

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 18 i Strömstad
organisationsnummer 769635-1290

Innehållsförteckning

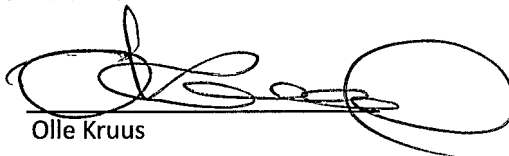
1. Allmänna Förutsättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Strömstad den 29/8 2019

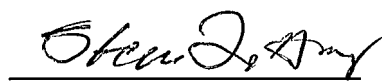
Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 18 i Strömstad



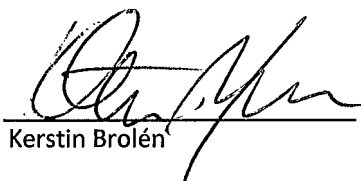
Lars Haldorson



Olle Kruus



Sten Nyberg



Kerstin Brolén

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 18 i Strömstad ("Föreningen"), org.nr, 769635-1290, registrerades hos Bolagsverket 2017-08-16. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober 2019. Inflyttning beräknas ske från och med 11 februari 2020 och avslutas 15 augusti 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 22 december 2017 samtliga andelar i Bryggan 1 i Åmål Ekonomisk Förening ("Ek. Förening; org.nr. 769628-5514, innehållande fastigheten Sadelmakaren 17 i Strömstads kommun ("Fastigheten"). Den Ek. Föreningen har därefter, genom fusion, uppgått i Föreningen, vilken därigenom är ägare till fastigheten. Genomförd fusion registrerades av Bolagsverket den 6 december 2018. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 3 800 000 kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av Fastigheten. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Bryggan 1 i Åmål Ekonomisk Förening och Serneke Projektstyrning AB den 15 november 2017.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Projektstyrning AB förbinder sig att svara för samtliga kostnader som belöper på bostadsrättslägenheter som inte upplåtits vid slutbesiktning av entreprenaden fram till upplåtelse av och tillträde till sådana bostadsrättslägenheter skett samt att förvärva eller anvisa köpare till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter senast sex (6) månader efter månadsskiftet närmast efter godkänd slutbesiktning och slutlig placering av Föreningens långfristiga lån är gjord.

Projektet finansieras av Swedbank.

2. Beskrivning av Fastigheten

| | |
|----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Sadelmakaren 17 |
| Kommun | Strömstads kommun |
| Adress | Ryttargången 9 |
| Tomtens areal | 4 943 m ² |
| Bostadsarea | ca 3 095 m ² , baserad på ritningar |
| Antal hus | 1 |
| Antal bostadsrätter | 35 |
| Husets utformning | Loftgångshus med totalt 5 bostadsvåningsplan och underliggande garage samt entréplan och teknikutrymme i källaren. Förråd till samtliga lägenheter ingår i bostadsrätten. Cykelförråd, miljörum i komplementbyggnad. |
| Plan | Detaljplan 2016-11-12 |
| Bygglov | Bygglov klart 2017-12-07 |

Anordningar

| | |
|--------------------------|---|
| Uppvärmning | Vattenburen värme från bergvärmeanläggning. |
| Teknikrum | Plan 8 och 9. På plan 8 ligger bergvärmeanläggningen och på plan 9 el, fiber samt fläktrum |
| El/VA | Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Anslutning till Ellevio. Kommunalt VA-nät. Separat mätning av hushållsel. Varje lägenhet har eget abonnemang för förbrukning av hushållsel. För den gemensamma förbrukningen, exkl. gatubelysning, finns ett separat abonnemang som ingår i årsavgiften. |
| Ventilation | Mekanisk- från och tilluftsventilation med energiåtervinning i bostäderna |
| Hiss | En hiss som nås via entrén i nedre källarplan och loftgång på våning 1-7. |
| Bredband/TV/telefoni | Fibernät |
| Förråd | Förråd finns i källare. |
| Sophantering | Miljörum i komplementbyggnad mot Mellbyvägen |
| Parkering/Garage | 35 st garageplatser. 7 gästparkeringar, samt 2 st hkp på gården. |
| Gemensamma utrymmen | Gårdsyta innehållande asfalterade gångytor, lekplats, planteringar, belysning, uteplats vid lekplats utfört i trätrall, trapphus, cykel- samt miljöhus. Övernattningsslägenhet/styrelserum |
| Servitut | Inskrivet avtalsservitut avseende gång och cykelväg. Belastar Sadelmakaren 17 till förmån för Sadelmakaren 16. Servitutet upphör att gälla då GA:2 upprättas med samma ändamål, vilket ska ske senast 2021-06-28. |
| Gemensamhetsanläggningar | Sadelmakaren GA:1: Gemensamhetsanläggning för vägar och belysning. Deltagande fastigheter är Sadelmakaren 16 med andelstal 60 för utförande och drift samt Sadelmakaren 17 med andelstal 35. Anläggningen är utförd. Sadelmakaren GA:2: Gemensamhetsanläggning för gångväg och belysning. Deltagande fastigheter är Sadelmakaren 16 med andelstal 60 för utförande och drift samt Sadelmakaren 17 med andelstal 35. Anläggningen ska vara utförd senast 2021-06-28. Sadelmakaren GA:3: Gemensamhetsanläggning avseende väg för åtkomst av parkering till Sadelmakaren 16 samt infart till två tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser på Sadelmakaren 17. Deltagande fastigheter är Sadelmakaren 16 med andelstal 48 för utförande och drift samt Sadelmakaren 17 med andelstal 2. Anläggningen ska vara utförd senast 2021-06-28. |

