

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Strandkorgen

Landskrona kommun

Org.nr: 769637-0985

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	7
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar, år 1	8-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar, år 1	9
J. Nyckeltal	10
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostads-och lokalarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11-12
L. Ekonomisk prognos	13
M. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandskogen, Landskrona kommun har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under oktober månad 2020 påbörjades uppförandet av 29 lägenheter och 2 lokaler i ett flerbostadshus med underliggande källarplan på fastigheten Landskrona Strandskogen 1. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2020-03-24.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas februari 2022 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i maj 2022.

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 fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (januari 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2020-08-24. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Landskrona Strandskogen 1. Fastigheten har genom transportköp överförs till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 18.823.000 SEK.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 99.772.000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Strandkorgen 1, Landskrona kommun
Tomtareal:	1515 m ²
Boarea:	2187 m ²
Lokalarea:	169 m ²
Antal bostadslägenheter:	29 st
Antal lokaler:	2 st
Byggnadens utformning:	Lokalerna är lämpliga för kontorsverksamhet, butiksverksamhet, icke störande hantverksamhet eller enklare caféverksamhet. Ett flerbostadshus om fem plan, med 29 lägenheter och 2 lokaler. Huset uppförs med underliggande källarplan innehållande förråd och garage. Huset uppförs med betongstomme. En komplementsbyggnad innehållande cykelparkering och miljöhus finns på fastigheten.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till Landskrona stadsnät för fiber innehållande TV, telefoni och bredband.

Gemensamma utrymmen

Trapphus, barnvagns- och rullstolsförråd, undercentral och elcentral.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Komplementsbyggnad innehållande cykelparkering och miljöhus finns på fastigheten. Utvändigt färdigställs fastigheten med plattläggning, gräsmatta, planteringar, pergola och gemensam uteplats.

Parkering

I underliggande garage finns det 29 parkeringsplatser varav 1 handikappanpassad parkeringsplats. Bostadsrättshavare som önskar laddbox för elbilsladdning, beställer och bekostar det på egen hand genom behörig elektriker. Ev. laddboxar för elbilsladdning kopplas till resp. bostadsrättshavares hushållsabonnemang.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i garageplan, som ingår med bostadsrätt.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Markplanering	Stenlagda ytor, gräs, planteringar.
Grund	Parkeringsgarage.
Ytterväggar	Fasadtegel, inslag av plåt. Utfackningsväggar i trä.
Yttertak	Släta takpannor. Sedumtak på gårdsbyggnad
Mellanbjälklag	Betongbjälklag. Sandwichbjälklag.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot toalettutrymmen isoleras med 45mm luftljudsisolering Vitmålad gips
Innertak	Betong. Takvåning har gipstak.
Fönster o fönster- dörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Hiss	En hiss i varje trapphus.
Innerdörrar	Vita släta.
Karmar	Vita.
Innerdörrsfoder	Vita
Golvsockel	Vita.
Fönsterbänkar	Sten.
Fönstersmyg	Vita.

Teknik

Uppvärmning	Central fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem. Radiatorsystem i samtliga lägenheter.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation. Ett FTX-aggregat i resp. lägenhet.
Elcentral	Undercentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i resp. lägenhet.
Fiber	Anslutning i undercentral i resp. lägenhet.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaden kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare, Elmätare, Fjärrvärmemätare.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Rum		Lägenhet
Entré/Hall	Golv	Klinker (del av yta), ekparkett
	Vägg	Vita
	Tak	Vita
	Övrigt	Hatthylla med klädstång
Vardagsrum/ Allrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Vita
	Tak	Vita
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Vita
	Tak	Vita
	Övrigt	Köksinredning enligt ritning, laminatbänkskiva, rostfri diskbänk, blandare. Rostfria vitvaror: induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, diskmaskin och köksfläkt Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggskåp.
Sovrum/ Sovalkov	Golv	Ekparkett
	Vägg	Vita
	Tak	Vita
	Övrigt	Högska, enligt ritning
WC/WC-Tvätt	Golv	Klinker.
	Vägg	Kakel.
	Tak	Vita
	Övrigt	Kommod, tvättställsblandare, spegelskåp, WC-stol, duschset, duschblandare. Tvättmaskin, torktumlare.
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Vita
	Tak	Vita
	Övrigt	Hylla med klädstång

