

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 3

Mjölby kommun, Östergötland.

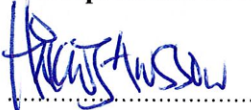
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	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

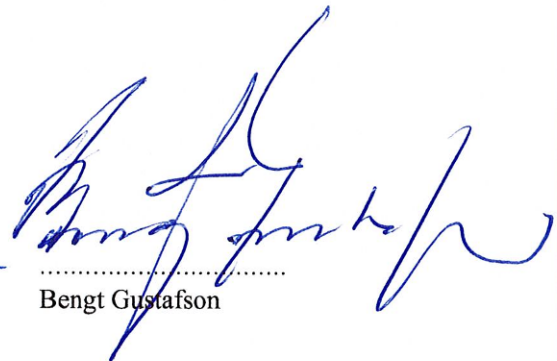
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Jönköping den 28 oktober 2019

**Bostadsrättsföreningen
Svartåpromenaden 3**


Håkan Jansson


Annelie Alder


Bengt Gustafson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 3 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.

I enlighet med vad som stadgas i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal under december 2019. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, oktober 2019.

Maj 2019 påbörjades byggnation av de 44 bostadslägenheterna samt miljörum. Inflyttning sker i juni 2020.

En ekonomisk förening har förvärvat av fastigheten Häxan 1. Bostadsrättsföreningen förvärvar 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 förvärvade 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
115 650 000 /etthundrafemtonmiljonersekhundrafemtio tusen/kronor.

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

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt omkostnadsbelopp uppgår till ca 95 mkr.

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 1, Mjölby kommun.

Adress:..... Södra Strandvägen 28, 595 30 Mjölby

Kommundel:..... Mjölby

Fastighetsareal: 3 142 m²

Antal bostadslägenheter: 44 st

Boarea:..... 3 111 m²

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

Detaljplan..... Detaljplan för kvarteret Bålet och Häxan inom Svartå Strand, Mjölby
Laga 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

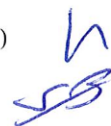
- ☐ Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten
- ☐ Bergvärmeanläggning
- ☐ Vattenburet värmesystem med radiatorer
- ☐ Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- ☐ Mätare för mätning av gemensam elenergi samt kallvatten
- ☐ Fastighetsnät fiber
- ☐ Solcellsanläggning för 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.	115 650 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	115 700 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2021

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	8 400 000	0	0	8 400 000
Byggnad kronor	48 000 000	0	0	48 000 000
SUMMA	56 400 000	0	0	56 400 000

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)	12 870 000	1,88%	241 956	90	142 857	384 813
Fastighetslån nr 1B 1b)	12 870 000	2,03%	261 261	90	142 857	404 118
Fastighetslån nr 1C 1c)	13 260 000	2,12%	281 112	90	147 186	428 298
Summa lån	39 000 000					
Upplåtelseavgifter	24 544 477					
Insatser	52 155 523					
Summa finansiering	115 700 000	---	784 329	---	432 900	1 217 229
Nettokapitalkostnad år 1						1 217 229

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.

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

93 000

Driftskostnader**Inkl moms**

	Kronor	
Teknisk förvaltning inkl städning	95 000	
Ekonomisk förvaltning	63 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	30 000	
Vattenförbrukning gemensam	6 000	
Uppvärmning gemensam	20 000	
Elförbrukning, gemensam	63 000	
Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 27 kr/m2 år	83 997	
Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 22 kr/m2 år	68 442	
Hissar	10 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	44 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 50 kr/m2 år.	155 550	
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	55 000	
Renhållning	75 000	
Försäkringar	34 000	
Hyra entremattor	15 000	
Bredband	7 000	
Digitaltv grundutbud	22 000	
Individuellt mätningssystem	12 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	11 593	
Summa kostnader	870 582	870 582

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 allrisk-försäkringar.

Fastighetsavgift för bostäder, se not nedan.