Byggnadsbeskrivning

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Antal våningar | Sju, varav fem är bostadsplan. |
| Grundläggning | Berg fyllning/packning |
| Bärande ytterväggar, källare | Isodrän, betong |
| Bärande ytterväggar i övrigt | Skivmaterial, isolering, betong |
| Taktäckning | Papp |
| Balkonger | Betong utföres med armeringskvarstar. |
| Fönster | Trä, aluminium |
| Lägenhetsdörr | Säkerhetsdörr |
| Innerdörrar | Släta vita |

Lägenhetsbeskrivning

| | |
|---------------------|---|
| Golv | Ekparkett. Klinker i WC/Dusch/Tvättstuga/Tvätt. |
| Väggar | Målade. Kalkade i WC/Dusch/Tvättstuga. Målade i Tvätt. |
| Tak | Målat |
| Kök | Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, spisfläkt, diskmaskin samt kyl och frys alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel. |
| WC/Dusch/Tvättstuga | Tvättställ med kommod, spegel/spegelskåp, handdukstork, komfortvärme, tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva och överskåp samt tvättbänk. |

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt Allrisk- och Ansvarsförsäkring. Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelsenansvarsförsäkring finns tecknade.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|---|-----------------------|
| Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling och kostnad för entreprenaden inklusive moms | 131 392 000 kr |
| Likviditetsreserv | 200 000 kr |
| Beräknad total anskaffningskostnad | 131 592 000 kr |

4. Finansieringsplan

| Lån ¹ | Bindningstid ² | Belopp (kr) | Räntesats (%) | Räntekostnad (kr) | Amortering ³ (kr) | Kapitalkostnad (kr) |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|-------------------|------------------------------|---------------------|
| Lån 1 | rörligt | 10 286 750 | 2,25% | 231 452 | 131 325 | 362 777 |
| Lån 2 | 2 år | 10 286 750 | 2,25% | 231 452 | 131 325 | 362 777 |
| Lån 3 | 3 år | 10 286 750 | 2,25% | 231 452 | 131 325 | 362 777 |
| Lån 4 | 5 år | 10 286 750 | 2,25% | 231 452 | 131 325 | 362 777 |
| Summa | | 41 147 000 | 2,25% | 925 808 | 525 300 | 1 451 108 |
| Insatser | | 77 265 000 | | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 13 180 000 | | | | |
| Summa finansiering | | 131 592 000 | | | | |

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Rak amortering om 525 300 kronor årligen. Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2019-2021 är 60 340 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

| | |
|------------------|----------------------|
| Byggnad bostäder | 49 000 000 kr |
| Mark bostäder | 9 200 000 kr |
| Garage | 2 140 000 kr |
| Totalt | 60 340 000 kr |

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal.

| KOSTNADER | | (kr) |
|--|---------|------------------|
| Räntekostnad | | 925 808 |
| Driftkostnader exkl. hushållsel | | 894 817 |
| Uppvärmning fastighet | 148 555 | |
| El fastighet | 129 986 | |
| Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning | 150 545 | |
| Försäkring | 37 139 | |
| Vatten/avlopp | 123 796 | |
| Bredband, telefoni och TV | 94 271 | |
| Hiss | 21 000 | |
| Styrelsearvode | 54 000 | |
| Ekonomisk förvaltning | 43 000 | |
| Revision | 25 000 | |
| Föreningskostnader: admin, stämma etc. | 5 000 | |
| Renhållning/sophämtning | 58 000 | |
| Gemensamhetsanläggning | 20 000 | |
| Fastighetsavgift, bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret | | 0 |
| Fastighetsskatt, garage | | 21 400 |
| Avsättningar till föreningens framtida underhåll ² | | 156 000 |
| Del som amorteras | | 47 675 |
| Del som kassaförs | | 108 325 |
| Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll | | 477 625 |
| Summa beräknade kostnader år 1 | | 2 475 649 |
| Avgår amorteringar | | -477 625 |
| Avgår avsättningar | | -156 000 |
| Avskrivningar ³ | | 1 113 587 |
| Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1 | | 2 955 612 |
| INTÄKTER | | (kr) |
| Årsavgifter | | 2 181 649 |
| Hysesintäkt parkeringsplatser ⁴ | | 294 000 |
| Summa beräknade intäkter år 1 | | 2 475 649 |

