

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# **STRANDÄNGEN TJUVKIL**

769633-5400

Kungälv kommun

september 2022



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska kalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C, D	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga utgifter/utbetalningar. Nyckeltal	sid 7-9
F, G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

### Bilagor

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen Tjuvkil, org.nr. 769633-5400, som har sitt säte i Kungälv kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen uppför totalt 32 bostäder som radhus och lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Bygglov beviljades 21-05-27 och byggnadsarbeten påbörjades i kvartal 3, 2021 och upplåtelse skall ske i oktober 2022 med inflyttning i vecka 46 och 50 2022.

Styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Entreprenaden genomförs på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i L-fast 1 AB org.nr. 559300-7643 av Förvaltningsaktiebolaget i Tjuvkil org.nr. 559296-3432 vari fastigheten Tjuvkil 2:216 är en tillgång samt ett ingånget entreprenadavtal med Bergman & Höök (org.nr. 556545-5382) om att uppföra och färdigställa 32 bostäder med komplementbyggnader och ett totalentreprenadavtal med GMB Göteborg Mark och Betong AB (org.nr. 556910-2428) avseende mark- och grundläggningsarbeten. Fastighet och entreprenadavtal överförs till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget kommer att likvideras vilket ombesörjs av Maexab AB org.nr. 559275-7552. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hela eller delar av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet. Den latent skatteskulden bedöms idag vara ca 8 miljoner kronor. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

En tecknad förskottsgarantiförsäkring från Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerheten för återbetalning av förskott enligt 5 kap.5 § Bostadsrättslagen (1991:614). Som säkerhet för återbetalning av insatser enl. 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) tecknas insatsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Marstrands Exploaterings AB org.nr. 559004-0696 garanterar att stå för alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter och garanterar vidare att köpa eventuellt osålda lägenheter senast på avräkningsdagen vilken inträffar senast sex månader efter sista inflyttningsdagen.

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på Skatteverkets hemsida kommer fastighetens totala taxeringsvärde att vara 45,8 Mkr varav mark 5,8 Mkr och byggnad 40 Mkr.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Tjuvkil 2:216
	Fastigheten innehas med äganderätt
Adress:	Tjuvkils Hamnväg 131 - 193, 442 75 Lycke
Detaljplan:	Antagen 2015-11-12, laga kraft 2016-09-09 Ändring antagen 2017-03-22, laga kraft 2017-04-19
Fastigheternas areal:	9 397 kvm
Bostadsarea:	3 152 kvm BOA (BOA är uppmätt på ritning)
Antal bostäder:	32 st 16 radhus och 16 lägenheter

### **Gemensamma anordningar och tomtmark**

Grönytor, gångvägar och körytor. Till varje bostad hör parkering på gemensam parkeringsyta. Gemensamt miljöhus med teknikrum, växthus, odlingslotter och lekplats. Föreningen svarar för skötseln av gemensamma anordningar och ytor. Avfallshantering i gemensamt miljöhus. Gemensamt lekområde kommer finnas i nära anslutning till området.

### **Tomtmark gemensamt**

Gångytor belagda med asfalt. Parkerings- och körytor belagda med asfalt. Finplanerad tomtmark med grässådd och enstaka träd.

### **Tomtmark enskild**

I upplåtelse till varje markbostad ingår uteplats och tomtmark enligt ritning. I upplåtelse till lägenheter på våning två (gäller ej radhus) ingår balkong och viss tomtmark. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av egna anordningar och upplåten tomtmark.

### **Bostädernas biutrymme**

Separata oisolerade förråd finns till samtliga radhus och lägenheter.

### **GA mm**

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar med kommande fastighetsbildningar. Andelstal kommer fastställas senare.

### Kortfattad teknisk beskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Yttertak	Takstolar av trä och taktäckning av betongtakpannor
Entrétak	Takstomme av trä. Sedumtak på underlag av råspont och papp
Ytterväggar	Isolerad träregelstomme med fasad av målningsbehandlad träpanel. Gips på insida.
Mellanbjälklag	Stomme av trä, lägenhetsskiljande bjälklag av betong
Vindsbjälklag	Stomme av trä, isolerat
Innerväggar	Regelverk med skivor av gips
Fönster	Träfönster och fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida
Dörrar	Entredörr med ljusinsläpp alternativt sidoljus
Balkong (ej radhus)	Golv av betong eller trä.
Terasser	Altan av Thermowood och skärmväggar av trä.
Uppvärmning	Vattenburet radiatorsystem. Golvvärme i våtrum
Ventilation	Mekanisk ventilation med återvinning
TV/Tele/Data	Fiber

### Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett, klinkers i våtrum och entré
Väggar	Släta målade vita, kakel i våtrum
Innertak	Vitmålat
Golvlist och dörrfoder	Fabriksmålade vita
Innerdörrar	Släta vita, trösklar av ek
Fönsterbänkar	Kalksten
Garderober	Släta vita
Kök	Vit slät lucka, diskbänk rostfri, laminatbänksskiva, stänkskydd av kakel, vitvaror vita
WC/D/Tvätt	WC/D; Handfat med kommod, blandare, spegelskåp med belysning, wc-stol, duschblandare och duschset, badrumsbeslag. TVÄTT; Värme/ventilation, Laminatbänk, tvättmaskin och torktumlare i radhus. Kombimaskin i lägenheter.

