

# EKONOMISK PLAN

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN 3

#### ORG NR 769638-8433

#### ÖSTERÅKER KOMMUN

#### Innehållsförteckning

#### Sida

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7-8
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	9-10
G.	Nyckeltal år 1	11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Underskrifter	14

Underhållsplan 50 år

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Strandängen 3, Österåker kommun, org. nr. 769638-8433 som registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 39 bostadslägenheter på fastighet Näs 7:10 i Österåker.

Bygglov för Näs 7:10 har beviljats den 2021-06-17 och byggnadsarbetena börjades under juni 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från maj 2024 och inflyttning beräknas tredje kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Markutveckling AB, daterat den 2022-06-16) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-06-16). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i apr 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insats och upplåtelseavgift enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Nordea.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under de första 3 åren.

Likviditetsgarantin avvecklas successivt under de 3 åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt ca 6,1% under dessa 3 år, om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen. Från år 4 och framåt prognostiseras årsavgifterna att höjas i takt med inflationen.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen kommer att vara certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Näs 7:10
Kommun:	Österåker
Adress:	Myntbacken 11 och Myntbacken 13
Bygglov erhöles:	den 17 juni 2021
Fastighetsarea:	ca 13 238 kvm
Antal byggnader:	2 st
Antal bostadslägenheter:	39 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3 026 kvm
Utvändig markparkering:	36 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka återfinns i entréplan och sutterängplan.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till en egen bergvärmeanläggning. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i källarplan. Cykelförråd återfinns i källarplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfordelare och elrum placeras inom byggnad. Fläktrum för lägenheter är placerat på vindsplan. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Avfallshantering och källsortering sker i separat miljöhus i gemensamhetsanläggningen.

### Anordningar på tomtmark

Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Parkering

Utvändigt finns 36 parkeringsplatser varav 1 handikappsplats och 5 elbilsplatser som disponeras av föreningen i en GA.

### 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.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp.

Föreningens fastighet kommer ingå i gemensamhetsanläggningar:

Ga:1 och Ga:2 som kommer förvaltas genom en samfällighetsförening.

Föreningens andel av gemensamhetsanläggning är:

33,33% respektive 22,22%

Gemensamhetsanläggningen består preliminärt av :

GA:1 avser parkering, vägar, ett miljöhus och ett komplementshus. I GA:1 finns förråd, cykelparkering, cykelverkstad, cykelpool och leveransboxar. GA:2 avser planteringar, grönområden, parkeringar, gångvägar, lekutrustning, dagvattenanläggning, belysning med mera. Samtliga gemensamhetsanläggningar beräkna vara färdigställda inom 5 år.

## Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Packad sprängbotten.
Husunderbyggnad:	Betongplatta.
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/rumsbildning	Utfackningsväggar på terrassplan och entrépartier. Innerväggar av gips på stål eller träregelstomme.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
<b>Installationer</b>	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)
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, barn/rullstolsrum placeras inom byggnad. Cykelförråd i källarplan. Lägenhetsförråd i entréplan och sutterängplan. Tvättmöjlighet inom lägenhet. Avfallshantering och källsortering sker i separat miljöhus.

**Lägenhetsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Sockel</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Hall	Lamell-parkett	Vit	Målad	Målas	Kapphylla Garderober enligt ritning
Kök-Vardagsrum	Lamell-parkett	Vit	Målad, kakel eller laminat ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Fönsterbänk av natursten.
WC med Bad/Dusch	Klinker	Lika vägg	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning.
WC	Klinker	Lika vägg	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning.
Sovrum	Lamell-parkett	Vit	Målad	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Klädkammare/ förråd	Lamell-parkett	Vit	Målad	Målas	Inredning enligt ritning.
Entréplan/ Entréhall	Granit-keramik	Granit-keramik	Målad	Målas och ljud-absorbenter	Postfack, våningsregister och anslagstavla, tidningshållare, infälld torkmatta, sittbänk.

