Registrerades av Bolagsverket
2021-03-29 08:18
R158833/21

20210319033888

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN I HÖLLVIKEN

Organisationsnummer:769636 - 2024
Kommun: Vellinge Kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Malmö 2021-03-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDHUSEN I HÖLLVIKEN

Elisabeth Dahlgren Bo Persson Kjell Glimred

20210319033389

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandhusen i Höllviken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av 6 bostadshus innehållande sammanlagt 87 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början av september 2021 och avslutas tom februari 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-03-02. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-11-08.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lilla Hammar 15:32, Vellinge Kommun
Adress:	Hästängsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och 12
Tomtens areal:	ca 17 424 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 906 kvm
Byggnadernas utformning:	6 bostadshus i 3-5 våningar
Antal bostadslägenheter:	87 st

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

Parkering

133 öppna parkeringsplatser varav
15 öppna parkeringsplatser med laddplats för elbil
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

KB
BP

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

20210319033590

Gemensamma anordningar på tomtmark
Angöringsväg
Miljörum för källsortering av sopor
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen
Byggnaderna kommer att anslutas till gas
Undercentral, elrum, fläktrum
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Övernattningsrum
Porttelefon
Barnvagns- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betongvägg, puts
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong, alt gipsskivor på reglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt/papp
Trappor:	Prefabricerade betong med beläggning av cementmosaik, handledare av stål
Fönster och fönsterdörrar:	Kopplade 2+1 med aluminiumbeklädd utsida, vissa är 3 glas fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke i glas med ram av aluminium
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme
Värme via gas, vattenburen med radiatorer.

Ventilation
Frånluftsventilation med återvinning.

Varmvatten
Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV
Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

KB
BB

20210319033391

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring
Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	434 275 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	**434 275 000 kr**

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde		1233006
Taxeringsvärde bostäder ca	174 000 tkr	
varav taxeringsvärde mark ca	55 000 tkr	
varav taxeringsvärde byggnad ca	119 000 tkr	

KG BO

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGAKOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)
Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.
Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

20210319033392

Lån	Belopp Kr	Bindnings-tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte-kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital-kostnad Kr
Bottenlån	19 700 000	1	2,70%	531 900		531 900
Bottenlån	19 700 000	2	2,80%	551 600		551 600
Bottenlån	19 700 000	3	2,80%	551 600		551 600
Bottenlån	19 700 000	4	2,80%	551 600		551 600
Bottenlån	19 700 000	5	2,90%	571 300		571 300
Amortering					690 000	690 000
S:a lån	98 500 000		2,80%	2 758 000	690 000	3 448 000
Insatser	189 351 000					
Upplåtelseavgifter	146 424 000					
S:a finansiering	434 275 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **3 448 000**

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 467 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	**207 180**

