

# Bostadsrättsföreningen

## Säljan Strand 3

### EKONOMISK PLAN

# EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 3

## 1. Särskilda förhållanden

Org.nr. 769639-7384

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
  - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
  - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - 7.1 Kapitalkostnader
  - 7.2 Driftkostnader
  - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
  - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Bostadsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 3 med organisationsnummer 769639-7384, som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-25 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden (oktober 2022)

Föreningen har förvärvat fastigheterna Säljan 25:44, 25:45, 25:46, 25:47, 25:48, 25:49, 25:50, 25:51, 25:52, 25:53, 25:54 och 25:55 i Sandviken Kommun. Förvärvet av fastigheterna har skett genom att föreningen förvärvat bolaget Framkungen AB som vid köpeavtalets datum ägde fastigheterna. Därefter transporteras fastigheterna till Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 3. Framkungen AB likvideras därefter och detta kommer ske före inflyttning. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet för fastigheten beräknas uppgå till 1,8 miljoner kronor.

Projektets byggdel upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode av Korsnäs Trähus AB.

Lägenheterna är fördelade i 6 st huskroppar och husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bygglov för bostäderna är beviljat och byggnation pågår.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2022.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Säljan 25:44 (466kvm), 25:45 (514kvm), 25:46 (558kvm), 25:47 (536kvm), 25:48 (557kvm), 25:49 (535 kvm), 25:50 (555kvm), 25:51 (560kvm), 25:52 (1043kvm), 25:53 (687kvm), 25:54 (668 kvm), 25:55 (1280 kvm)

Detaljplan: Säljan 25:1, akt nr 2181K-P2020/4

Servitut: Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller fler gemensamhetsanläggningar och/eller servitut

Adress: Laduvallsvägen 9-24

Kommun: Sandviken Kommun

### BYGGNAD

Byggnadstyp: 12 st lägenheter i parhusform i ett plan. Bebyggda i 6 st huskroppar fördelat med 2 st lägenheter i varje huskropp.

Byggnadsår: 2021/2022

Bostäder: 12 st bostäder om BOA ca 85 kvm/st. Totalt BOA ca 1020 kvm. Till varje lgh hör ett kallförråd om ca 4 kvm, ca 5 kvm varmförråd och carport. Lägenhetsytorna är uppmätta på ritning.

## BYGGNADSBESKRIVNING

|                 |                                             |
|-----------------|---------------------------------------------|
| Antal våningar  | 1 våning ovan mark                          |
| Grundläggning   | Platta av betong                            |
| Stomme          | Bärande väggar av trä, bjälklag av trä      |
| Tak             | Takkonstruktion av trä                      |
| Fasad           | Trä                                         |
| Yttertak        | Betongpannor                                |
| Uppvärmning     | Luft/vatten värmepump                       |
| Uteplatser      | Trätrall                                    |
| Fönster         | 3-glas                                      |
| Lägenhetsdörrar | Dörrar i trä och glas                       |
| Brevlådor       | Placerade ut mot gatan                      |
| Förråd          | Ca 4 kvm kallförråd och ca 5 kvm varmförråd |

#### **LÄGENHETSBEKRIVNING**

|            |                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entré/Hall | Klinker, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme                                                                                         |
| Kök        | Parkett, spishäll, inbygggnadsugn, kyl/frys, diskmaskin, micro, fläkt, skåp & bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via golvvärme |
| Badrum     | Dusch, kakel/klinker på golv & väggar, tvättställ, wc-stol, samt uppvärmning via golvvärme på nedre plan. TM och TT finns i badrum.             |
| Övriga rum | Parkettgolv, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme, en garderob i varje sovrum.                                                        |

## **2. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING**

Senast en månad före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Planerad inflyttning beräknas till slutet av november 2022 och upplåtelse under oktober 2022.

Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske under Q4 2022. Upplåtelse beräknas att ske när slutlig kostnad för projektet bestämts på föreningsstämman.

### 3. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

#### FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring

#### GARANTIER

Tillstånd avses att sökas vid Bolagsverket för Föreningen att ta in förskott mot att Föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

### 4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2021-2023. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde för:

|      |              |
|------|--------------|
| Mark | 2.772.000 kr |
|------|--------------|

|          |               |
|----------|---------------|
| Bostäder | 15 060 000 kr |
|----------|---------------|

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| <b>Summa Taxeringsvärde</b> | <b>17 832 000 kr</b> |
|-----------------------------|----------------------|

### 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

#### 6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för inköp av tomt, inklusive stämpelavgifter, entreprenadkostnader, bygglov, konsultkostnader, anslutningsavgifter, besiktning och en likviditetsfond om 35 000 kr.

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| -Köpeskilling mark & aktier | 5.190 913 kr |
|-----------------------------|--------------|

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| -Totalentreprenad | 25.500.000 kr |
|-------------------|---------------|

|          |           |
|----------|-----------|
| -Lagfart | 22.500 kr |
|----------|-----------|

|               |            |
|---------------|------------|
| -Stämpelskatt | 248.480 kr |
|---------------|------------|

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| -Föreningsbildning | 20.000 kr |
|--------------------|-----------|

|         |              |
|---------|--------------|
| -Övrigt | 6.475.097 kr |
|---------|--------------|

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Anskaffningskostnad</u></b> | <b><u>37.423.000 kr</u></b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>Kassa/Likviditetsfond</b> | <b>35.000 kr</b> |
|------------------------------|------------------|

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Att finansiera</u></b> | <b><u>37.458.000 kr</u></b> |
|------------------------------|-----------------------------|

## 6.2 FINANSIERINGSPLAN

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Banklån            | 11.118.000 kr |
| Insatser           | 26.340.000 kr |
| Summa finansiering | 37.458.000 kr |

## 7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 Kapitalkostnader

| Lån          | Belopp     | Ränta   |         | Amortering |         | Summa   |
|--------------|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
| bindningstid | kronor     | procent | kronor  | år         | kronor  | kronor  |
| 3 mån        | 11.118.000 | 3.45    | 383.571 | 100        | 111.180 | 494.751 |
| Summa år 1   | 11.118.000 | 3,45    | 383.571 | 100        | 111.180 | 494.751 |

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån en uppskattning av räntenivåer i liknande projekt. Amorteringen är beräknad med 111.180 kr per år vilket motsvarar 1%. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Detta under förutsättning att det gynnar förningens ekonomi.

**Summa kapitalkostnader** **494.751 kr**

### Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

**Underlag för avskrivning:** **25.000.000**

**Avskrivningsbelopp:** **250.000**

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Summa avskrivningar (täcks ej av årsavgiftsuttag)** **250.000**

## 7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

| Kostnad                    | kr            | kr/kvm              |
|----------------------------|---------------|---------------------|
| El                         | 0             | 0 (inget gemensamt) |
| Vatten & avlopp            | 0             | 0 (inget gemensamt) |
| Sopor                      | 0             | 0 (inget gemensamt) |
| Försäkringspremier         | 18.360        | 18                  |
| Ekonomisk/teknisk förv     | 25.500        | 25                  |
| Styrelsearvode/revision    | 12.960        | 12                  |
| Övrigt                     | 30.240        | 28                  |
| <b>Summa driftskostnad</b> | <b>89.640</b> | <b>83</b>           |

Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnader antas öka i takt med den bedömda inflationen.

### SOPHANTERING

Varje hushåll bär sin egen kostnad för hushållsavfall som beräknas uppgå till 165 kr/mån genom Gästrike Återvinnare i Sandviken.

### UPPVÄRMNING, EL OCH FÖRSÄKRING

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för egen förbrukad el. Detta innefattar såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnad beräknas uppgå till cirka 350 kr per månad och lägenhet. Kostnad för uppvärmning via luftvärme/vattenpump beräknas uppgå till cirka 1000 kr/månad och lägenhet. Priserna är beräknade om en förbrukning på 10 000 kwh/år. Varje bostadsrättsinnehavare uppmanas att teckna en hemförsäkring med BRF tillägg. Kostnaden för denna försäkring uppskattas till ca 150 kr/månad.

### TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad.

### VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare bär sin egen förbrukningskostnad om cirka 200 kr/mån.

**Summa driftskostnader**

**89.640 kr**

### 7.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2021 eller senare efter att särskild fastighetstaxering skett.

### 7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

#### FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom närmaste 5-10 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 65 kr per kvm BOA. Denna avsättning är uppförd under driftkostnader i den ekonomiska planen.

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>Summa avsättningar</b> | <b>70.200</b> |
|---------------------------|---------------|

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i> | <b>904.591 kr</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER</b> | <b>654.591 kr</b> |
|------------------------------------------|-------------------|

### 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|             |            |
|-------------|------------|
| Årsavgifter | 654.591 kr |
|-------------|------------|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Summa intäkter</b> | <b>654.591 kr</b> |
|-----------------------|-------------------|



**9. BOSTADSFÖRTECKNING**

| Säljan       | Storlek | Yta         | Årsavgift |                | Andelstal      | Insats            |
|--------------|---------|-------------|-----------|----------------|----------------|-------------------|
|              |         | (kvm)       | kr/kvm    | kr/år          | %              | kr                |
| 1            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 2            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 3            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 4            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 5            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 6            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 7            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 8            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 9            | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 10           | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 11           | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| 12           | 3 rok   | 85          | 641,75    | 54 549,25      | 8,333          | 2.195.000         |
| <b>Summa</b> |         | <b>1020</b> |           | <b>654.591</b> | <b>100.00%</b> | <b>26 340 000</b> |

Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea. Förråd, uteplats och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

**10. NYCKELTAL**

|                                | kr/kvm        |
|--------------------------------|---------------|
| Anskaffningskostnad            | 36.689 kr     |
| Föreningens lån, år 1          | 10.900 kr     |
| Genomsnittlig insats           | 25 823,52 kr  |
| Genomsnittlig upplåtelseavgift | 0 kr          |
| Årsavgift, år 1                | 641,75 kr/kvm |
| Driftskostnader, år 1          | 83 kr/kvm     |
| Avsättning underhåll           | 65 kr/kvm     |
| Avskrivning                    | 245 kr/kvm    |
| Amortering                     | 109 kr/kvm    |

## 11. EKONOMISK PROGNOIS

|                                                  | ÅR 1    | ÅR 2    | ÅR 3    | ÅR 4    | ÅR 5    | ÅR 6    | ÅR 11   | ÅR 16     |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| RÄNTOR                                           | 383.571 | 379.735 | 375.899 | 372.064 | 368.228 | 364.392 | 345.213 | 326.035   |
| AMORTERING                                       | 111.180 | 111.180 | 111.180 | 111.180 | 111.180 | 111.180 | 111.180 | 111.180   |
| DRIFTSKOSTNADER<br>(Ink avsättning<br>underhåll) | 159.840 | 163.037 | 166.297 | 169.623 | 173.015 | 176.476 | 194.844 | 215.123   |
| AVSKRIVNINGAR                                    | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000 | 250.000   |
| FASTIGHETSAV-<br>GIFT                            | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 129.203   |
| SUMMA UTGIFTER<br>INKLUSIVE<br>AVSKRIVNINGAR     | 904.591 | 903.952 | 903.376 | 902.866 | 902.423 | 902.048 | 901.237 | 1.031.541 |
| SUMMA UTGIFTER                                   | 654.591 | 653.952 | 653.376 | 652.866 | 652.423 | 652.048 | 651.237 | 781.541   |
| ÅRSAVGIFTER                                      | 654.591 | 653.952 | 653.376 | 652.866 | 652.423 | 652.048 | 651.237 | 781.541   |
| RÄNTEANTAGANDE<br>, GENOMSNITT                   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%   | 3,45%     |
| SUMMA<br>KASSAFLÖDE                              | 70.200  | 71.604  | 73.036  | 74.497  | 75.987  | 77.506  | 85.573  | 94.479    |
| ACUMULERAT<br>KASSAFLÖDE                         | 70.200  | 141.804 | 214.840 | 289.337 | 365.324 | 442.830 | 528.403 | 622.882   |
| INFLATIONSTAGANDE                                | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%        |

\* Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför denna post är redovisad på ovan sätt. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen. Föreningen amorterar cirka 1 % årligen. Föreningen tillämpar K2 regelverket i samband med upprättande av årsredovisning.

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS

| Genomsnittlig<br>årsavgift om:   | ÅR 1    | ÅR 2    | ÅR 3    | ÅR 4    | ÅR 5    | ÅR 6    | ÅR 11   | ÅR 16     |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Antagen inflationsnivå<br>2% och |         |         |         |         |         |         |         |           |
| Antagen räntenivå                | 654.591 | 653.952 | 653.376 | 652.866 | 652.423 | 652.048 | 651.237 | 781.541   |
| Antagen räntenivå<br>+1%         | 765.771 | 764.020 | 762.333 | 760.710 | 759.155 | 757.669 | 751.300 | 871.324   |
| Antagen räntenivå<br>+2%         | 876.951 | 874.029 | 871.289 | 868.555 | 865.888 | 863.290 | 851.362 | 970.547   |
| Antagen räntenivå<br>-1%         | 543.411 | 543.884 | 544.420 | 545.021 | 545.690 | 546.427 | 551.176 | 687.038   |
| Antagen räntenivå<br>-2%         | 432.231 | 433.816 | 435.463 | 437.176 | 438.957 | 440.806 | 451.113 | 592.535   |
| Antagen räntenivå<br>+3%         | 988.131 | 984.157 | 980.246 | 976.400 | 972.621 | 968.911 | 951.424 | 1.065.050 |
| Antagen räntenivå<br>och         |         |         |         |         |         |         |         |           |
| Antagen<br>inflationsnivå(2%)    | 654.591 | 653.952 | 653.376 | 652.866 | 652.866 | 652.048 | 651.237 | 781.541   |
| Antagen inflationsnivå<br>+1%    | 654.591 | 655.550 | 656.653 | 657.905 | 659.309 | 660.870 | 671.204 | 815.443   |
| Antagen inflationsnivå<br>+2%    | 654.591 | 657.148 | 659.961 | 663.042 | 666.387 | 670.041 | 692.994 | 843.208   |
| Antagen inflationsnivå<br>-1%    | 654.591 | 652.353 | 650.132 | 647.927 | 645.738 | 643.565 | 632.956 | 751.987   |
| Antagen inflationsnivå<br>-2%    | 654.591 | 650.755 | 646.919 | 643.084 | 639.248 | 636.336 | 616.233 | 726.258   |
| Antagen inflationsnivå<br>+3%    | 654.591 | 655.550 | 656.653 | 657.905 | 659.309 | 660.870 | 660.977 | 792.295   |