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	25 501 000 kr
Totalentreprenadkostnad	137 684 000 kr
<b>Summa beräknad kostnad</b>	<b>163 185 000 kr</b>

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	<b>73 400 000 kr</b>
varav bostäder	62 000 000 kr
varav mark	11 400 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	13 600 000	3 år	4,07%	108 800	553 520	662 320	4,04%
Lån 2	13 600 000	4 år	4,07%	108 800	553 520	662 320	3,98%
Lån 3	13 600 000	5 år	4,07%	108 800	553 520	662 320	3,98%
<b>Summa lån</b>	<b>40 800 000</b>		<b>4,07%</b>	<b>326 400</b>	<b>1 660 560</b>	<b>1 986 960</b>	<b>4,00%</b>
Insatser	105 910 000						
Upplåtelseavgifter	16 475 000						
<b>Summa finansiering</b>	<b>163 185 000</b>						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,07%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3 år, 4 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,8% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning. Nordea har lämnat finansieringsoffert den 4 april 2024 med en snittränta per 2 april 2024 om 4,00% och en offererad amortering om 326 400 kr.

Peab Bostad lämnar en likviditetsgaranti som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som under år 1 överstiger 4,07%, år 2 överstiger 4,34 %, år 3 överstiger 4,64% dock max upp till 5,5%. Likviditetsgarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga belåning och regleras av Peab till föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående efter ök. mellan Peab Bostad AB och föreningen. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Intäkter årsavgifter <sup>1</sup>		Kr
Årsavgift		2 874 782
Årsavgift triple play		79 092
Årsavgift hushållsel, inklusive moms		332 860
<b>Totalt årsavgifter</b>		<b>3 286 734</b>

### Hyres- och parkeringsintäkter<sup>45</sup>

Intäkt markparkering	31 st	600 kr/plats/mån	220 968
Intäkt markparkering, laddplats	5 st	850 kr/plats/mån	50 490
<b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>			<b>271 458</b>

### Totala intäkter

**3 558 192**

### Kostnader

#### Driftskostnader<sup>2</sup>

Triple play		-79 092
Hushållsel, inklusive moms		-332 860
Fastighetsel exkl. hushållsel		-87 000
Fastighetsvatten		-190 000
Uppvärmning		-167 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm		-224 500
Kontorsmaterial, föreningsadministration		-5 500
Snöröjning		-25 000
Sophämtning		-77 500
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.		-42 500
Ekonomisk förvaltning		-52 500
Fastighetsförsäkring		-45 000
Revision		-21 000
Styrelsearvoden		-57 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning		-74 000
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-1 480 452</b>



<b>Övriga kostnader</b>	
Kommunal fastighetsavgift	0
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	-1 660 560
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-1 660 560</b>
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>	
Avskrivningar <sup>3</sup>	-1 147 367
Avsättning till underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	-90 780
<b>Totala kostnader</b>	<b>-4 379 159</b>
<b>Resultat</b>	<b>-820 967</b>

## Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till underhållsfond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. 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.
- <sup>3</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- <sup>4</sup> Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 1,0%
- <sup>5</sup> För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
51001	39	1 RoK, U	1 365 000	430 000	1 795 000	1,4726%	42 334	3 528	2 028	4 290	48 652	600 821
51002	73	3 RoK, U	2 555 000	40 000	2 595 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51003	73	3 RoK, U	2 555 000	140 000	2 695 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51101	82	4 RoK, U	2 870 000	125 000	2 995 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51102	73	3 RoK, B	2 555 000	320 000	2 875 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51103	50	2 RoK, B	1 750 000	495 000	2 245 000	1,8720%	53 816	4 485	2 028	5 500	61 344	763 776
51104	73	3 RoK, B	2 555 000	290 000	2 845 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51105	82	4 RoK, U	2 870 000	105 000	2 975 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51201	82	4 RoK, B	2 870 000	175 000	3 045 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51202	73	3 RoK, B	2 555 000	370 000	2 925 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51203	50	2 RoK, B	1 750 000	545 000	2 295 000	1,8720%	53 816	4 485	2 028	5 500	61 344	763 776
51204	73	3 RoK, B	2 555 000	340 000	2 895 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51205	82	4 RoK, B	2 870 000	225 000	3 095 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51301	82	4 RoK, B	2 870 000	225 000	3 095 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51302	73	3 RoK, B	2 555 000	420 000	2 975 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51303	50	2 RoK, B	1 750 000	595 000	2 345 000	1,8720%	53 816	4 485	2 028	5 500	61 344	763 776
51304	73	3 RoK, B	2 555 000	390 000	2 945 000	2,4460%	70 317	5 860	2 028	8 030	80 375	997 968
51305	82	4 RoK, B	2 870 000	325 000	3 195 000	2,6707%	76 777	6 398	2 028	9 020	87 825	1 089 646
51401	43	2 RoK, B	1 505 000	490 000	1 995 000	1,6972%	48 791	4 066	2 028	4 730	55 549	692 458
51402	96	5 RoK, T	3 360 000	1 635 000	4 995 000	3,1075%	89 334	7 444	2 028	10 560	101 922	1 267 860
51403	96	5 RoK, T	3 360 000	1 935 000	5 295 000	3,1075%	89 334	7 444	2 028	10 560	101 922	1 267 860
51404	43	2 RoK, B	1 505 000	490 000	1 995 000	1,6972%	48 791	4 066	2 028	4 730	55 549	692 458
60901	92	4 RoK, U	3 220 000	5 000	3 225 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
60902	92	4 RoK, U	3 220 000	5 000	3 225 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61001	84	4 RoK, U	2 940 000	105 000	3 045 000	2,7206%	78 211	6 518	2 028	9 240	89 479	1 110 005
61002	92	4 RoK, B	3 220 000	5 000	3 225 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61003	92	4 RoK, B	3 220 000	5 000	3 225 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61004	65	3 RoK, U	2 275 000	200 000	2 475 000	2,2463%	64 576	5 381	2 028	7 150	73 754	916 490
61101	84	4 RoK, B	2 940 000	105 000	3 045 000	2,7206%	78 211	6 518	2 028	9 240	89 479	1 110 005
61102	92	4 RoK, B	3 220 000	125 000	3 345 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61103	92	4 RoK, B	3 220 000	125 000	3 345 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61104	83	4 RoK, B	2 905 000	90 000	2 995 000	2,6956%	77 493	6 458	2 028	9 130	88 651	1 099 805
61201	84	4 RoK, B	2 940 000	155 000	3 095 000	2,7206%	78 211	6 518	2 028	9 240	89 479	1 110 005
61202	92	4 RoK, B	3 220 000	275 000	3 495 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61203	92	4 RoK, B	3 220 000	275 000	3 495 000	2,9203%	83 952	6 996	2 028	10 120	96 100	1 191 482
61204	83	4 RoK, B	2 905 000	170 000	3 075 000	2,6956%	77 493	6 458	2 028	9 130	88 651	1 099 805



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
61301	86	4 RoK, B	3 010 000	485 000	3 495 000	2,7705%	79 646	6 637	2 028	9 460	91 134	1 130 364
61302	75	3 RoK, T	2 625 000	2 270 000	4 895 000	2,4959%	71 752	5 979	2 028	8 250	82 030	1 018 327
61303	103	5 RoK, T	3 605 000	1 970 000	5 575 000	3,2822%	94 356	7 863	2 028	11 330	107 714	1 339 138
<b>Totalt</b>	<b>3026</b>		<b>105 910 000</b>	<b>16 475 000</b>	<b>122 385 000</b>	<b>100,0005%</b>	<b>2 874 796</b>		<b>79 092</b>	<b>332 860</b>	<b>3 286 748</b>	
				<b>Justering andelstal</b>		-0,0005%	-14					

**RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt**

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka återfinns i entréplan och sutterängplan.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

## G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	53 928 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	40 444 kr/kvm
Belåning	13 483 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	25 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel	1 086 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel	950 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel	136 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel	489 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel	353 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning	409 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde	138 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	352 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

<b>INTÄKTER</b>	<b>År</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Årsavgifter <sup>1</sup>		3 287	3 352	3 420	3 488	3 558	3 629	3 928	4 788
Hyses- och parkeringsintäkter		271	277	282	288	294	300	324	395
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 558</b>	<b>3 629</b>	<b>3 702</b>	<b>3 776</b>	<b>3 852</b>	<b>3 929</b>	<b>4 252</b>	<b>5 184</b>
<b>KOSTNADER<sup>2</sup></b>									
<b>Driftskostnader</b>		-1 480	-1 510	-1 540	-1 571	-1 602	-1 635	-1 769	-2 157
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0	-93
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-1 661	-1 647	-1 634	-1 621	-1 607	-1 594	-1 534	-1 368
Ränteintäkter		0	2	5	9	14	21	57	247
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>									
Avskrivningar		-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147
Avsättning till underhåll		-91	-93	-94	-96	-98	-100	-108	-132
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-4 379</b>	<b>-4 395</b>	<b>-4 411</b>	<b>-4 427</b>	<b>-4 441</b>	<b>-4 455</b>	<b>-4 502</b>	<b>-4 651</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-821</b>	<b>-766</b>	<b>-709</b>	<b>-651</b>	<b>-590</b>	<b>-527</b>	<b>-250</b>	<b>533</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-821</b>	<b>-1 587</b>	<b>-2 296</b>	<b>-2 947</b>	<b>-3 537</b>	<b>-4 064</b>	<b>-5 493</b>	<b>-3 832</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>-326</b>	<b>-326</b>	<b>-326</b>	<b>-326</b>	<b>-326</b>	<b>-326</b>	<b>-408</b>	<b>-408</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE<sup>3</sup></b>		<b>91</b>	<b>147</b>	<b>206</b>	<b>267</b>	<b>329</b>	<b>394</b>	<b>598</b>	<b>1 405</b>
<b>ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET<sup>3</sup></b>		<b>91</b>	<b>238</b>	<b>444</b>	<b>711</b>	<b>1 040</b>	<b>1 435</b>	<b>3 465</b>	<b>13 732</b>
<b>ACKUMULERAD UNDERHÅLLSFOND</b>		<b>91</b>	<b>183</b>	<b>278</b>	<b>374</b>	<b>472</b>	<b>573</b>	<b>994</b>	<b>2 206</b>

<sup>1</sup> Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2% per år och triple play, hushållsel är uppräknade med 2%

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 4,07% per år.

<sup>3</sup> I kassaflöde och kassalikviditet ingår avsättning till underhållsfond.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	1 086	1 108	1 130	1 153	1 176	1 199	1 298	1 582
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 086	1 144	1 205	1 283	1 304	1 325	1 413	1 653
Ändring av årsavgift	0,0%	3,2%	6,6%	11,3%	10,9%	10,5%	8,9%	4,4%
Antagen räntenivå + 2%	1 163	1 220	1 280	1 413	1 432	1 451	1 528	1 723
Ändring av årsavgift	7,1%	10,1%	13,2%	22,6%	21,8%	21,0%	17,7%	8,9%
Antagen räntenivå - 1%	951	974	998	1 023	1 048	1 073	1 183	1 512
Ändring av årsavgift	-12,4%	-12,0%	-11,7%	-11,3%	-10,9%	-10,5%	-8,9%	-4,4%
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 086	1 113	1 141	1 169	1 198	1 228	1 355	1 743
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,4%	4,4%	10,1%
Antagen inflationsnivå + 2%	1 086	1 118	1 151	1 186	1 221	1 258	1 417	1 934
Ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,9%	2,9%	3,9%	4,9%	9,1%	22,2%
Antagen inflationsnivå - 1%	1 086	1 103	1 120	1 137	1 154	1 172	1 245	1 448
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-0,9%	-1,4%	-1,8%	-2,3%	-4,1%	-8,5%