20210319033933

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	112 625	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	320 000	
Värmeavgifter	350 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000	
Sophämtning och källsortering	165 000	
Teknisk förvaltning av installationer c)	57 000	
Yttre och inre skötsel	135 000	
Besiktning och service hissar d)	0	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	229 680	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll g)	0	
Diverse inkl. jour	40 000	
Summa driftskostnader		**1 782 980**
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		**0**
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		**5 438 160**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år).
b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer. Beloppet inkluderar moms. Värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 194 805 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
c) Entreprenören/JM@home ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca tre år.
d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.
g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 906	kvm		4 321 275
Årsavgift bredband				229 680
Årsavgift varmvatten				194 805
Avgift öppna p-platser	133	st	400 kr/plats och mån	638 400
Extra avgift för laddplats	15	st	200 kr/plats och mån	36 000
Hyra övernattningsrum				18 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				**5 438 160**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	LÅN PER LGH [4] kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [5] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6] kr
11001	80	3 RK	M	1,1598%	2 196 000	999 000	3 195 000	1 142 000	50 116	4 176	2 640	220	52 756	4 396	2 295
11002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	2 243 000	4 495 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
11003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
11101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 674 000	3 795 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
11102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	745 000	2 345 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
11103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 373 000	3 625 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
11104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 494 000	3 950 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
11201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 254 000	3 375 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
11202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	1 595 000	3 195 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
11203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	2 743 000	4 995 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
11204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 789 000	5 245 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
21001	52	2 RK	M	0,8450%	1 600 000	995 000	2 595 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
21002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	2 043 000	4 295 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
21003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	1 294 000	3 750 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
21101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 129 000	3 250 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
21102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	675 000	2 275 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
21103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	2 343 000	4 595 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
21104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 139 000	4 595 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
21201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 674 000	3 795 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
21202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	1 295 000	2 895 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
21203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 423 000	3 675 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
21204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 594 000	4 050 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
21301	130	5 RK		1,6118%	3 052 000	4 443 000	7 495 000	1 588 000	69 651	5 804	2 640	220	72 291	6 024	2 619
21302	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 573 000	3 825 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
21303	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 794 000	4 250 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
31001	80	3 RK	M	1,1598%	2 196 000	1 599 000	3 795 000	1 142 000	50 116	4 176	2 640	220	52 756	4 396	2 295
31002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	1 193 000	3 445 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
31003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
31101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 129 000	3 250 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
31102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	745 000	2 345 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
31103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	2 343 000	4 595 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
31104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 139 000	4 595 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
31201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 674 000	3 795 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
31202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	845 000	2 445 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
31203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 543 000	3 795 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
31204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 239 000	4 695 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
31301	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 374 000	3 495 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295

20210519033394

Nr	Boarea, cirka [1]	LÄGENHET Storlek [2]	Mark	Andelstal [3]	INSATS	UPPLÅTELSE-AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	LÅN PER LGH [4]	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND [5]		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6]
										per mån		per mån		per mån	
	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31302	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	945 000	2 545 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
31303	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 693 000	3 945 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
31304	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 539 000	4 995 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
31401	130	5 RK		1,6118%	3 052 000	4 443 000	7 495 000	1 588 000	69 651	5 804	2 640	220	72 291	6 024	2 619
31402	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 843 000	4 095 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
31403	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 089 000	4 545 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
41001	52	2 RK	M	0,8450%	1 600 000	595 000	2 195 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
41002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	1 193 000	3 445 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
41003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
41101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 574 000	3 695 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
41102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	1 195 000	2 795 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
41103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 393 000	3 645 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
41104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 139 000	4 595 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
41201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 674 000	3 795 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
41202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	845 000	2 445 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
41203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 543 000	3 795 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
41204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 239 000	4 695 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
41301	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 374 000	3 495 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
41302	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	945 000	2 545 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
41303	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 693 000	3 945 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
41304	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 939 000	4 395 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
41401	130	5 RK		1,6118%	3 052 000	3 943 000	6 995 000	1 588 000	69 651	5 804	2 640	220	72 291	6 024	2 619
41402	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 843 000	4 095 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
41403	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 089 000	4 545 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
51001	52	2 RK	M	0,8450%	1 600 000	595 000	2 195 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
51002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	1 193 000	3 445 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
51003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
51101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 174 000	3 295 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
51102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	1 195 000	2 795 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
51103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 393 000	3 645 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
51104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
51201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 304 000	3 425 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
51202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	845 000	2 445 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
51203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	2 343 000	4 595 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
51204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 139 000	4 595 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
51301	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 474 000	3 595 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
51302	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	995 000	2 595 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539

