

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Spegla

Malmö kommun

ORG. NR: 769640-4206

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
F.	Nyckeltal	8
G.	Lägenhetsredovisning	9
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 2 februari 2023

Bostadsrättsföreningen Spegla


Monica Jarnér


Bo-Göran Johansson


Karin Christensson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Spegla som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 4 oktober 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan maj och juni 2023.

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 i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2023.

Föreningen har per den 2 februari 2023 förvärvat fastigheten Vindögat 3 i Malmö kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 102 165 538 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 7 213 354 kronor. Föreningen har också den 2 februari 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 26 lägenheter i form av radhus i två plan med tillhörande förråd. 11 bostadsrätter har parkering på den upplåtna ytan i anslutning till bostaden, resterande 15 bostadsrätter har parkering på gemensam parkering.

Vindögat Samfällighetsförening har per den 2 december 2021 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av gemensamma ytor och funktioner på fastigheten Vindögat 4.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Vindögat 3
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Vindögats väg 1 A-E, 2 A-D, 3 A-D, 4 A-D, 5 A-D och Gamla Borrebackevägen 14 A-C, 16 A-B
Fastighetens areal:	5 343 kvm
Bostadsarea:	2 948 kvm
Antal bostadslägenheter:	26 radhus
Bygglov:	Bygglov beviljades den 3 december 2020
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2022 och färdigställs i juni 2023
Byggnadernas antal och utformning:	Sju huskroppar med 26 lägenheter i form av radhus i två plan med tillhörande förråd. Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Solceller:	Solcellspaneler monterade på tak
------------	----------------------------------

Servitut och ledningsrätt

För gemensamma anläggningar har en gemensamhetsanläggning, Vindögat GA 1 bildats, för de tre fastigheterna i Malmö Vindögat 1, Malmö Vindögat 2 och Malmö Vindögat 3. Malmö Vindögat 3:s (Brf Spegla) andel i Vindögat GA 1 är 34/100.

Gemensamhetsanläggningen omfattar;

- Gemensamhetsbyggnad med växthus
- Gata, gång och cykelstigar
- Grönområden med lek och träningsredskap
- Parkeringsplatser, delvis med laddfunktion och även carport
- Elnät inklusive stolpbelysning
- Fastighetsnät med fiberkabel
- Ledningsnät för vatten och avlopp, anläggning för dagvatten
- Renhållning inklusive kärlskåp och avfallsbehållare

För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen har en samfällighetsförening bildats. Abonnemang för tjänster ovan kommer att tecknas med samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen kommer att debitera bostadsrättshavare direkt för förbrukning av vatten och TV/bredband/telefoni. Parkeringsavtal för en ytterligare parkeringsplats, plats med laddfunktion eller carport tecknas direkt mellan samfällighetsföreningen och bostadsrättshavare. Vid debitering av parkeringshyra påförs moms. Samfällighetsföreningens kostnader kommer att täckas genom utdebitering till ingående fastigheter av ett bestämt belopp relaterat till andelstal i Gemensamhetsanläggningen. En fjärde fastighet, Malmö Vindögat 4, ägs av samfällighetsföreningen och omfattar all mark utom den som upplåts till bostadsrättshavarna.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme:	Träregelstomme
Ytterväggar:	Stomme av stående bärande träreglar med mellanliggande isolering Invändigt är stommen klädd med träfiber- och gipsskiva
Fasad:	Fasader av puts med inslag av träpanel och tegel
Mellanbjälklag:	Träbjälkar med stegljudsisolering. Golvspånskiva som underlag för golvläggning
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel regelkonstruktion med mellanliggande isolering, invändigt klädda med dubbla gipsskivor
Innerväggar:	Regelkonstruktion, som på båda sidor är klädda med träfiber- och gipsskiva
Yttertak:	Råspontade brädor, underlagspapp, med ytpapp
Trappor:	Trätrappa invändigt
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster, 3-glas, med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrédörr:	Trä, målad
Förrådsdörr:	Trä, målad
Värme, separat i resp. bostad:	Frånluftsvärmepump, golvvärme i bottenplan och radiatorer på ovanplan, vattenburna system
Ventilation, separat i resp. bostad:	Frånluftsåtervinning med tilluft genom väggventiler
El:	Gemensam elanslutning och markskåp vid en gavelfasad per huslänga. Udermätare till respektive bostad.
TV/bredband/telefoni, separat i resp. bostad:	Uttag med fiber för TV, bredband och telefoni