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar och produktblad finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	26.400.000
Kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	92.195.000
Föreningens kassareserv, SEK	50.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	118.645.000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2022 till; bostäder ca 39.646.000 SEK, uppdelat på mark 4.646.000 SEK och byggnad 35.000.000 SEK lokaler ca 1.586.000 SEK, uppdelat på mark 202.000 SEK och byggnad 1.384.000 SEK garage (lokal) ca 1.061.000 SEK.

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	92.260.000
Långfristig belåning, SEK	23.280.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende lokaler o garage ¹	3.105.000
Summa finansiering, SEK	118.645.000

¹Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i lokalerna och garaget. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt F.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR, ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2022.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
SEB	23.280.000	3 år	2,75	Nej	640.200	113.000

- 1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 23.280.000 SEK.
- 2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.
Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.
Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
- 3) Amorteringarna varierar mellan 113.000 SEK år 1 och 170.000 SEK år 16. Lånet är beräknat som en rak annuitet på 70 år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	641.000
Amortering	113.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	142.000
--	---------

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Sophämtning	32.000
Källsortering	13.000
Fjärrvärme inkl. fastighetsel ⁵⁾	254.000
Vatten och avlopp	93.000
Filter FTX	22.000
Hiss	15.000
Fiber (grundavgift) ⁶⁾	5.000
Arvode till styrelse	30.000
Arvode till revisor	22.000
Ekonomisk förvaltning	93.000
Försäkringar	26.000
Fastighetsskötsel och drift	169.000
Driftskostnader garage	20.000
Övrigt	16.000
Summa driftskostnader	810.000
Fastighetsavgift ⁷⁾	0
Fastighetsskatt garage och lokaler ⁷⁾	27.000

Summa beräknade utbetalningar, år 1⁸⁾	1.733.000
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea och lokalarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea och lokalarea.

5) Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel och ev. el till elbilsladdning. Beräknad kostnad för hushållsel är 400 SEK/månad/lägenhet vid en förbrukning om 2500 kWh per år.

6) Fastigheten är ansluten till Landskrona Energis Stadsnät, som erbjuder ett antal leverantörer inom bredband, TV och telefoni. Resp. lägenhet väljer vilka tjänster som önskas och betalar för dessa.

7) Fastighetsskatten avser garage och lokaler. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt garage och lokaler år 16 är ca 95.000 SEK.

8) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/takterrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal eller faktiska förbrukning.

Intäkter

Årsavgift lägenhet	1.463.000
Årsavgift varmvatten ¹⁾	61.000
Årsavgift fastighetsskatt lokal ²⁾	15.000
Hysesintäkt garage exkl. moms ³⁾	194.000

Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK **1.733.000**

1) Årsavgift varmvatten inkl. moms är schablonberäknad, debitering kommer att ske efter faktisk förbrukning. Schablonberäkningen baseras på en förbrukning om 30m³ varmvatten/lägenhet/år, kostnad 66 SEK/m³ varmvatten.

2) Årsavgift fastighetsskatt lokal är schablonberäknad och avräkning sker en gång per år.

3) Hysesintäkter garage består av 29 p-platser i underliggande garage. Hyra utgår med 700 SEK/garageplats/månad inkl. moms (560 SEK/garageplats/månad exkl. moms).

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA och LOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	50.337
Belåning, år 1	9.881
Insats och upplåtelseavgift	39.160
Driftskostnad, år 1	343
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	616
Årsavgift lägenhet och varmvatten, exkl. fastighetsskatt lokal, år 1	647
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	129

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADS- OCH LOKALAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean och lokalarean är avrundad ned till hela m².

						Insats	Upplåtelse-	Pris	
Lghnr	Plan	Utrymme ¹⁾	Rum	Boarea Lokalarea	Andelstal	SEK	avgift SEK	SEK	
			rok	ca m ²	%				
401001	1	U, F	3	60	2,5838	1 500 000	595 000	2 095 000	
401002	1	U, F	3	72	3,1005	1 800 000	495 000	2 295 000	
42A	1	U, F	2	54	2,3254	1 350 000	445 000	1 795 000	
42B	1	U, F	2	55	2,3684	1 375 000	370 000	1 745 000	
46	1	F	lokal	110	3,7895	2 200 000	200 000	2 400 000	
48	1	F	lokal	59	2,0326	1 180 000	0	1 180 000	
50A	1	U, F	2	54	2,3254	1 350 000	500 000	1 850 000	
50B	1	U, F	2	58	2,4976	1 450 000	745 000	2 195 000	
401101	2	B, F	3	75	3,2297	1 875 000	775 000	2 650 000	
401102	2	B, F	3	86	3,7034	2 150 000	1 000 000	3 150 000	
441101	2	B, F	3	94	4,0479	2 350 000	1 110 000	3 460 000	
441102	2	B, F	3	85	3,6603	2 125 000	1 155 000	3 280 000	
441103	2	B, F	3	81	3,4881	2 025 000	1 055 000	3 080 000	
441104	2	B, F	2	54	2,3254	1 350 000	595 000	1 945 000	
441105	2	B, F	2	55	2,3684	1 375 000	620 000	1 995 000	
401201	3	B, F	3	75	3,2297	1 875 000	950 000	2 825 000	
401202	3	B, F	3	86	3,7034	2 150 000	1 175 000	3 325 000	
441201	3	B, F	3	94	4,0479	2 350 000	1 275 000	3 625 000	
441202	3	B, F	3	85	3,6603	2 125 000	1 295 000	3 420 000	
441203	3	B, F	3	81	3,4881	2 025 000	1 195 000	3 220 000	
441204	3	B, F	2	54	2,3254	1 350 000	725 000	2 075 000	
441205	3	B, F	2	55	2,3684	1 375 000	750 000	2 125 000	
401301	4	B, F	3	75	3,2297	1 875 000	1 175 000	3 050 000	
401302	4	B, F	3	86	3,7034	2 150 000	1 345 000	3 495 000	
441301	4	B, F	3	94	4,0479	2 350 000	1 500 000	3 850 000	
441302	4	B, F	3	85	3,6603	2 125 000	1 455 000	3 580 000	
441303	4	B, F	3	81	3,4881	2 025 000	1 355 000	3 380 000	
441304	4	B, F	3,5	116	4,9953	2 900 000	1 445 000	4 345 000	
401401	5	T, F	2	59	2,5407	1 475 000	2 375 000	3 850 000	
401402	5	T, F	3	83	3,5742	2 075 000	2 915 000	4 990 000	
441401	5	T, B, F	4	95	4,0909	2 375 000	3 615 000	5 990 000	
					2356	100	58 055 000	34 205 000	92 260 000

1) U=Uteplats, B=Balkong, T=Terrass, F=Förråd ingår i upplåtelsen. Antal balkonger och uteplatser samt eventuella inglasningar, framgår av bilaga 1 bofaktablad till resp. upplåtelseavtal.