0

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÄR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**2 180 811**

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	3 111 m ²	602 kr/m ² år	1 872 822
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		27 kr/m ² år	83 997
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m ² år	68 442
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	155 550
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 180 811

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	37 175
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	26 902
Belåning kr per m ² BOA	12 536
Driftskostnader kr per m ² BOA år 1	280 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	701 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m ² BOA år 1	139
Avsättning till yttre fond kr m ² BOA år 1	30

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 99 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 m2 BOA	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- lätelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg. kr
3:1001	1	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	18 900	1 145 000
3:1002	1	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	368 900	1 495 000
3:1101	2	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	468 900	1 595 000
3:1102	2	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	715 265	2 095 000
3:1103	2	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	125 436	1 495 000
3:1104	2	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	68 900	1 195 000
3:1105	2	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	102 246	995 000
3:1201	3	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	518 900	1 645 000
3:1202	3	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	815 265	2 195 000
3:1203	3	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	225 436	1 595 000
3:1204	3	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	218 900	1 345 000
3:1205	3	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	132 246	1 025 000
3:1301	4	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	568 900	1 695 000
3:1302	4	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	915 265	2 295 000
3:1303	4	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	325 436	1 695 000
3:1304	4	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	268 900	1 395 000
3:1305	4	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	152 246	1 045 000
3:1401	5	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	618 900	1 745 000
3:1402	5	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 015 265	2 395 000
3:1403	5	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	425 436	1 795 000
3:1404	5	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	318 900	1 445 000
3:1405	5	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	182 246	1 075 000
3:1501	6	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	668 900	1 795 000
3:1502	6	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 115 265	2 495 000
3:1503	6	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	525 436	1 895 000
3:1504	6	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	368 900	1 495 000
3:1505	6	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	202 246	1 095 000
3:1601	7	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	718 900	1 845 000
3:1602	7	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 215 265	2 595 000
3:1603	7	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	625 436	1 995 000
3:1604	7	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	418 900	1 545 000
3:1605	7	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	242 246	1 135 000
3:1701	8	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	768 900	1 895 000
3:1702	8	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 315 265	2 695 000
3:1703	8	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	725 436	2 095 000
3:1704	8	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	468 900	1 595 000
3:1705	8	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	272 246	1 165 000
3:1801	9	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	818 900	1 945 000
3:1802	9	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 415 265	2 795 000
3:1803	9	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	825 436	2 195 000
3:1804	9	66	2	RK	2,1591	40 436	1 782	1 452	3 300	46 970	3 914	3 370	1 126 100	518 900	1 645 000
3:1805	9	48	1	RK	1,7117	32 057	1 296	1 056	2 400	36 809	3 067	2 671	892 754	302 246	1 195 000
3:1901	10	86	3	RK	2,6454	49 544	2 322	1 892	4 300	58 058	4 838	4 129	1 379 735	1 515 265	2 895 000
3:1902	10	85	3	RK	2,6259	49 179	2 295	1 870	4 250	57 594	4 799	4 098	1 369 564	925 436	2 295 000
SUMMA	3 111				99,9991	1 872 822	83 997	68 442	155 550	2 180 811			52 155 523	24 544 477	76 700 000

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

1) Prel. årsavgift för varm- och värmevatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 27 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 50 kr/m2 år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

4) Samtliga lägenheter har en balkong. Lgh 3:1304, 1404, 1504, 1604, 1704 och 1804 har ytterligare en balkong.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt Årsavgift Summa insats och uppl.avgift	Kronor	kr/m2
RK : Rum och Kök		2 180 811	701
		76 700 000	24 654

