

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN 1

(Org nr 769638-8722)

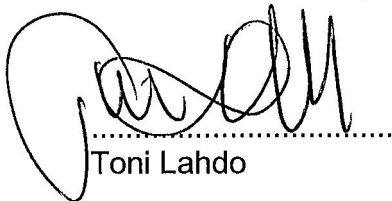
ÖSTERÅKER KOMMUN

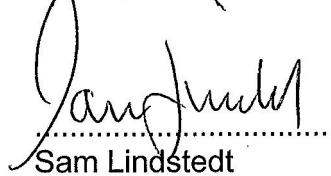
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2023-05-31

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 som har sitt säte i Österåker kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2020-07-28 (org nr 769638-8722) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 39 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första 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 maj 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.

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 7:13
Fastighetens areal, ca:	3 911 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 180 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	3 979 m ²
Antal lägenheter:	39 st
Antal parkeringsplatser (varav en HC):	36 st
Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 1 trappuppgång per hus.	
Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.	

Bygglov erhöles 2021-05-17

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. Cykelverkstad. Lägenhetsförråd på vindsplan eller i separat komplementhus. Tvättmöjlighet inom lägenhet. Avfallshantering och källsortering sker i separat miljöhus.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har upplåten uteplats, se F.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i en samfällighetsförening bestående av flera gemensamhetsanläggningar. Inom samfällighetsföreningen är föreningen med i GA:1 med andelstal 33,33 % som avser parkering och vägar, samt GA:2 med andelstal 22,22% som avser markytor.

Parkering

På gården finns markparkeringar inom samfällighetsföreningen, 36 st parkeringsplatser varav 1 st HKP.

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.
Yttertak	Yttertakskonstruktion av förtillverkade takstolar. Råspont, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering.
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.
Stomkomplettering/	Utfackningsväggar på terrassplan och entrépartier. Innerväggar av gips på stål eller träregelstomme.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Hatthylla.
Kök-varldagsrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målat vitt, vitt kakel el. laminat ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbygggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
WC med Bad/Dusch	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare WC-stol, duschblandare med duschset, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Målad vit, kaklat frimärke
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, WC-stol.
Sovrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

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

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla Garderober enligt ritning.

Förråd/Klädkammare	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Fönsterbänk i natursten. Garderob enligt ritning

Allmänna utrymmen Entré	Golv	Granitkeramik
	Sockel	Granitkeramik lika golv
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	25 740 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	137 778 000 kr
Summa kostnader	163 518 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	79 141 587 kr
varav bostäder	66 298 392 kr
varav mark	12 843 195 kr

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).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	4,20%
Beräknad amortering år 1 och framåt	0,80%
Beräknad avskrivning	1 148 150 kr

Finansiering

Lån	41 318 000 kr
Insatser	89 040 000 kr
Upplåtelseavgifter	33 160 000 kr

Summa finansiering 163 518 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	13 772 667	3 år	4,20%	110 181	578 452	688 633	4,20%
Lån 2	13 772 667	4 år	4,20%	110 181	578 452	688 633	4,18%
Lån 3	13 772 667	5 år	4,20%	110 181	578 452	688 633	4,18%
Summa lån	41 318 000		4,20%	330 544	1 735 356	2 065 900	4,19%

Genomsnittsränta 4,19% och amortering 0,8% enligt offerter daterade 2021-03-30 och 2023-05-16.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,20%

Ev. överskott mellan kalkylräntan 4,20% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 735 356 kr
Amortering	330 544 kr

Summa kapitalkostnader 2 065 900 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	170 000
Elförbrukning	87 000
Uppvärmning	168 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning, yttre skötsel och städning	222 500
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	74 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 500
Snöröjning	25 000
Sophämtning	77 500
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	42 500
Ekonomisk förvaltning	66 500
Fastighetsförsäkringar	34 000
Revision	22 500
Styrelsearvoden	53 500

Summa driftskostnader **1 048 500 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	524 700 kr
Triple play	79 092 kr