Lghnr	Plan	Rum	Boarea Lokalarea ca m ²	Andelstal %	Årsavgift Lägenhet ²⁾ SEK		Årsavgift Varmvatten ²⁾ SEK		Årsavgift Fastighetsskatt SEK		Summa årsavgift SEK	
					år	mån	år	mån	år	mån	år	mån
401001	1	3	60	2,5838	37 803	3 150	1 980	165			39 783	3 315
401002	1	3	72	3,1005	45 363	3 780	1 980	165			47 343	3 945
42A	1	2	54	2,3254	34 022	2 835	1 980	165			36 002	3 000
42B	1	2	55	2,3684	34 651	2 888	1 980	165			36 631	3 053
46	1	lokal	110	3,7895	55 443	4 620	1 980	165	10 323	860	67 746	5 646
48	1	lokal	59	2,0326	29 738	2 478	1 980	165	5 537	461	37 255	3 105
50A	1	2	54	2,3254	34 022	2 835	1 980	165			36 002	3 000
50B	1	2	58	2,4976	36 542	3 045	1 980	165			38 522	3 210
401101	2	3	75	3,2297	47 253	3 938	1 980	165			49 233	4 103
401102	2	3	86	3,7034	54 184	4 515	1 980	165			56 164	4 680
441101	2	3	94	4,0479	59 224	4 935	1 980	165			61 204	5 100
441102	2	3	85	3,6603	53 553	4 463	1 980	165			55 533	4 628
441103	2	3	81	3,4881	51 034	4 253	1 980	165			53 014	4 418
441104	2	2	54	2,3254	34 022	2 835	1 980	165			36 002	3 000
441105	2	2	55	2,3684	34 651	2 888	1 980	165			36 631	3 053
401201	3	3	75	3,2297	47 253	3 938	1 980	165			49 233	4 103
401202	3	3	86	3,7034	54 184	4 515	1 980	165			56 164	4 680
441201	3	3	94	4,0479	59 224	4 935	1 980	165			61 204	5 100
441202	3	3	85	3,6603	53 553	4 463	1 980	165			55 533	4 628
441203	3	3	81	3,4881	51 034	4 253	1 980	165			53 014	4 418
441204	3	2	54	2,3254	34 022	2 835	1 980	165			36 002	3 000
441205	3	2	55	2,3684	34 651	2 888	1 980	165			36 631	3 053
401301	4	3	75	3,2297	47 253	3 938	1 980	165			49 233	4 103
401302	4	3	86	3,7034	54 184	4 515	1 980	165			56 164	4 680
441301	4	3	94	4,0479	59 224	4 935	1 980	165			61 204	5 100
441302	4	3	85	3,6603	53 553	4 463	1 980	165			55 533	4 628
441303	4	3	81	3,4881	51 034	4 253	1 980	165			53 014	4 418
441304	4	3,5	116	4,9953	73 085	6 090	1 980	165			75 065	6 255
401401	5	2	59	2,5407	37 172	3 098	1 980	165			39 152	3 263
401402	5	3	83	3,5742	52 293	4 358	1 980	165			54 273	4 523
441401	5	4	95	4,0909	59 853	4 988	1 980	165			61 833	5 153
2356				100	1 463 077		61 380		15 860		1 540 317	

2) Årsavgift lägenhet och årsavgift varmvatten i ovan lägenhetstabell redovisas exkl. moms för lokaler lghnr 46 och lghnr 48) och inkl. moms för bostäder.
Årsavgift varmvatten är schablonberäknad, debitering kommer att ske efter verklig förbrukning.

L. EKONOMISK PROGNOSE

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter lägenheter ¹		1463	1492	1522	1552	1583	1615	1783	1969
Årsavgifter varmvatten ¹		61	62	63	64	66	67	74	82
Årsavgifter fastighetsskatt lokaler ¹		15	15	15	15	16	16	18	20
Hysesintäkter garage ¹		194	197	201	205	209	214	236	261
Summa inbetalningar		1733	1766	1801	1836	1874	1912	2111	2332
Räntor		-641	-638	-634	-631	-628	-624	-605	-584
Amortering		-113	-116	-120	-123	-126	-130	-148	-170
Fastighetsskatt/-avgift ^{2, 3}		-27	-27	-28	-29	-29	-30	-33	-95
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³		-810	-827	-843	-860	-877	-895	-988	-1091
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ³		-142	-145	-148	-151	-154	-157	-174	-192
Ack. avsättning för underhåll		-142	-287	-435	-586	-740	-897	-1728	-2647
Summa utbetalningar		-1733	-1753	-1773	-1794	-1814	-1836	-1948	-2132
Kassaflöde⁴	IB 50	0	13	28	42	60	76	163	200
Ack. Kassaflöde		50	63	91	133	193	269	945	2001
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵		-1310	-1310	-1310	-1310	-1310	-1310	-1310	-1310
Bokföringsmässigt resultat		-1055	-1036	-1014	-994	-970	-947	-819	-748
Ack. bokföringsmässigt resultat		-1055	-2091	-3105	-4099	-5069	-6016	-10356	-14125
Årsavgifter lägenheter och varmvatten, SEK/m ²		647	660	673	686	700	714	789	871
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

² Fastighetsskatt avser garage och lokaler. Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

⁵ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt årsavgift varmvatten. Belopp i SEK/kvm & år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå	647	660	673	686	700	714	789	871	
2. antagen räntenivå + 1 %;	746	758	771	784	797	810	882	961	
3. antagen räntenivå + 2 %;	844	856	869	881	894	907	975	1051	
4. antagen räntenivå -1 %;	548	561	575	589	603	618	695	781	
 Antagen räntenivå och									
5. antagen inflationsnivå + 1 %;	647	664	682	700	718	737	840	963	
6. antagen inflationsnivå + 2 %;	647	668	690	713	736	761	897	1068	
7. antagen inflationsnivå -1 %;	647	656	665	674	683	692	741	790	
 Ränte- och inflationsantaganden;									
Kostnadsränta;	2,75 %								
Intäktsränta;	0,00 %								
Inflation;	2,00 %								

Signature Certificate

Document name:
Ekonomisk plan

Unique document Id:
a8f75f45-ac38-49fe-b4bd-25edaf865da3

Document fingerprint:
d6ced85270ecaf28b4101e0eaac7375e7e75e398a394476dab2ebe98ce447dab7cc6a4ec68076790abf6
078487b0d0912b1885a03f0834d0b4bae4187897d073

Signatories

 Kent Anving Email: anving@telia.com Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop) IP number: 94.103.201.61 IP Location: Varberg, Halland County, Sweden	Signed with BankID: Kenth Anving (19441218****) Trusted timestamp: 2022-02-08 11:56:58 UTC 
 Patrik Henriksson Email: patrik@ekonomitjenst.se Device: Chrome 98.0 on Windows 8.1 (desktop) IP number: 79.136.10.54 IP Location: Varberg, Halland County, Sweden	Signed with BankID: Patrik Henriksson (19641213****) Trusted timestamp: 2022-02-08 13:28:07 UTC 
 Maria Bengtsson Email: Maria.bengtsson@derome.se Device: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone) IP number: 83.185.82.138 IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden	Signed with BankID: MARIA BENGTTSSON (19710806****) Trusted timestamp: 2022-02-09 09:37:49 UTC 

This document was completed by all parties on:
2022-02-09 09:37:49 UTC



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

Audit log

Trusted timestamp

2022-02-09 09:37:49 UTC

Event with collected audit data

Document was signed by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)
Device: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone)
IP number: 83.185.82.138 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-02-09 09:37:41 UTC

Document was verified via BankID by Maria Bengtsson
(Maria.bengtsson@derome.se)
Device: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2.1 Apple iPhone (smartphone)
IP number: 83.185.82.138 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-02-09 09:37:26 UTC

Document was reviewed by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)
Device: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone)
IP number: 83.185.82.138 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-02-09 09:37:13 UTC

Document was opened by Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)
Device: Mobile Safari 15.2 on iOS 15.2 AP iPhone (smartphone)
IP number: 83.185.82.138 - IP Location: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-02-08 13:28:07 UTC

Document was signed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 8.1 (computer)
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 13:27:59 UTC

Document was verified via BankID by Patrik Henriksson
(patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Microsoft Edge 98.0.1108.43 on Windows 8.1 Unknown (computer)
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 13:27:26 UTC

Document was reviewed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 8.1 (computer)
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 12:33:02 UTC

Document was printed by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 8.1 (computer)
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 12:32:47 UTC

Document was opened by Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 8.1 (computer)
IP number: 79.136.10.54 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 11:56:58 UTC

Document was signed by Kent Anving (anving@telia.com)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 11:56:51 UTC

Document was verified via BankID by Kent Anving (anving@telia.com)
Device: Chrome 98.0.4758.81 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 11:56:27 UTC

Document was reviewed by Kent Anving (anving@telia.com)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden



2022-02-08 08:37:31 UTC Document was opened by Kent Anving (anving@telia.com)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.103.201.61 - IP Location: Varberg, Halland County, Sweden

2022-02-08 07:58:47 UTC Document was sent to Maria Bengtsson (Maria.bengtsson@derome.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-08 07:58:44 UTC Document was sent to Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-08 07:58:42 UTC Document was sent to Kent Anving (anving@telia.com)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-08 07:58:38 UTC Document was sealed by Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-08 07:54:08 UTC Document was created by Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandkorgen, org. nr: 769637-0985.