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,07%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel	2,00%
Räntetak likviditetsgaranti	5,50%

## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Strandängen 3

Enligt digital signering

---

---

Toni Lahdo

---

Sam Lindstedt

---

Torbjörn Åkerfeldt



# Brf. Strandängen 3

## UNDERHÅLLSPLAN 2024

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige  
Odinsgatan 13  
411 03 Göteborg  
repab@momentum.se  
031-725 43 00





# UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

## 1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)  
I det här fallet **101,00 Kr/år/UBA**.

## 2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)  
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.  
I det här fallet **200,00 Kr/år/UBA**

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

### Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge 2024

# Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2403

**Startår:** 2024

**Antal år:** 50

**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet

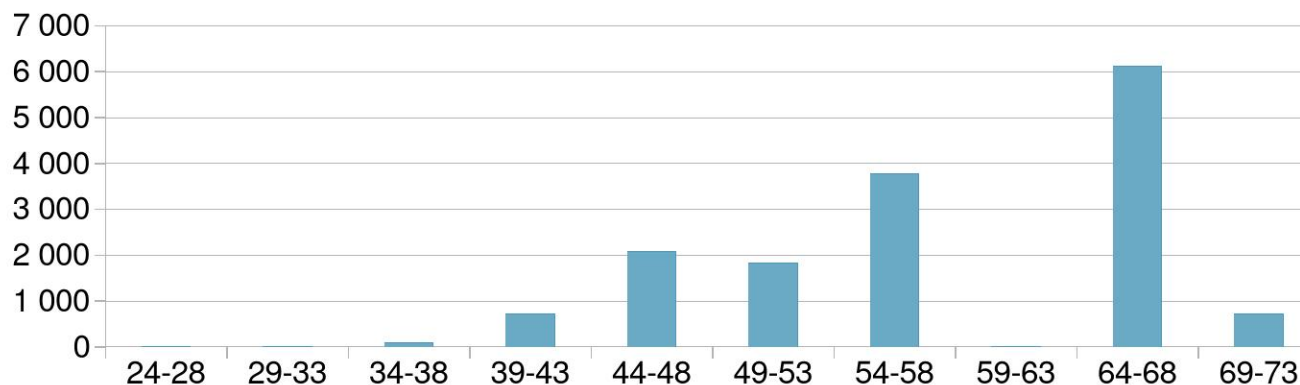
**Gruppering:** Sammandrag

**Kostnadsfaktor** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
<i>47 - PEAB</i>												
2403 Brf Strandängen 3	2	2	102	714	2 078	1 825	3 767	2	6 110	714	101	200

Underhållskostnad



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2403

**Startår:** 2024

**Antal år:** 50

**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet

**Gruppering:**

**Kostnadsfaktor:** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
47 - PEAB												
<i>Förvaltningsenhet</i>												
2403 - Brf Strandängen 3												
<b>1 Mark</b>												
12 Hårdgjorda ytor			10	58	157	32	69		157	58	4	4
13 Lekytor	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0
15 Markkonstruktioner					3				3		0	0
16 Markkompletteringar			3	80	69	179	83		98	80	4	6
<b>2 Utvändigt</b>												
21 Fasader			37		382		37		382		6	7
22 Fasadkompletteringar			2		21		548		21		4	6
23 Balkonger/skärmatak			37		130		37		2 344		17	21
24 Fönster												40
25 Dörrar entreparti/portar			11		11		370		11		3	4
26 Yttertak						431					3	7
27 Enheter på tak						289					2	5
29 Utvändigt övrigt					705	118			705		10	13
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt					233		167		233		4	6
31 Golv				46			122			46	1	5