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entréhall:	Klinker	Målat	Målat	Kapphylla
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Allrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat/ stänkskydd av kakel	Målat	Kökssnickerier enligt ritning Varmflugsugn Kyl och frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt Induktionshäll
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderob enligt ritning
WC/Dusch vån 1:	Klinker	Kakel	Målat	WC Spegelskåp ovan handfat med kommod Duschhörna - vikbar
WC/Dusch vån 2:	Klinker	Kakel	Målat	WC Spegelskåp ovan handfat med kommod Badkar
Tvätt:	Klinker	Målat	Målat	Tvättmaskin Torktumlare Vask nedfäld i bänkskiva, vaskskåp Bänkskiva laminat Väggskåp Garderob Frånluftsvärmepump
Förråd trädgårdssida:	Betong	Träfiberskiva	Råspont/ obehandlad	Oisolerat

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostadsutveckling AB.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden inkl moms	146 600 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	146 650 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst

"Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	38 844 000
Taxeringsvärde mark	18 798 000
Summa taxeringsvärde	57 642 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp	Löptid ²	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Amortering ³	Summa
Lån 1	9 212 500	ca 3 mån	3,92%	360 762	32 244	393 005
Lån 2	9 212 500	ca 2 år	4,33%	398 533	32 244	430 777
Lån 3	9 212 500	ca 3 år	4,23%	389 873	32 244	422 117
Lån 4	9 212 500	ca 5 år	4,33%	398 533	32 244	430 777
Summa	36 850 000			1 547 700	128 975	1 676 675
Insatser	109 800 000					
Summa finansiering	146 650 000					
Kapitalkostnader				1 547 700	128 975	1 676 675 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagna räntesatser är ca 0,2 % högre än ränteindikationen vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

3) Amortering är initalt 128 975 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

1 676 675 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	46 800	
Styrelsearvode	36 400	
Revisionsarvode	20 800	
Föreningens administration	8 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	45 000	
Jour	10 500	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	10 500	
Serviceavtal tekniska installationer	15 600	
Löpande underhåll	26 000	
Kostnad samfällighet	169 623	
Övrigt	7 234	
Hushållsel preliminär avgift	842 400	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 238 857	1 238 857 kr

Avsättning till yttre underhåll 88 440

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Summa beräknade kostnader 3 003 972 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 10.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹	2 161 572
Prel. årsavgift hushållsel ²	842 400

Summa intäkter 3 003 972 kr

1) Årsavgift exklusive vatten/avlopp, TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms, debiteras månadsvis enligt schablon. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	43 388 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	37 246 kr
3. Lån per kvm BOA	12 500 kr
4. Genomsnittlig årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	1 019 kr
5. Genomsnittlig årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	733 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	420 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	134 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	485 kr
9. Amortering per kvm BOA	44 kr
10. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	100 kr