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.

Digital underskrift

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 ^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Strandkorgen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-08-07
Registreringsbevis	2021-09-10
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-08-24
Tillägg till totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-12-21
Köpeavtal avseende aktier med bilagor	2020-08-24
Kreditoffert	2020-09-25
Ränta och amortering 70 år	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret	2022-01-27
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-03-24
Bekräftelse tillträde prel. maj 2022	2021-11-03
Beräkning investeringsmoms	2020-07-08
Beräkning övervärde och skattemässiga övertagna värde fastighet	2021-11-02
Försäljningsläge	2022-01-27
Info från kontrollansvarig	2022-01-31
Försäkring Entreprenad och Montage, If 2021-2022	2020-12-18 resp. 2021-12-07
Avskrivningsplan	odaterad
2 mail med förtydliganden från Caroline Jacobsson	2022-02-02
Styrelseansvarsförsäkring, Säkra	2022-02-07

Signature Certificate

Document name:

Strandkorgen

Unique document Id:

60e725b3-07e2-4615-b558-2bf40bf80c5b

Document fingerprint:

**1e8a4750d74ce3adf799be00135d55c2770822354f476b465ebdd2c083b616f6e8dbd9f47a8c077d83f8
65a04d48b3096c20ae29a28a8567aefbcab39a7785aa**

Signatories



Åsa Lennmor

Intygsgivare

Email: Asa.lennmor@fylgia.se

Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)

IP number: 79.136.7.246

IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID: ÅSA LENNMOR
(19671213****)

Trusted timestamp:
2022-02-09 09:53:48 UTC



Marie Ann Widén

Email: mw@brfexperten.se

Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (desktop)

IP number: 94.127.34.22

IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

Signed with BankID: MARIE-ANN
WIDÉN (19650131****)

Trusted timestamp:
2022-02-09 10:12:20 UTC



This document was completed by all parties on:

2022-02-09 10:12:20 UTC

Supplemental files

Ekonomisk plan

File Ekonomisk plan.pdf

Secure <https://app.getaccept.com/v/wwwmksgwvgq4/kgY3gdksjyyzwd/attachment/5g3rzcDzgm5>

link 348f5632fd71a0b40bcf9345522069bc762122a7e69a52f586812edb3adacd78c8f5aec6abe74455236aba3fca931af2b9d2359e84f991ebbe3d5201ed7e2d4d

File
fingerprint



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.

This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.

Audit log

Trusted timestamp

2022-02-09 10:12:20 UTC

Event with collected audit data

Document was signed by Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 10:12:13 UTC

Document was verified via BankID by Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Microsoft Edge 98.0.1108.43 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 10:03:07 UTC

Supplemental document Ekonomisk plan was viewed by Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 10:03:05 UTC

Document was reviewed by Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 10:02:43 UTC

Document was opened by Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 94.127.34.22 - IP Location: Maersta, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:53:48 UTC

Document was signed by Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 79.136.7.246 - IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:53:40 UTC

Document was verified via BankID by Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Microsoft Edge 98.0.1108.43 on Windows 10 Unknown (computer)
IP number: 79.136.7.246 - IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:53:01 UTC

Document was reviewed by Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 79.136.7.246 - IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:52:38 UTC

Document was printed by Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 79.136.7.246 - IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:51:55 UTC

Document was opened by Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 79.136.7.246 - IP Location: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

2022-02-09 09:49:31 UTC

Document was sent to Marie Ann Widén (mw@brfexperten.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-09 09:49:29 UTC

Document was sent to Åsa Lennmor (Asa.lennmor@fylgia.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden



2022-02-09 09:49:25 UTC

Document was sealed by Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-02-09 09:44:34 UTC

Document was created by Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Device: Chrome 98.0 on Windows 10 (computer)
IP number: 62.20.90.133 - IP Location: Helsingborg, Skåne County, Sweden



This document is signed using GetAccept Digital Signature Technology.
This Signature Certificate provides all signatures connected to this document and the audit log.