Summa kostnader år 1 **3 718 192 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 951 038 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	524 700 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	259 200 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1**3 814 030 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll****95 838 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	95 400 kr
---	-----------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	51 421 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	38 428 kr/kvm
Belåning	12 993 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	190 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	330 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	520 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 118 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	928 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	391 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	134 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA 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 verkligt 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 avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Boarea 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
1-0901	4 rok	U	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-0902	4 rok	U	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1001	3 rok	U	65	2,14005	655 000	1 820 000	2 475 000	63 154	5 263	10 725	894	2 028	169	75 907	884 226
1-1002	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1003	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1004	4 rok	U	84	2,63940	648 000	2 352 000	3 000 000	77 890	6 491	13 860	1 155	2 028	169	93 778	1 090 547
1-1101	4 rok	B	83	2,61562	726 000	2 324 000	3 050 000	77 188	6 432	13 695	1 141	2 028	169	92 911	1 080 722
1-1102	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1103	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1104	4 rok	B	84	2,63940	648 000	2 352 000	3 000 000	77 890	6 491	13 860	1 155	2 028	169	93 778	1 090 547
1-1201	4 rok	B	83	2,61562	776 000	2 324 000	3 100 000	77 188	6 432	13 695	1 141	2 028	169	92 911	1 080 722
1-1202	4 rok	B	92	2,82963	624 000	2 576 000	3 200 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1203	4 rok	B	92	2,82963	624 000	2 576 000	3 200 000	83 504	6 959	15 180	1 265	2 028	169	100 712	1 169 147
1-1204	4 rok	B	84	2,63940	698 000	2 352 000	3 050 000	77 890	6 491	13 860	1 155	2 028	169	93 778	1 090 547
1-1301	5 rok	T	103	3,12686	1 566 000	2 884 000	4 450 000	92 275	7 690	16 995	1 416	2 028	169	111 298	1 291 956
1-1302	3 rok	T	75	2,37784	1 800 000	2 100 000	3 900 000	70 171	5 848	12 375	1 031	2 028	169	84 574	982 476
1-1303	4 rok	B	86	2,68696	842 000	2 408 000	3 250 000	79 293	6 608	14 190	1 183	2 028	169	95 511	1 110 198
2-1001	4 rok	U	82	2,59184	704 000	2 296 000	3 000 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1002	5 rok	U	105	3,17441	560 000	2 940 000	3 500 000	93 678	7 807	17 325	1 444	2 028	169	113 031	1 311 603
2-1003	3 rok	U	73	2,33028	731 000	2 044 000	2 775 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Ei ²⁾	Prel. Månads-avgift Ei	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
2-1004	4 rok	U	82	2,59184	704 000	2 296 000	3 000 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1101	4 rok	B	82	2,59184	804 000	2 296 000	3 100 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1102	3 rok	B	73	2,33028	831 000	2 044 000	2 875 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1103	2 rok	B	50	1,72393	775 000	1 400 000	2 175 000	50 874	4 240	8 250	688	2 028	169	61 152	712 293
2-1104	3 rok	B	73	2,33028	806 000	2 044 000	2 850 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1105	4 rok	B	82	2,59184	754 000	2 296 000	3 050 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1201	4 rok	B	82	2,59184	854 000	2 296 000	3 150 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1202	3 rok	B	73	2,33028	906 000	2 044 000	2 950 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1203	2 rok	B	50	1,72393	800 000	1 400 000	2 200 000	50 874	4 240	8 250	688	2 028	169	61 152	712 293
2-1204	3 rok	B	73	2,33028	906 000	2 044 000	2 950 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1205	4 rok	B	82	2,59184	804 000	2 296 000	3 100 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1301	4 rok	B	82	2,59184	904 000	2 296 000	3 200 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1302	3 rok	B	73	2,33028	956 000	2 044 000	3 000 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1303	2 rok	B	50	1,72393	850 000	1 400 000	2 250 000	50 874	4 240	8 250	688	2 028	169	61 152	712 293
2-1304	3 rok	B	73	2,33028	956 000	2 044 000	3 000 000	68 767	5 731	12 045	1 004	2 028	169	82 840	962 825
2-1305	4 rok	B	82	2,59184	854 000	2 296 000	3 150 000	76 486	6 374	13 530	1 128	2 028	169	92 044	1 070 896
2-1401	5 rok	T	109	3,26953	1 298 000	3 052 000	4 350 000	96 485	8 040	17 985	1 499	2 028	169	116 498	1 350 904
2-1402	3 rok	T	64	2,11628	1 908 000	1 792 000	3 700 000	62 452	5 204	10 560	890	2 028	169	75 040	874 405
2-1403	5 rok	T	102	3,10308	1 444 000	2 856 000	4 300 000	91 573	7 631	16 830	1 403	2 028	169	110 431	1 282 131
				3180	99,99996	33 160 000	89 040 000	122 200 000	2 951 038	524 700		79 092		3 554 830	
Diff					0,00004										
					100,00000										