G. LÅGENHETSREDOVISNING

Adress	LÅGENHET					INSATS	ARSAVGIFT ⁴		PREL. ARSAVGIFT El ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ^{2,2}	Mark ³	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad	
Vindögats väg 4 D	52	5 RoK	109	M	3,69740%	3 900 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 4 C	53	6 RoK	122	M	4,13840%	4 600 000	89 460	7 455	32 400	2 700	121 860	10 155
Vindögats väg 4 B	54	6 RoK	122	M	4,13840%	4 400 000	89 460	7 455	32 400	2 700	121 860	10 155
Vindögats väg 4 A	55	5 RoK	109	M	3,69740%	3 900 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 2 D	56	5 RoK	109	M	3,69740%	4 000 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 2 C	57	5 RoK	109	M	3,69740%	3 900 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 2 B	58	5 RoK	109	M	3,69740%	3 900 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 2 A	59	5 RoK	109	M	3,69740%	4 000 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 5 D	60	6 RoK	122	M	4,13840%	4 800 000	89 460	7 455	32 400	2 700	121 860	10 155
Vindögats väg 5 C	61	5 RoK	109	M	3,69740%	4 100 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 5 B	62	5 RoK	109	M	3,69740%	4 100 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 5 A	63	5 RoK	109	M	3,69740%	4 400 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 3 D	64	6 RoK	122	M	4,13840%	4 900 000	89 460	7 455	32 400	2 700	121 860	10 155
Vindögats väg 3 C	65	5 RoK	109	M	3,69740%	4 100 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 3 B	66	5 RoK	109	M	3,69740%	4 100 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 3 A	67	5 RoK	109	M	3,69740%	4 200 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 1 E	68	6 RoK	122	M	4,13840%	4 700 000	89 460	7 455	32 400	2 700	121 860	10 155
Vindögats väg 1 D	69	5 RoK	109	M	3,69740%	3 800 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 1 C	70	5 RoK	109	M	3,69740%	3 800 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 1 B	71	5 RoK	109	M	3,69740%	3 800 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Vindögats väg 1 A	72	5 RoK	109	M	3,69740%	4 100 000	79 920	6 660	32 400	2 700	112 320	9 360
Gamla Borrebackevägen 14 A	73	5 RoK	114	M	3,86700%	4 200 000	83 592	6 966	32 400	2 700	115 992	9 666
Gamla Borrebackevägen 14 B	74	5 RoK	114	M	3,86700%	4 100 000	83 592	6 966	32 400	2 700	115 992	9 666
Gamla Borrebackevägen 14 C	75	5 RoK	114	M	3,86700%	4 300 000	83 592	6 966	32 400	2 700	115 992	9 666
Gamla Borrebackevägen 16 A	76	5 RoK	126	M	4,27410%	4 900 000	92 388	7 699	32 400	2 700	124 788	10 399
Gamla Borrebackevägen 16 B	77	5 RoK	126	M	4,27410%	4 800 000	92 388	7 699	32 400	2 700	124 788	10 399
St:a	26		2948		100,0000%	109 800 000	2 161 572		842 400		3 003 972	

- 1) RoK = antal rum och kök.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
- 4) Arsaavgift exklusive preliminär avgift för el samt vatten/avlopp, tv, bredband och telefoni.
- 5) Preliminär årsavgift för hushållsel inklusive uppvärmning av bostad och uppvärmning av vatten, debiteras månadsvis enligt schablon och är inklusive moms. Retroaktiv reglering efter verklig förbrukning kommer att göras. Kostnaden beräknas till cirka 2 700 kr per månad och lägenhet men varierar beroende på levnadsvanor samt hushålllets storlek.
- 6) Kostnad för vatten/avlopp och tv/bredband/telefoni tillkommer och faktureras bostadsrättshavarna från samfällighetsförening. Kostnad för vatten/avlopp debiteras enligt schablon och regleras retroaktivt efter verklig förbrukning. Kostnaden beräknas till 150 kr/mån för tv/bredband/telefoni inkl.moms samt 325 kr/mån för vatten/avlopp inkl. moms men varierar beroende på levnadsvanor samt bostadens och hushålllets storlek.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 161 572	2 204 803	2 248 900	2 293 877	2 339 755	2 386 550	2 634 944	2 909 191
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	842 400	859 248	876 433	893 962	911 841	930 078	1 026 881	1 133 759
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 125	1 242	1 371
Summa intäkter	3 003 972	3 064 051	3 125 332	3 187 839	3 251 596	3 316 628	3 661 825	4 042 951
Kapitalkostnader								
Räntor	1 547 700	1 542 283	1 536 593	1 530 615	1 524 335	1 517 738	1 479 407	1 430 369
Amorteringar	128 975	135 488	142 330	149 518	157 069	165 001	211 089	270 051
Driftkostnader	1 238 857	1 263 634	1 288 907	1 314 685	1 340 979	1 367 798	1 510 160	1 667 338
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	331 485
Summa likviditetspåverkande kostnader	2 915 532	2 941 405	2 967 830	2 994 818	3 022 382	3 050 537	3 200 656	3 699 244
Årets likviditetsöverskott	88 440	122 646	157 503	193 021	229 214	266 091	461 169	343 707
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	88 440	90 209	92 013	93 853	95 730	97 645	107 808	119 029
Akkumulerad fondavsättning	88 440	178 649	270 662	364 515	460 245	557 890	1 076 201	1 648 458
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	32 437	65 490	99 168	133 483	168 446	353 361	224 679
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	82 437	147 927	247 095	380 578	549 024	1 939 134	3 975 415
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	138 440	261 086	418 589	611 610	840 824	1 106 915	3 015 335	5 623 873
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 003 972	3 064 051	3 125 332	3 187 839	3 251 596	3 316 628	3 661 825	4 042 951
Avskrivning enl K3-regelverket	1 341 916	1 341 916	1 341 916	1 341 916	1 341 916	1 341 916	1 341 916	1 341 916
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 124 501	-1 083 781	-1 042 083	-999 376	-955 633	-910 824	-669 657	-728 157
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Låneskuld	36 850 000	36 721 025	36 585 537	36 443 206	36 293 688	36 136 620	35 223 975	34 056 408

