

ORG.NR: 769637-9515

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4

Mjölby kommun, Östergötland.

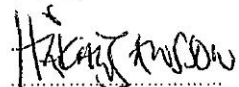
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	8
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Jönköping den 16 augusti 2021

Bostadsrättsföreningen
Svartåpromenaden 4



Håkan Jansson



Annelie Alder

Bengt Gustafson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen avser inte att upplåta någon mark eller lokaler med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under september 2021. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, augusti 2021.

I november 2021 påbörjades byggnationen av de 39 lägenheterna samt miljörum. Inflyttning sker i november 2021.

En ekonomisk förening har förvärvat av fastigheten Häxan 5. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska förening, vilken är ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus och miljörum på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten beräknas till 105 500 000 /etthundrafemmiljonerfemhundrausen/kronor.

En Förvärvsgaranti är utfäst där säljarna åtar sig att förvärva osålda lägenheter.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, tv (utöver grundutbud) och bredband.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Häxan 5, Mjölby kommun.

Adress:..... Södra Strandvägen 30, 595 30 Mjölby

Kommundel:..... Mjölby

Fastighetsareal: 2 540 m²

Antal bostadslägenheter: 39 st

Boarea:..... 2 760 m²

Byggnadens utformning:..... Ett (1) punkthus

Detaljplan..... Detaljplan för kvarteret Bålet och Häxan inom Svartå Strand, Mjölby
I.aga kraft 2016-10-19, aktbeteckning 0586-P16/8

Gemensamhetsanläggning

Mjölby Häxan GA:1

Ändamål: Infartsväg, parkeringsplatser, carportar, grönområde, dagvattenledningar och dagvattenmagasin.

Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- Bergvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlås och porttelefon vid huvudentrén
- Hiss
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum
- Lägenhetsförråd
- Barnvagn/Rullstolsförråd
- Städ
- Cykelförråd

Gemensamma biutrymmen

- Miljörum

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
Ytterväggar:	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
Yttertak:	Papp
Bjälklag:	Prefabricerade betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade betongväggar.
Innerväggar:	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
Balkonger:	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning.
Entréer	Entréparti av metall med kodlås och porttelefon.
Trapphus/ trapphallar:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Postboxar vid entrén och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fönster & Fönsterdörrar:	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat. Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft i sovrum, kök och vardagsrum.
TV/Tele/Data	Fastigheten ansluts med fiber. Fiberkonverter samt nät för TV, tele samt data i lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ målad gips	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum / Sovalkov	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp, kyl, frys (kyl/frys i 1 rok), ugn, fläkt micro, diskmaskin och häll samt stänkskydd ovan diskbänk. Fönsterbänkar av kalksten.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare. Elektrisk komfortgolvvärme.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målad betong	Ventilationskanaler och ventilationsaggregat. El- och IT-central.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	105 500 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	105 550 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2022

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	6 800 000	0	0	6 800 000
Byggnad kronor	43 000 000	0	0	43 000 000
SUMMA	49 800 000	0	0	49 800 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften

höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	11 541 750	1,76%	203 135	90	128 114	331 249
Fastighetslån nr 1B 1b)	11 541 750	2,04%	235 452	90	128 114	363 566
Fastighetslån nr 1C 1c)	11 891 500	2,29%	272 315	90	131 996	404 311
Summa lån	34 975 000					
Upplåtelseavgifter	23 289 831					
Insatser	47 285 169					
Summa finansiering	105 550 000	---	710 902	---	388 223	1 099 125
Nettokapitalkostnad år 1						1 099 125

Ränteintäkt på föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
----------------------------------	----------------	-----------------	----------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. 90 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. 90 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. 90 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnader från föregående sida

1 099 125

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 2 x aktuellt prisbasbelopp

95 200

Driftskostnader

Inkl moms		Kronor	
	Teknisk förvaltning inkl städning	85 000	
	Ekonomisk förvaltning	58 000	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	45 000	
	Vattenförbrukning gemensam	5 000	
	Uppvärmning gemensam	20 000	
	Elförbrukning, gemensam	62 000	
	Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 35 kr/m2 år	96 600	
	Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 22 kr/m2 år	60 720	
	Hiss och entré	12 000	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	39 000	
	Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 55 kr/m2 år.	151 800	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	50 000	
	Renhållning	70 000	
	Försäkringar	35 000	
	Hyra entremattor	15 000	
	Bredband	7 000	
	Digitaltv grundutbud	6 000	
	Individuellt mätningssystem	10 000	
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	11 675	
	Summa kostnader	839 795	839 795