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2024  
 Antal år: 50  
 Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet  
 Gruppering:  
 Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
33 Tak invändigt							13				0	0
35 Dörrar invändigt				255		28	255			255	5	6
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp					13		9		13		0	15
56 Värmeanläggningar					254	491	308		254		9	14
57 Luftbehandling							795				5	9
<b>6 EI</b>												
60 EI							680				4	7
63 Belysning					89	256			89		3	5
64 Tele				13	7		13		7	13	0	0
<b>7 Transportanordningar</b>												
71 Hissar									1 790		12	15
<b>8 Styr och övervakning</b>												
83 Styrsystem				259			259			259	5	6
<b>Summa:</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>102</b>	<b>714</b>	<b>2 078</b>	<b>1 825</b>	<b>3 767</b>	<b>2</b>	<b>6 110</b>	<b>714</b>	<b>101</b>	<b>200</b>



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för för bostadsrättsföreningen Strandängen 3, org. nr: 769638-8433

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 beräknad 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 bostadsrättsinnehavarna, 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.

*Digital signering*

Kjell Karlsson  
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 för Brf Strandängen 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-11-14
Registreringsbevis	2023-11-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-06-16
Planritningar bygglovshandling för bekräftelse av BOA, RoK, B/M/T	2022-03-04
Avsiktsförklaring, tillägg totalentreprenadkontrakt (likviditetsgaranti)	2023-10-20
Köpekontrakt för marken	2022-06-16
Kreditoffert	2024-04-04
Amorteringsplan, 100 år	odaterad
Bekräftelse BTA	2022-03-04
Utdrag från fastighetsregistret	2024-03-26
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2021-06-17
Försäljningsinformation	2024-04-23
Information från kontrollansvarig	2024-04-10
Utkast till överenskommelse GA	odaterad
Budget GA:1 och GA:2	2023-11-30
Trafikutrustningsplan för fördelning av p-platser	2023-12-22
Telia	2023-01-19
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid, Gar-Bo	2022-07-11
Bekräftelse allmänt VA	2021-10-14
Förtydligande bergvärme och innehåll GA från Peab	2024-04-19
Förtydligande färdigställande parkering och avfallshantering från Peab	2024-04-17
Mäklarintyg	2024-04-29
Diverse förtydliganden från Peab via mail	2024-05-02

# Verifikat

Transaktion 09222115557516976703

## Dokument

**Brf Strandängen 3 - Ekonomisk plan inklusive intyg och UH plan**

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-05-07 15:45:50 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2024-05-08 11:19:49 CEST (+0200)

## Initierare

**Peab (P)**

Peab

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerare

**Torbjörn Åkerfeldt (TÅ)**

[akertor@gmail.com](mailto:akertor@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN ÅKERFELDT"

Signerade 2024-05-07 16:57:45 CEST (+0200)

**Toni Lahdo (TL)**

[toni@externstyrelse.se](mailto:toni@externstyrelse.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"

Signerade 2024-05-07 15:50:45 CEST (+0200)

**Kjell Karlsson (KK)**

[kjell.karlsson@advokatdelta.se](mailto:kjell.karlsson@advokatdelta.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL KARLSSON"

Signerade 2024-05-08 11:19:49 CEST (+0200)

**Sam Lindstedt (SL)**

[sam.lindstedt@telia.com](mailto:sam.lindstedt@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Lindstedt"

Signerade 2024-05-08 09:07:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516976703

Marie-Ann Widén (MW)  
*mw@brfexperten.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-ANN WIDÉN"  
Signerade 2024-05-08 10:52:01 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>





Beslut

Datum 2024-03-12 Processnummer 3.5.3.4 Diarienummer 1588/2024

Freja Bodén  
freja.boden@peab.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Marie-Ann Widén, BRFexperterna M&J AB, och Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Brf Strandängen 3, organisationsnummer 769638-8433.

### Ärendet

Brf Strandängen 3 har den 6 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Marie-Ann Widén och Kjell Karlsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 7 mars 2024.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Marie-Ann Widén och Kjell Karlsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Strandängen 3:s ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare