	B	43	1,65383	738 000	1 462 000	2 200 000	47 543	3 962	4 730	394	2 028	169	54 301	674 763
41402	5	rok	T	96	3,07612	1 886 000	3 264 000	5 150 000	88 429	7 369	10 560	880	2 028	169	101 017	1 255 057
41403	5	rok	T	96	3,07612	1 586 000	3 264 000	4 850 000	88 429	7 369	10 560	880	2 028	169	101 017	1 255 057
41404	2	rok	B	43	1,65383	738 000	1 462 000	2 200 000	47 543	3 962	4 730	394	2 028	169	54 301	674 763
				3026	99,99994	20 166 000	102 884 000	123 050 000	2 874 704		332 860		79 092		3 286 656	
Diff					0,00006											
					100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter																2 874 704 kr	
Årsavgift hushållsel inklusive moms																	332 860 kr
Årsavgifter triple play																	79 092 kr
Intäkter parkeringsplatser							600 kr/mån/st		35 st								252 000 kr
Summa intäkter																	3 538 656 kr

1) Uteplats/Balkong/Terrass. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i källare.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1	4,00%
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 2	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00%
Ränteantagande	4,44%
Antagen intäktsränta	2,00%
Amortering från år 1-4	0,80%
Amortering från år 5	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 875	2 990	3 049	3 110	3 173	3 236	3 573	3 945
Årsavgifter hushållsel		333	340	346	353	360	368	406	448
Årsavgifter Telia Triple Play		79	81	82	84	86	87	96	106
Hysesintäkter p platser		252	257	262	267	273	278	307	339
Summa intäkter		3 539	3 667	3 740	3 815	3 891	3 969	4 382	4 838
Drift/underhållskostnader		-1 048	-1 068	-1 090	-1 112	-1 134	-1 157	-1 277	-1 410
Hushållsel		-333	-340	-346	-353	-360	-368	-406	-448
Triple play		-79	-81	-82	-84	-86	-87	-96	-106
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-85
Summa kostnader		-1 459	-1 489	-1 518	-1 549	-1 580	-1 611	-1 779	-2 049
DRIFTSNETTO		2 079	2 178	2 222	2 266	2 312	2 358	2 603	2 789
Räntekostnader		-1 812	-1 797	-1 783	-1 768	-1 754	-1 735	-1 645	-1 554
Ränteintäkter		0	2	4	6	10	13	50	127
Amortering		-326	-326	-326	-326	-408	-408	-408	-408
Likviditetsreserv		150	39	0	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll		-91	-93	-94	-96	-98	-100	-111	-122
KASSAFLÖDE		0	4	22	82	61	127	490	832
Kassabehållning ink. fondavsättning		91	187	304	482	641	868	3 100	7 304
Amortering		326	326	326	326	408	408	408	408
Fond för yttre underhåll		91	93	94	96	98	100	111	122
Avskrivning linjär/rak		-1 129	-1 129	-1 129	-1 129	-1 129	-1 129	-1 129	-1 129
RESULTAT		-711	-706	-686	-624	-561	-493	-120	233
ACKUMULERAT RESULTAT		-711	-1 417	-2 103	-2 727	-3 288	-3 781	-5 153	-4 551
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		74 868	76 365	77 893	79 451	81 040	82 660	91 264	100 762

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,44%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1	4,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 2	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
räntenivå och antagen årsavgiftshöjning		1086	1127	1149	1172	1196	1220	1347	1487
ökning av antagen räntenivå med	1%	1 086	1 127	1 149	1 304	1 326	1 349	1 470	1 604
Ändring av årsavgift		0,0%	0,0%	0,0%	11,2%	10,9%	10,6%	9,1%	7,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1 086	1 132	1 160	1 189	1 218	1 248	1 411	1 600
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	4,8%	7,6%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för för bostadsrättsföreningen Strandängen 2, org. nr. 769640-1038.

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 bostadsrättsföreningen.

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.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Strandängen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-11-13
Registreringsbevis	2023-11-13
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-16
Köpekontrakt för marken	2022-03-17
Avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-11-24
Överenskommelse om ändrad balkongutformning	2023-11-29
Överenskommelse om ändrade lägenhetsnummer	2023-11-28
Rättelse angående ändrade lägenhetsnummer	2023-12-07
Kreditoffert	2021-11-26
Uppdaterad kreditoffert	2023-11-17
Försäljningsinformation	2023-12-11
Utdrag från fastighetsregistret	2023-11-17
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-06-17
Information från kontrollansvarig	2023-12-04
Fastighetsdata (BTA, BOA, LOA)	2021-03-31
Fullgörandeförsäkring, Gar-Bo	2022-05-04
Telia, bekräftelse	2023-01-19
Situationsplan (bekräftar antal p-platser)	2022-03-11
Budget samfällighetsförening 2024	2023-10-01
Avskrivningsplan	2023-09-01
Bekräftelse 39 förråd hus 4 plan 10 och hus 3 plan	2023-04-27
Kommentarer/förtydliganden från Peab	2023-12-11
Utkast överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggningar	-----

Verifikat

Transaktion 09222115557506887476

Dokument

Brf Strandängen 2 Ekonomisk plan

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-12-15 14:25:27 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2023-12-18 09:37:31 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerare

Kjell Karlsson (KK)

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL KARLSSON"

Signerade 2023-12-18 09:37:31 CET (+0100)

Marie-Ann Widén (MW)

mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE-ANN WIDÉN"

Signerade 2023-12-18 09:25:20 CET (+0100)

Sam Lindstedt (SL)

sam.lindstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Lindstedt"

Signerade 2023-12-17 14:25:59 CET (+0100)

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"

Signerade 2023-12-15 14:47:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506887476

Torbjörn Åkerfeldt (TÅ)
akertor@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN ÅKERFELDT"
Signerade 2023-12-15 14:47:52 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