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)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Årsavgifter	2 180 811	2 224 427	2 268 916	2 314 294	2 360 580	2 407 792	2 658 396	2 935 084
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	701	715	729	744	759	774	855	943
Summa intäkter *	2 180 811	2 224 427	2 268 916	2 314 294	2 360 580	2 407 792	2 658 396	2 935 084
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl eko plan	784 329	775 623	766 917	758 211	749 505	740 799	697 222	653 646
Amorteringar	432 900	432 900	432 900	432 900	432 900	433 359	433 359	433 359
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	870 582	887 994	905 754	923 869	942 346	961 193	1 061 236	1 171 690
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 679	113 367	125 166
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	84 021
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	33 050	66 588	100 622	135 163	169 762	353 212	467 202
Summa kostnader *	2 180 811	2 224 427	2 268 916	2 314 294	2 360 580	2 407 792	2 658 396	2 935 084
Akkumulerad kassabehållning b)	50 000	83 050	149 638	250 260	385 423	555 185	1 948 808	4 218 762
Avskrivningar (120 år rak) d)	940 461	940 461	940 461	940 461	940 461	940 461	940 461	940 461
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-414 561	-379 651	-344 216	-308 247	-271 732	-234 661	-40 523	85 266
Ränteantagande (medelränta) c)	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
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 är 112 855 700 kronor.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. Av förenklingsskäl 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.

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)	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 031	2 036
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	701	715	729	744	759	774	855	943
2. Antagen räntenivå +1 %	826	839	852	865	879	892	966	1 048
3. Antagen räntenivå +2 %	952	963	974	986	998	1 011	1 077	1 152
5. Antagen räntenivå -1 %	576	591	607	623	639	656	743	839
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	701	718	736	754	772	791	893	1 014
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	701	721	742	764	786	809	935	1 096
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	701	712	723	734	746	758	819	882

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 den ekonomiska planen.

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.

Ränteintäkten 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, fond-avskattningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

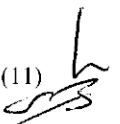
Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i den ekonomiska planen.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på ca 0,65% (253 500 kr år 1) motsvarande ca 81 kronor per m2 och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 0,65% 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, tv och bredband.
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 BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 kap 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 3, org nr: 769635-6232.

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.

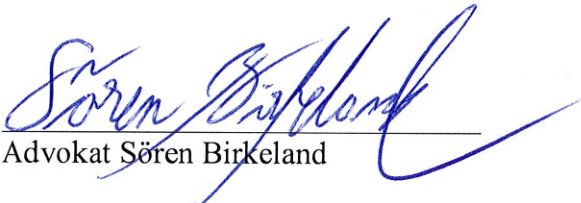
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

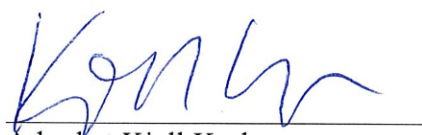
Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

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 31 oktober 2019


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-31 avseende ekonomisk plan för
Brf Svartåpromenaden 3 org nr: 769635-6232**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen	2017-11-09
2. Stadgar, föreningen	2017-11-09
3. Marköverlåtelseavtal från kommun	2017-11-28
4. Ritningar, Bygghandling	2018-04-30
5. Beräkning taxeringsvärde	2019-10-23
6. Fastighetsreglering	2018-12-06
7. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening	2018-08-15
8. Finanseringsoffert, Swedbank	2018-06-28
9. Mail avseende uppdatering räntor från bank	2019-10-15
10.Registreringsbevis, Svartå Strand ETT AB	2017-09-11
11.Registreringsbevis, Svartå Strand TVÅ AB	2017-09-11
12.Registreringsbevis Rotebyggaren 3 AB	2017-09-11
13.Fastighetsdatautdrag, Häxan 1,	2019-10-23
14.Tidplan	2019-09-19
15.Utdrag ut bilagor avseende byggnation från andelsöverlåtelseavtalet	2018-04-30
16.Bygglov	2018-05-11
17.Fusionsplan med bilagor	Odaterad
18.Detaljplan, planbeskrivning Svartå Strand	2016-09-20

SS h