Förutsättningar

Årsavgifter höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år

Antagen Inflation 2 %

Amortering 128 975 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %

Medelränta 4,20 %

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 019	1 039	1 060	1 081	1 103	1 125	1 242	1 371
Antagen räntenivå + 1%	1 144	1 164	1 184	1 205	1 226	1 248	1 362	1 487
Antagen räntenivå + 2%	1 269	1 288	1 308	1 329	1 349	1 370	1 481	1 602
Antagen räntenivå - 1%	894	915	936	958	980	1 002	1 123	1 256
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 019	1 044	1 069	1 096	1 122	1 150	1 298	1 485
Antagen inflationsnivå + 2%	1 019	1 048	1 079	1 110	1 142	1 176	1 360	1 614
Antagen inflationsnivå + 3%	1 019	1 053	1 088	1 125	1 163	1 203	1 427	1 763
Antagen inflationsnivå + 4%	1 019	1 057	1 098	1 140	1 184	1 230	1 500	1 932
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 019	1 035	1 051	1 067	1 084	1 101	1 191	1 273

I årsavgiften ingår preliminär avgift för hushållsel.

Antagen räntenivå: 4,20%

Antagen inflationsnivå: 2,00%

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för vatten/avlopp och tv/bredband/telefoni erläggs av bostadsrättshavaren till samfällighetsförening där bostadsrättsföreningens fastighet ingår i Vindögat GA:1 med andelstal enligt förrättningsbeslut. I det fall Bostadsrättshavare inte erlägger debiterade avgifter till Samfällighetsföreningen har Samfällighetsföreningen rätt att debitera Brf Spegla för utebliven betalning. Brf Spegla får i det fallet då en fodran på bostadsrättshavaren.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-02-02 för bostadsrättsföreningen Spegla, org. nr: 769640-4206.

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.

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

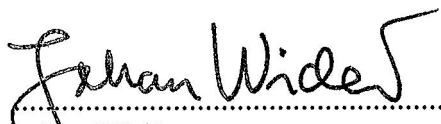
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-02-14



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-02-14 för Brf Spegla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-10-04
2. Registreringsbevis	2022-03-02
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-02-02
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2023-02-02
5. Kreditoffert SEB	2021-10-01
6. Bekräftelse av Ljus BTA	2023-01-24
7. Utdrag från fastighetsregistret	odaterad
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglovsbeslut	2020-12-03
10. Underhållsplan	2023-01-30
11. Information från kontrollansvarig	2022-02-06
12. Specifikation av avskrivning	odaterad
13. Preliminär latent skatteskuld	odaterad
14. Aktuella räntor per 2023-01-30	2023-01-30
15. Aktieöverlåtelseavtal	2023-2-02
16. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal	2023-02-10
17. Adressbeslut	odaterat
18. Budget för Vindögat Samfällighetsförening	2023-02-10
19. Avtal avs. förvaltning av Vindögat GA:1	2021-12-03
20. Tilläggsavtal till avtal avs. förvaltning av Vindögat GA:1	2023-02-03
21. Beräkning av kostnad för hushållsel	2023-02-10

ju