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

2 034 120

Not **Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.**
Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	2 760 m ²	625 kr/m ² år	1 725 000
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		35 kr/m ² år	96 600
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m ² år	60 720
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år	151 800
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 034 120 2 034 120

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	38 225
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	30 580
Belåning kr per m ² BOA	12 672
Driftskostnader kr per m ² BOA år 1	304 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	737 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m ² BOA år 1	141
Avsättning till yttre fond kr m ² BOA år 1	34

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 112 kr/m².

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR **0**
Föreningens kassamedel enligt punkt C och D **50 000**

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m ² BOA 5)	Lägenhets- beskrivning 4) RK	Andels- tal %	Års- avgift (kall) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månads- avgift varm kr	Månads- avgift kall kr	Insats kr	Upp- Måls- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
4:1001	1	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	13 982	1 165 000
4:1002	1	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	443 982	1 595 000
4:1101	2	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	543 982	1 695 000
4:1102	2	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	784 717	2 195 000
4:1103	2	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	295 120	1 695 000
4:1104	2	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	113 982	1 265 000
4:1105	2	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	102 489	1 015 000
4:1201	3	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	593 982	1 745 000
4:1202	3	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	884 717	2 295 000
4:1203	3	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	395 120	1 795 000
4:1204	3	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	263 982	1 415 000
4:1205	3	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	132 489	1 045 000
4:1301	4	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	643 982	1 795 000
4:1302	4	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	984 717	2 395 000
4:1303	4	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	495 120	1 895 000
4:1304	4	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	263 982	1 415 000
4:1305	4	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	152 489	1 065 000
4:1401	5	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	693 982	1 845 000
4:1402	5	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	1 084 717	2 495 000
4:1403	5	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	595 120	1 995 000
4:1404	5	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	313 982	1 465 000
4:1405	5	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	182 489	1 095 000
4:1501	6	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	743 982	1 895 000
4:1502	6	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	1 184 717	2 595 000
4:1503	6	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	695 120	2 095 000
4:1504	6	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	363 982	1 515 000
4:1505	6	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	202 489	1 115 000
4:1601	7	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	793 982	1 945 000
4:1602	7	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	1 284 717	2 695 000
4:1603	7	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	795 120	2 195 000
4:1604	7	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	413 982	1 565 000
4:1605	7	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	242 489	1 155 000
4:1701	8	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	893 982	2 045 000
4:1702	8	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	1 384 717	2 795 000
4:1703	8	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	895 120	2 295 000
4:1704	8	66	2 RK	2,4342	41 990	2 310	1 452	3 630	49 382	4 115	3 499	1 151 018	463 982	1 615 000
4:1705	8	48	1 RK	1,9298	33 289	1 680	1 056	2 640	38 665	3 222	2 774	912 511	272 489	1 185 000
4:1801	9	86	3 RK	2,9825	51 448	3 010	1 892	4 730	61 080	5 090	4 287	1 410 283	1 584 717	2 995 000
4:1802	9	85	3 RK	2,9605	51 069	2 975	1 870	4 675	60 589	5 049	4 256	1 399 880	1 095 120	2 495 000
SUMMA		2 760		99,9998	1 725 000	96 600	60 720	151 800	2 034 120			47 285 169	23 289 831	70 575 000

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel II, punkt 6.