¹⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm boarea, vilket är i enlighet med föreningens stadgar om minst 35 kr/kvm boarea.

³⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år.

Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ Beräknad enligt 35 parkeringsplatser á 700 kronor per månad.

Till årsavgiften kommer kostnad för hushållsel samt eventuell garageplats.

Medlem kommer att teckna eget avtal med leverantör för hushållsel och kommer att betala direkt till leverantören.

Uppskattad kostnad för hushållsel är 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

En garageplats kostar 700 kr/mån.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Tabell med lägenhetsredovisning

| Lägenhets- nummer | Bostads- area, ca (m ²) | Lägenhets- beskrivning ¹ | Balkong /Terrass ² | Förråd ³ | Våning | Insats (kr) | Upplåtelseavgift (kr) | Insats + upplåtelseavgift (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift (kr/år) | Månadsavgift ⁴ (kr) |
|----------------------|---|--|----------------------------------|---------------------|--------|-------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1001 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 156 932 | 38 068 | 2 195 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1002 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 156 932 | 38 068 | 2 195 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1003 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 156 932 | 38 068 | 2 195 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1004 | 103,6 | 4 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 586 819 | 48 181 | 2 635 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1005 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 351 932 | 38 068 | 2 390 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1006 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 351 932 | 38 068 | 2 390 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1007 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 351 932 | 38 068 | 2 390 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1008 | 103,5 | 4 ROK | B, IB | Ja | 1 | 2 586 819 | 103 181 | 2 690 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1009 | 50,5 | 2 ROK | B | Ja | 1 | 1 254 670 | 330 | 1 255 000 | 1,624 | 35 430 | 2 953 |
| 1101 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 156 932 | 138 068 | 2 295 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1102 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 156 932 | 138 068 | 2 295 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1103 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 156 932 | 138 068 | 2 295 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1104 | 103,6 | 4 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 586 819 | 208 181 | 2 795 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1105 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 351 932 | 138 068 | 2 490 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1106 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 351 932 | 138 068 | 2 490 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1107 | 94,8 | 3 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 351 932 | 138 068 | 2 490 000 | 3,044 | 66 409 | 5 534 |
| 1108 | 103,5 | 4 ROK | B, IB | Ja | 2 | 2 586 819 | 308 181 | 2 895 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1109 | 50,5 | 2 ROK | B | Ja | 2 | 1 254 670 | 330 | 1 255 000 | 1,624 | 35 430 | 2 953 |
| 1201 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 3 | 2 156 932 | 238 068 | 2 395 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1202 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 3 | 2 156 932 | 238 068 | 2 395 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1203 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 3 | 2 156 932 | 238 068 | 2 395 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1204 | 103,6 | 4 ROK | B, IB | Ja | 3 | 2 586 819 | 408 181 | 2 995 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1205 | 94,8 | 4 ROK | Ti | Ja | 3 | 2 396 869 | 798 131 | 3 195 000 | 3,102 | 67 675 | 5 640 |
| 1206 | 94,8 | 4 ROK | Ti | Ja | 3 | 2 396 869 | 898 131 | 3 295 000 | 3,102 | 67 675 | 5 640 |
| 1209 | 50,5 | 2 ROK | B | Ja | 3 | 1 254 670 | 40 330 | 1 295 000 | 1,624 | 35 430 | 2 953 |
| 1301 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 156 932 | 338 068 | 2 495 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1302 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 156 932 | 338 068 | 2 495 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1303 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 156 932 | 338 068 | 2 495 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1304 | 103,6 | 4 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 586 819 | 408 181 | 2 995 000 | 3,348 | 73 042 | 6 087 |
| 1305 | 94,8 | 4 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 396 869 | 998 131 | 3 395 000 | 3,102 | 67 675 | 5 640 |
| 1306 | 94,8 | 4 ROK | B, IB | Ja | 4 | 2 396 869 | 1 098 131 | 3 495 000 | 3,102 | 67 675 | 5 640 |
| 1309 | 50,5 | 2 ROK | B | Ja | 4 | 1 254 670 | 140 330 | 1 395 000 | 1,624 | 35 430 | 2 953 |
| 1401 | 86,6 | 3 ROK | B, IB | Ja | 5 | 2 156 932 | 838 068 | 2 995 000 | 2,792 | 60 912 | 5 076 |
| 1402 | 99,8 | 4 ROK | B, IB, T | Ja | 5 | 2 494 344 | 1 500 656 | 3 995 000 | 3,228 | 70 424 | 5 869 |
| 1409 | 97,9 | 4 ROK | T | Ja | 5 | 2 491 878 | 2 598 122 | 5 090 000 | 3,225 | 70 358 | 5 863 |
| diff | | | | | | | | | -0,005 | -115 | |
| SUMMA | 3 094,9 | | | | | 77 265 000 | 13 180 000 | 90 445 000 | 100,000 | 2 181 649 | |