Årsavgift bostadslägenheter	2 951 038 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	524 700 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr
Intäkter parkeringsplatser ³⁾	600 kr/mån/st 36 st 259 200 kr
Summa intäkter	3 814 030 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass. Förråd finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.
Vissa lägenheter har förråd utanför lägenheten och vissa lägenheter har förråd i och utanför lägenheten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 3 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor. Snittkostnaden är tilltagen och är bara en indikation med reserv eftersom verklig debitering sker efter individuell förbrukning och aktuellt elpris.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,20%
Amortering år 1 och framåt	0,80%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	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		2 951	3 010	3 070	3 132	3 194	3 258	3 597	3 972
Årsavgifter hushållsel		525	535	546	557	568	579	640	706
Årsavgifter triple play		79	81	82	84	86	87	96	106
Intäkter parkeringsplatser		259	264	270	275	281	286	316	349
Summa intäkter		3 814	3 890	3 968	4 047	4 128	4 211	4 649	5 133
Drift/underhållskostnader		-1 049	-1 069	-1 091	-1 113	-1 135	-1 158	-1 278	-1 411
Hushållsel		-525	-535	-546	-557	-568	-579	-640	-706
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-81
Triple play		-79	-81	-82	-84	-86	-87	-96	-106
Summa kostnader		-1 652	-1 685	-1 719	-1 753	-1 788	-1 824	-2 014	-2 305
DRIFTSNETTO		2 162	2 205	2 249	2 294	2 340	2 387	2 635	2 828
Räntekostnader		-1 735	-1 721	-1 708	-1 694	-1 680	-1 666	-1 597	-1 527
Amortering		-331	-331	-331	-331	-331	-331	-331	-331
Fond för yttre underhåll		-95	-97	-99	-101	-103	-105	-116	-128
KASSAFLÖDE		0	56	112	169	226	285	592	842
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	56	168	336	563	848	3 183	7 045
Amortering		331	331	331	331	331	331	331	331
Fond för yttre underhåll		95	97	99	101	103	105	116	128
Avskrivning linjär/rak		-1 148	-1 148	-1 148	-1 148	-1 148	-1 148	-1 148	-1 148
RESULTAT		-722	-665	-607	-548	-488	-427	-110	153
ACKUMULERAT RESULTAT		-722	-1 386	-1 993	-2 541	-3 029	-3 456	-4 649	-4 258
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		79 142	80 724	82 339	83 986	85 665	87 379	96 473	106 514

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

Antagen räntenivå 4,20%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1118	1140	1163	1186	1210	1234	1363	1505
Ökning av antagen räntenivå med	1%	1 248	1 269	1 291	1 313	1 336	1 359	1 483	1 620
Ändring av årsavgift		11,6%	11,3%	11,0%	10,7%	10,4%	10,1%	8,8%	7,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1 118	1 146	1 174	1 204	1 234	1 265	1 431	1 625
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,0%	8,0%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-05 - 31 för bostadsrättsföreningen Strandängen 1, org. nr: 769638-8722.

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 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.

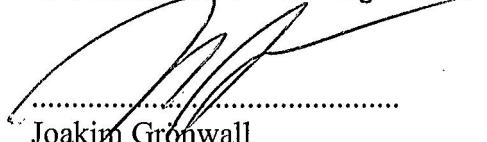
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

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

Stockholm 2023-06-08


.....
Joakim Grönwall
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 2023-06-08 för Brf Strandängen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2023-04-24
Registreringsbevis		2023-04-24
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	(exkl ritningar)	2021-11-15
Köpekontrakt för marken		2021-11-15
Kreditoffert		2021-03-30
Kreditoffert med räntor per 2023-05-16		2023-05-16
Amorteringsplan		odaterad
Budget Samfällighetsförening Strandängen 2024		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2023-05-24
Beräkning av taxeringsvärde		2023-05-24
Bygglovsbeslut		2021-05-17
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid, Gar-Bo		2021-12-23
Bekräftelse BTA och BOA		2022-03-04
Avskrivningsplan	2020-12-21 rev.	2023-05-24
Information från kontrollansvarig		2023-05-30
Försäljningsinfo		2023-06-02
Bekräftelse inflyttningstider		2023-06-07
Beräkning elförbrukning och uppvärmning		2023-06-07