- 1) Prel. årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har en balkong. Lgh 4. 1001, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604 och 1704 har ytterligare en balkong.
- 5) Lägenheternas ytor är uppmätta på ritning

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	<i>I genomsnitt</i>	Kronor	kr/m ²
RK Rum och Kök	Årsavgift	2 034 120	737
	Summa insats och uppl. avgift	70 575 000	25 571

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Årsavgifter	2 034 120	2 074 802	2 116 298	2 158 624	2 201 796	2 245 832	2 479 580	2 737 657
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt	737	752	767	782	798	814	898	992
Summa intäkter	2 034 120	2 074 802	2 116 298	2 158 624	2 201 796	2 245 832	2 479 580	2 737 657
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl kostnadskalkyl	710 902	703 011	695 120	687 229	679 338	671 447	631 950	592 453
Amorteringar	388 223	388 223	388 223	388 223	388 223	388 634	388 634	388 634
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	839 795	856 591	873 723	891 197	909 021	927 201	1 023 705	1 130 253
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	95 200	97 104	99 046	101 027	103 048	105 109	116 048	128 126
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	81 269
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	29 873	60 186	90 948	122 166	153 441	319 243	416 922
Summa kostnader	2 034 120	2 074 802	2 116 298	2 158 624	2 201 796	2 245 832	2 479 580	2 737 657
Akkumulerad kassabehållning b)	50 000	79 873	140 059	231 007	353 173	506 614	1 766 226	3 812 493
Avskrivningar K3 d)	1 726 343	1 726 343	1 726 343	1 726 343	1 726 343	1 726 343	1 726 343	1 726 343
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-1 242 920	-1 211 143	-1 178 888	-1 146 145	-1 112 906	-1 079 159	-902 418	-792 661
Ränteantagande (medelränta) c)	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 2 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer, att ge ett redovisningsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet då årsavgiften täcker löpande driftskostnader, avsättningar och amorteringar.

Not b) Till ackumulerad kassabehållning tillkommer avsättning för underhåll.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Not d) Avskrivningsunderlag enligt komponentavskrivning K3

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomisk plans första år och där gjorda antaganden. Av förenklingskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

2021090102057

2021090102058

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 032	2 037
Årsavgift i kr/m² BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	737	752	767	782	798	814	898	992
2. Antagen räntenivå +1 %	864	877	891	905	919	933	1 011	1 098
3. Antagen räntenivå +2 %	990	1 002	1 015	1 027	1 040	1 053	1 124	1 203
5. Antagen räntenivå -1 %	610	626	643	660	677	694	786	886
Antagn räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	737	755	774	793	812	832	941	1 069
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	737	759	781	804	827	852	987	1 158
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	737	748	760	772	784	796	860	924

Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i ekonomisk plan.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 2 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkter från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fondavsättningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i kostnads kalkylen.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på ca 0,85% (297 288 kr år 1) motsvarande ca 108 kronor per m² och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 0,85% innebär detta att föreningens månadsavgifter kan förbli oförändrade.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, tele, bredband samt tv utöver grundutbud.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Carportar, parkeringsplatser och grönytor kommer att finnas i gemensamhetsanläggning.
Gemensamhetsanläggningen administreras av en samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen har andelar.
Samfällighetsföreningen hyr ut carportar och parkeringsplatser till medlemmarna i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal. Samfälligheten beräknas vara självfinansierad via hyresintäkter.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.



INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4, org nr: 769637-9515.

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 föreningens fastighet. Anskaffningskostnaden är inte angiven som slutlig i planen.

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.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 25 augusti 2021


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2021-08-25 avseende ekonomisk plan för
Brf Svartåpromenaden 4, org nr: 769637-9515**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen	2021-08-16
2. Stadgar, föreningen	2019-10-08
3. Ritningar, Bygghandling	2020-05-15
4. Beräkning taxeringsvärde	2021-06-13
5. Fastighetsreglering	2019-01-11
6. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening	2019-10-28
7. Finanseringsoffert, Nordea	2021-07-05
8. Registreringsbevis, Svartå Strand TVÅ AB	2017-09-11
9. Registreringsbevis, Svartå Strand ETT AB	2017-09-11
10.Registreringsbevis Rotebyggaren TRE AB	2017-09-11
11.Fastighetsdatautdrag, Häxan 5,	2021-08-16
12.Tidplan	2020-10-29
13.Bygglov	2018-05-11
14.Bygglovsritningar med uppgift om lägenhetsytor	2019-09-16
15.Lantmäterihandlingar, GA	2019-01-11
16.Ritningar markarbeten	2020-05-15

u