¹⁾ ROK - Rum och Kök²⁾ B - balkong, IB - Inglasad balkong, Ti - terrass med inglasad del, T - terrass³⁾ Förråd finns i källaren och ingår i bostadsrätten⁴⁾ Månadsavgift exklusive hushållsel

8. Nyckeltal

I genomsnitt per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

| | |
|--|--------------|
| Anskaffningskostnad | 42 519 kr |
| Insatser | 24 965 kr |
| Upplåtelseavgifter | 4 259 kr |
| Belåning år 1 | 13 295 kr |
| Driftskostnader år 1 <i>inkl. värme, vatten, uppvärmning vatten och bredband/tv/telefoni men exkl. hushållsel</i> | 289 kr |
| Avsättning yttre underhållsfond år 1 | 50 kr |
| <i>varav amortera</i> | <i>15 kr</i> |
| <i>varav kassaförs</i> | <i>35 kr</i> |
| Årsavgift år 1 <i>inkl. värme, vatten, uppvärmning vatten och bredband/tv/telefoni men exkl. hushållsel</i> | 705 kr |
| Hysesintäkt år 1 | 95 kr |
| Kassaflöde år 1 | 100 kr |
| Amortering år 1 | 170 kr |

2019091104804

9. Ekonomisk prognos

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| INTÄKTER | | | | | | | | |
| Årsavgifter | | | | | | | | |
| Årsavgifter | 2 181 649 | 2 214 374 | 2 247 590 | 2 281 303 | 2 315 523 | 2 350 256 | 2 531 893 | 2 727 568 |
| Årsavgifter/m ² | 705 | 715 | 726 | 737 | 748 | 759 | 818 | 881 |
| Övriga intäkter | | | | | | | | |
| Hyresintäkter p-platser | 294 000 | 298 410 | 302 886 | 307 429 | 312 040 | 316 721 | 341 198 | 367 568 |
| Summa intäkter | 2 475 649 | 2 512 784 | 2 550 476 | 2 588 732 | 2 627 563 | 2 666 977 | 2 873 091 | 3 095 136 |
| KOSTNADER | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Ränta | 925 808 | 913 988 | 902 169 | 890 350 | 878 531 | 1 059 314 | 987 085 | 914 856 |
| Avskrivningar | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 |
| Driftkostnader | 894 817 | 912 713 | 930 967 | 949 586 | 968 578 | 987 950 | 1 090 776 | 1 204 306 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 150 |
| Fastighetsskatt garagelokaler | 21 400 | 21 828 | 22 265 | 22 710 | 23 164 | 23 627 | 26 087 | 28 803 |
| Summa kostnader | 2 955 612 | 2 962 117 | 2 968 988 | 2 976 233 | 2 983 860 | 3 184 478 | 3 217 535 | 3 327 703 |
| ÅRETS RESULTAT | -479 962 | -449 333 | -418 513 | -387 501 | -356 297 | -517 501 | -344 444 | -232 567 |
| Avsättning yttre underhåll | 156 000 | 159 120 | 162 302 | 165 548 | 168 859 | 172 236 | 190 164 | 209 956 |
| <i>Del som amorteras</i> | 47 675 | 48 629 | 49 601 | 50 593 | 51 605 | 52 637 | 58 116 | 64 163 |
| <i>Del som kassaförs</i> | 108 325 | 110 492 | 112 702 | 114 956 | 117 255 | 119 600 | 132 049 | 145 794 |
| KASSAFLÖDESKALKYL | | | | | | | | |
| Årets resultat | -479 962 | -449 333 | -418 513 | -387 501 | -356 297 | -517 501 | -344 444 | -232 567 |
| Årets avskrivningar | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 | 1 113 587 |
| Amorteringar | -525 300 | -525 300 | -525 300 | -525 300 | -525 300 | -525 300 | -525 300 | -525 300 |
| Likviditetsreserv | 200 000 | | | | | | | |
| Årets kassaflöde | 308 325 | 138 955 | 169 775 | 200 787 | 231 991 | 70 786 | 243 843 | 355 721 |
| <i>Akkumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)</i> | 308 325 | 447 280 | 617 054 | 817 841 | 1 049 832 | 1 120 618 | 1 991 752 | 3 676 892 |
| <i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i> | 108 325 | 218 817 | 331 519 | 446 475 | 563 730 | 683 330 | 1 318 184 | 2 019 119 |

Beräknad årlig höjning av årsavgifter och hyror med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 2,25% år 1-5 och 2,75% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Rak amortering om 525 300 kr årligen, utöver den del som avsätts till framtida fastighetsunderhåll.

10. Känslighetsanalys

År 1 2 3 4 5 6 11 16

| <u>Antagen inflationsnivå¹ och</u> | <u>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</u> | | | | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|
| 1. Antagen räntenivå | 705 | 715 | 726 | 737 | 748 | 759 | 818 | 881 |
| 2. Antagen räntenivå + 1% | 838 | 847 | 856 | 865 | 874 | 884 | 934 | 989 |
| 3. Antagen räntenivå + 2% | 971 | 978 | 985 | 993 | 1 000 | 1 008 | 1 050 | 1 096 |
| 4. Antagen räntenivå - 1% | 572 | 584 | 597 | 609 | 622 | 635 | 702 | 774 |

| <u>Antagen räntenivå² och</u> | <u>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</u> | | | | | | | |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 1. Antagen inflationsnivå + 1% | 705 | 719 | 733 | 748 | 763 | 778 | 861 | 953 |
| 2. Antagen inflationsnivå + 2% | 705 | 722 | 740 | 759 | 778 | 798 | 907 | 1 036 |
| 3. Antagen inflationsnivå - 1% | 705 | 712 | 719 | 727 | 734 | 741 | 779 | 819 |

¹) Antagen inflation 2%.

²) Antagen ränta 2,25% år 1-5 och 2,75% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Styrelsen har beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna abonnemang för hushållsel.

F. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

G. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-08-29 för bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 18 i Strömstad, org. nr: 769635-1290.

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 preliminär slutlig 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.

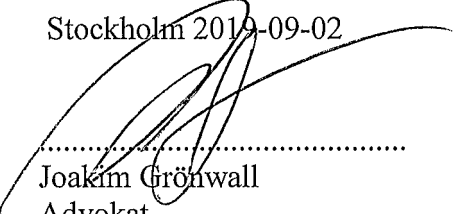
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

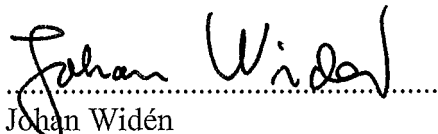
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm 2019-09-02


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-09-02 för Brf Stenhuggaren 18 i Strömstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-12-13 |
| 2. Registreringsbevis | 2019-05-13 |
| 3. Registreringsbevis avs genomförd fusion | 2018-12-06 |
| 4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-11-15 |
| 5. Andelsöverlåtelseavtal | 2017-12-22 |
| 6. Kreditoffert Swedbank | 2018-09-04 |
| 7. Byggsäkerhetsförsäkring | 2018-09-28 |
| 8. Utdrag från fastighetsregistret | 2019-08-23 |
| 9. Beräkning av taxeringsvärde | 2019-08-22 |
| 10. Bygglovsbeslut | 2017-12-07 |
| 11. Samtal med kontrollansvarig | 2019-09-02 |
| 12. Konstruktionsdokumentation | 2018-11-20 |
| 13. Tilläggsavtal till Totalentreprenadkontrakt | 2019-08-29 |
| 14. Bilaga till bygglovsansökan (teknisk beskrivning) | 2017-10-13 |
| 15. Styrelseprotokoll | 2019-06-28 |
| 16. Beräkning av latent skatteskuld | Odaterad |
| 17. Lantmäteriförrättning O173400 | 2019-06-28 |
| 18. Redovisning av beräkning av avskrivning | Odaterad |
| 19. Bekräftelse | 2019-08-30 |
| 20. Ritning A-42-4-001 | 2018-12-14 |
| 21. Beslut om lägenhetsnumrering | 2019-06-24 |

2019091104809

ju