### Förråd

Grund	Betongplatta på mark. Alternativt trätrall.
Yttertak	Takstolar av trä och taktäckning av sedumtak
Yttervägg	Oisolerad stomme av trä med fasadbeklädnad lika bostadshus
Övrigt	Målad förrådsdörr

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anbudssumma för totalentreprenad inklusive  
mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet,  
konsultkostnader samt lagfarter och pantbrev. 151 781 000 kr

Föreningens kassa/ likviditetsreserv 100 000 kr

**Total anskaffningskostnad 151 881 000 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu  
gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt  
värdeår ingår i entreprenaden.

**Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts  
men beräknas till 45,8 Mkr**

## D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna  
upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 40 976 000 kr  
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

Insatser 110 905 000 kr

**Summa beräknad finansiering 151 881 000 kr**

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för fastighetslånen.  
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dessa fastigheter.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp, kr	Löptid år	Bindn. tid	Ränta	Amort- ering	Ränta kr	Amortering enl. plan	Summa, kr
Bottenlån A	20 488 000	100	Rörlig	3,07 %	1,00 %	628 777	204 880	833 657
Bottenlån B	20 488 000	100	5 år	4,43 %	1,00 %	907 618	204 880	1 112 498
Summa	40 976 000		Snittränta	3,75 %		1 536 395	409 760	1 946 155
Insatser	110 905 000							
<b>Projektkostn.</b>	<b>151 881 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						1 536 395	409 760	1 946 155
Övriga kostnader								0

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånens utbetalning.

Ränta och amortering är redovisad med offert om lån från Swedbank som grund och med ett påslag med räntereserv om:

0,25%

kronor

Ränteutgift för totalt lån om, kr	40 976 000	
Snittränta	3,75 %	1 536 395
Amortering		409 760

**Beräknad kapitalutgift år 1** **1 946 155**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll har antagits till:	40	kr/BOA	126 080
Driftskostnader och övriga kostnader.	182	kr/BOA	573 229
Fastighetsavgift utgår ej de första 15 kalenderåren			0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **2 645 464**

**Avskrivning** **100** **år** **Byggnadsvärde** **108 844 600** **1 088 446**

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar enligt nedan:

Stomme, grund	150 år	50 %
Fasad	50 år	15 %
El	50 år	5 %
Yttertak	50 år	15 %
Värme och sanitet	50 år	10 %
Restpost	50 år	5 %

## Föreningens driftskostnader (netto)

### **Förvaltningskostnader**

Ekonomisk förvaltning	50 000
Teknisk förvaltning	65 000
Styrelsearvoden	25 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Övriga förvaltningskostnader	0

### **Skötsel**

Gemensamhetsanläggning	100 000	<i>Inkl. sophämtning, el, vägar, vatten mm</i>
Driftreserv	45 000	

### **Förbrukningskostnader**

Värme, varmvatten (el)	0	<i>Åvilar boende</i>
Hushållsel	0	<i>Åvilar boende</i>
TV, tele, data	0	<i>Åvilar boende</i>
Vatten, avlopp	218 229	

**Summa** **573 229**

*Föreningens driftskostnader är beräknade i september 2022.*

**Avsättning till yttre underhållsfond** **126 080** 40 kr/kvm BOA

**Summa drift och avsättningar** **699 309**



## Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

	<u>kr/kvm BOA</u>
Anskaffningskostnad	48 186
Insatser	35 186
Belåning (slutfinansiering), år 1	13 000
Årsavgift, år 1	770
Föreningens driftkostnad, år 1	182
Enskildas driftkostnad, exkl. bredband,år 1	250
Avsättning + avskrivning, år 1	385
Kassaflöde, år 1 <i>exklusive avsättning</i>	17

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar

Årsavgift bostäder 2 427 235 kr  
 Debiterade avgifter vattenförbrukning 218 229 kr

**Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 2 645 464 kr**

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Antal rum	BOA kvm	Beskrivn.	Insats kr	Insats kr/kvm	Andels-tal %	Årsavgift kr/år	Årsavgift/kvm kr/år	Årsavgift/kv m kr/mån	Kostn. ber. el/värme kr/mån	Kostn. ber. Vatten kr/mån	Summa ber. kostnad kr/mån
RH1	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH2	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH3	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH4	5	114	Radhus	3 850 000	33 772	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH5	5	114	Radhus	3 599 000	31 570	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH6	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH7	5	114	Radhus	3 850 000	33 772	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH8	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH9	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH10	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH11	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH12	5	114	Radhus	3 599 000	31 570	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH13	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH14	5	114	Radhus	3 850 000	33 772	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH15	5	114	Radhus	3 599 000	31 570	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
RH16	5	114	Radhus	3 729 000	32 711	3,54 %	85 997	754	7 166	1 744	579	9 489
BV1 - 3	3	78	Lägenhet	3 260 000	41 795	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV2 - 3	3	78	Lägenhet	3 200 000	41 026	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV3 - 5	5	98	Lägenhet	3 580 000	36 531	3,11 %	75 524	771	6 294	1 395	579	8 268
ÖV4 - 5	5	98	Lägenhet	3 530 000	36 020	3,11 %	75 524	771	6 294	1 395	579	8 268
BV5 - 3	3	78	Lägenhet	3 030 000	38 846	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV6 - 3	3	78	Lägenhet	2 980 000	38 205	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV7 - 3	3	78	Lägenhet	3 030 000	38 846	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV8 - 3	3	78	Lägenhet	2 980 000	38 205	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV9 - 3	3	78	Lägenhet	3 260 000	41 795	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV10 - 3	3	78	Lägenhet	3 200 000	41 026	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV11 - 3	3	78	Lägenhet	3 260 000	41 795	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV12 - 3	3	78	Lägenhet	3 200 000	41 026	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV13 - 3	3	78	Lägenhet	3 030 000	38 846	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
ÖV14 - 3	3	78	Lägenhet	2 980 000	38 205	2,57 %	62 433	800	5 203	1 177	550	6 930
BV15 - 5	5	98	Lägenhet	3 399 000	34 684	3,11 %	75 524	771	6 294	1 395	579	8 268
ÖV16 - 5	5	98	Lägenhet	3 349 000	34 173	3,11 %	75 524	771	6 294	1 395	579	8 268
Justeringar												
<b>Total BOA</b>		<b>3152</b>		<b>110 905 000</b>		<b>100,0%</b>	<b>2 427 235</b>		<b>202 270</b>	<b>47 602</b>	<b>18 186</b>	
<b>Antal lgh</b>		<b>32</b>										

Andelstal beräknat som 85% baserat på bostadsyta och 15% som ett fast andelstal per bostad. Angiven bostadsyta, BOA i tabell grundas på uppmätt yta på ritningar och avrundas till närmaste heltal. (SS21054:2009)

Kostnad för bostadsrättshavarens egen förbrukning av vatten, värme, hushållsel, TV, Tele och Data ingår ej i månadsavgiften.

Angiven driftskostnad i tabell grundas på en normalförbrukning för uppvärmning och hushållsel om ca 7 000 - 11 000 kwh/år beroende på storlek. Driftskostnaden varierar för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

## H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos, kr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>									
Räntor	not 1	1 536 395	1 521 031	1 505 667	1 490 303	1 474 939	1 459 575	1 382 940	1 306 110
Amortering	not 2	409 760	409 760	409 760	409 760	409 760	409 760	409 760	409 760
Driftskostnad	not 3	573 229	584 694	596 388	608 315	620 482	632 891	698 763	771 491
Övriga utbetalningar	not 8		0	0	0	0	250 000	300 000	350 000
<b>Summa årsutbetalningar</b>		<b>2 519 384</b>	<b>2 515 485</b>	<b>2 511 815</b>	<b>2 508 379</b>	<b>2 505 181</b>	<b>2 752 227</b>	<b>2 791 463</b>	<b>3 029 361</b>
<b>Inbetalningar</b>									
Årsavgifter	not 4	2 427 235	2 475 780	2 525 295	2 575 801	2 627 317	2 679 864	2 958 786	3 266 739
Vatten debitering	not 7	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	162 167	179 046	197 681
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>2 574 115</b>	<b>2 625 597</b>	<b>2 678 109</b>	<b>2 731 672</b>	<b>2 786 305</b>	<b>2 842 031</b>	<b>3 137 832</b>	<b>3 464 420</b>
<b>Årets nettobetalingar</b>		<b>54 731</b>	<b>110 112</b>	<b>166 294</b>	<b>223 293</b>	<b>281 124</b>	<b>89 804</b>	<b>346 369</b>	<b>435 059</b>
<b>Föreningens kassa</b>									
Ingående saldo		100 000							
<b>Kassabehållning</b>		<b>154 731</b>	<b>264 843</b>	<b>431 138</b>	<b>654 431</b>	<b>935 555</b>	<b>1 025 359</b>	<b>3 335 338</b>	<b>7 007 200</b>
Varav ackumulerad avsättning till									
yttre underhållsfond	not 5	126 080	254 682	385 855	519 652	656 125	545 328	984 232	1 450 041

Bokföringsmässig resultatprognos, tkr		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>									
Räntor	not 1	1 536 395	1 521 031	1 505 667	1 490 303	1 474 939	1 459 575	1 382 940	1 306 110
Avsättning till yttre underhållsfond	not 5	126 080	128 602	131 174	133 797	136 473	139 203	153 691	169 687
Nyttjande av yttre underhållsfond	not 5,8	0	0	0	0	0	250 000	300 000	350 000
Driftskostnader	not 3	573 229	584 694	596 388	608 315	620 482	632 891	698 763	771 491
Avskrivning		1 088 446	1 088 446	1 088 446	1 088 446	1 088 446	1 088 446	1 088 446	1 088 446
<b>Summa årskostnader</b>		<b>3 324 150</b>	<b>3 322 773</b>	<b>3 321 675</b>	<b>3 320 862</b>	<b>3 320 340</b>	<b>3 570 115</b>	<b>3 623 840</b>	<b>3 685 734</b>
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter		2 574 115	2 625 597	2 678 109	2 731 672	2 786 305	2 842 031	3 137 832	3 464 420
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>		<b>-750 035</b>	<b>-697 175</b>	<b>-643 565</b>	<b>-589 190</b>	<b>-534 035</b>	<b>-728 084</b>	<b>-486 008</b>	<b>-221 314</b>
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat		-750 035	-1 447 210	-2 090 775	-2 679 966	-3 214 001	-3 942 085	-5 764 440	-6 109 817

Det bokföringsmässiga resultatet har ingen påverkan på föreningens kassabehållning/likviditet.

Antagen inflation är 2% per år vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys:

År 1-10      År 11-16

1) Räntesats under hela prognosperioden avser snittränta inkl. räntereserv om totalt:

3,75 %      3,75 %

2) Amortering enligt rak 100-årsplan.

3) Driftskostnad beräknas öka med antagen inflation.

4) Årsavgiften beräknas öka 2% per år. Avgiften kan behöva höjas ytterligare.

5) Avsättning till yttre underhållsfond beräknas öka med antagen inflation.

6) Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. År 16 utgår fastighetsavgift som är beräknad till 130 000 för rh och 30 000 för lgh. Kassaflödet täcker denna kostnad.

7) Årskostnad vatten 218 229 kr. Debitering bostäder 218 229 kr.

8) Kostnad för ommålning av träfasad täcks av underhållsfond och bedöms behöva ske ca vart 5 år. Kostnaden belastar år 6, 11 och 16 i prognosen.

I KÄNSLIGHETSANALYS

<b>Räntescenarie, kr/kvm BOA</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Årsavgift vid 1% <b>lägre</b> ränta	640	657	674	691	709	727	822	926
Årsavgift enligt prognos, snittränta 3,75 %	770	785	801	817	834	850	939	1 036
Årsavgift vid 1% <b>högre</b> ränta	900	914	929	943	958	974	1 056	1 147

<b>Inflationsscenario, kr/kvm BOA</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Årsavgift vid 1% <b>lägre</b> inflation	770	783	797	810	824	838	913	995
Årsavgift enligt prognos, inflation 2 %	770	785	801	817	834	850	939	1 036
Årsavgift vid 1% <b>högre</b> inflation	770	788	806	824	843	862	966	1 083

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående marken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel, kall och varmvatten, uppvärmning, TV, tele och data.
9. De i kostnadskalkylen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m, hänför sig till, vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande, kända kostnader. Detta innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

### Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Brf Strandängen Tjuvkil

.....  
Thomas Fröjd

.....  
Roger Johansson

.....  
Stefan Karlsson



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandängen Tjuvkil, med org.nr 769633-5400 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

---

Per Envall  
*Civilekonom*  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Maximilian Eldberg  
*Jur kand*  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-01-12

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglovsbeslut dat. 2021-05-27

Totalentreprenadkontrakt dat. 2021-06-15

Köpebrev dat. 2021-09-15

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2021-09-30

Garanti osålda lägenheter dat. 2021-03-30

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-09-21

Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557478095529

## Dokument

### Brf Strandängen tjuvki ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-09-27 13:22:35 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-09-28 08:10:14 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-09-28 08:10:14 CEST (+0200)

### Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-09-27 21:59:41 CEST (+0200)

### Roger Johansson (RJ)

roger.johansson@gotenehus.se

Signerade 2022-09-27 21:53:25 CEST (+0200)

### Thomas Fröjd (TF)

thomas@frojdia.se

Signerade 2022-09-27 13:44:41 CEST (+0200)

### Stefan Karlsson (SK)

stefan.karlsson@skab.nu

Signerade 2022-09-27 15:55:35 CEST (+0200)

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>