## 13. KASSAFLÖDESANALYS

| <u>RESULTATPROGNOS</u>           | <u>BELOPP I KRONOR</u> | <u>NYCKELTAL</u> |
|----------------------------------|------------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 654.591                | 641,75 kr/kvm    |
| Hysesintäkter<br>lokal/bostad    |                        |                  |
| Övriga intäkter                  |                        |                  |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>            | 654.591                |                  |
|                                  |                        |                  |
| Driftkostnader                   | 89 640                 | 83 kr/kvm        |
| Reparation & underhåll           |                        |                  |
| Övriga externa kostnader         |                        |                  |
| Avskrivningar                    | 250 000                |                  |
| Räntenetto                       | 383.571                |                  |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>           | <b>723.211</b>         |                  |
|                                  |                        |                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>            | <b>- 68 620</b>        |                  |
| Avsättning<br>underhållsfond     | 70 200                 |                  |
|                                  |                        |                  |
| <b>Kassaflödesprognos</b>        |                        |                  |
| Summa intäkter                   | 654.591                |                  |
| Summa kostnader                  | 723 211                |                  |
| Återföring avskrivningar         | 250 000                |                  |
| Kassaflöde från löpande<br>drift | + 181 380              | 178 kr/kvm       |
| Amorteringar                     | 111 180                |                  |
| Investeringar                    |                        |                  |
| <b>Summa kassaflöde</b>          | <b><u>70 200</u></b>   |                  |
|                                  | <b>Area</b>            |                  |
| Bostadsarea                      | 1020                   |                  |

|                  |             |  |
|------------------|-------------|--|
| <b>Totalarea</b> | <b>1020</b> |  |
|------------------|-------------|--|

#### 14. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

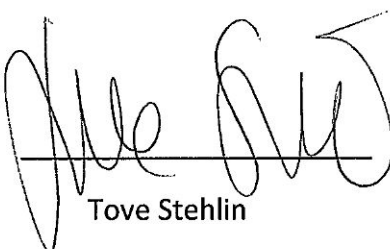
1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Föreningens förvärv av aktier i ett bolag vars huvudsakliga tillgång är fastigheten, får till effekt att en viss negativ skattekonsekvens kan komma att uppkomma om husen i en framtid ombildas till äganderätter.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, trädgård och altaner i ett gott skick.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänförs sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.

8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 2022-10-04

För Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 3

  
Sebastian Stehlin

  
Tove Stehlin

  
Thorbjörn Björck

**Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Säljan Strand 3*, organisationsnummer 769639-7384, signerad 2022-10-04 får härmed avge följande intyg

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

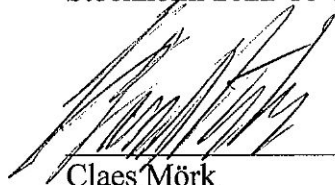
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2022-10-14

  
Claes Mörk  
Jur.kand.  
Anders Uby  
Civ.ek.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl 2021-04-20  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Ritningar, situationsplan  
Bygglov 2021-08-19, startbesked 2021-12-17  
Entreprenadavtal Korsnäs Trähus AB 2022-02-01  
Låneoffert Swedbank 2022-09-26  
Köpekontrakt 2021-08-16  
Köpebrev 2021-08-20  
Transportköp 2021-08-20  
Aktieöverlåtelseavtal 2021-08-20  
Avtal garanti och utfästelse osålda bostäder Framfast Sverige AB 2022-10-13