20210319033395

Nr	Boarea, cirka [1]	LÄGENHET Storlek [2]	Mark	Andelstal [3]	INSATS	UPPLÅTELSE-AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	LÅN PER LGH [4]	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND [5]		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6]
										per mån		per mån		per mån	
	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51303	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	2 443 000	4 695 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
51304	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	2 339 000	4 795 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
61001	80	3 RK	M	1,1598%	2 196 000	999 000	3 195 000	1 142 000	50 116	4 176	2 640	220	52 756	4 396	2 295
61002	83	3 RK	M	1,1893%	2 252 000	2 243 000	4 495 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
61003	92	4 RK	M	1,2971%	2 456 000	2 039 000	4 495 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
61101	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 574 000	3 695 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
61102	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	795 000	2 395 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
61103	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 443 000	3 695 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
61104	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 639 000	4 095 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
61201	76	3 RK		1,1201%	2 121 000	1 774 000	3 895 000	1 103 000	48 404	4 034	2 640	220	51 044	4 254	2 295
61202	52	2 RK		0,8450%	1 600 000	945 000	2 545 000	832 000	36 514	3 043	2 640	220	39 154	3 263	1 539
61203	83	3 RK		1,1893%	2 252 000	1 593 000	3 845 000	1 171 000	51 394	4 283	2 640	220	54 034	4 503	2 295
61204	92	4 RK		1,2971%	2 456 000	1 839 000	4 295 000	1 278 000	56 050	4 671	2 640	220	58 690	4 891	2 619
Justering				0,0001%				13 000	6				6		
SUMMA	**6 906**	**87**		**100,0000%**	**189 351 000**	**146 424 000**	**335 775 000**	**98 500 000**	**4 321 275**		**229 680**		**4 550 955**		**194 805**

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkeringsplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering sker efter faktisk förbrukning, kostnad för mätning och administration fördelas med lika belopp (inkl moms) per lägenhet.

20210319033396

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	2,80%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

		Uppräkning per år	Fastighetsskatt
Bostäder:	174 000	2,0%	1,0%

År :		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Kalenderår:		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2032**	**2037**
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-2 758	-2 739	-2 718	-2 696	-2 672	-2 647	-2 499	-2 315
Amorteringar	tkr	-690	-742	-794	-846	-899	-951	-1 213	-1 474
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 783	-1 819	-1 855	-1 892	-1 930	-2 051	-2 265	-2 500
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-174
SUMMA UTBETALNINGAR	**tkr**	**-5 231**	**-5 300**	**-5 367**	**-5 434**	**-5 501**	**-5 649**	**-5 977**	**-6 463**
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	687	701	715	729	744	759	838	925
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 746	4 841	4 938	5 037	5 138	5 241	5 786	6 388
Övriga intäkter	tkr	692	699	706	713	720	727	763	803
SUMMA INBETALNINGAR	**tkr**	**5 438**	**5 540**	**5 644**	**5 750**	**5 858**	**5 968**	**6 549**	**7 191**
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	**tkr**	**207**	**240**	**277**	**316**	**357**	**319**	**572**	**728**
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	**tkr**	**207**	**447**	**724**	**1 040**	**1 397**	**1 716**	**4 042**	**7 692**
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	207	414	621	828	1 035	1 242	2 277	3 312

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, son inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-2 467	-2 467	-2 467	-2 467	-2 467	-2 467	-2 467	-2 467
Bokföringsmässigt resultat		tkr	-1 777	-1 692	-1 603	-1 512	-1 418	-1 404	-889	-472

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

20210319033397

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	**5 231**	**5 300**	**5 367**	**5 434**	**5 501**	**5 649**	**5 977**	**6 463**

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-02-03 ökar med 2,0%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			2,80%
- innehåller räntenivå per	2021-02-03	0,78%	
- och en reserv för ränteökning		2,02%	
Total ränta i finansieringsplan			2,80%

B: Om räntenivån per 2021-02-03 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	985	978	971	963	954	945	893	827
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	207	207	207	207	207	207	207	207
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-207	-240	-277	-316	-357	-319	-572	-728
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	**985**	**945**	**901**	**854**	**804**	**833**	**528**	**306**

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	**0**	**18**	**37**	**56**	**77**	**98**	**223**	**378**

20210319033398

H. NYCKELTAL

	kr/BTA[1]
Anskaffningsvärde	46 466 kr

	kr/kvm[2]	
Anskaffningsvärde	62 884 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	48 621 kr	
Lån och belåningsgrad[3]	14 263 kr	23%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	659 kr	
Årsavgift varmvatten	28 kr	
Driftskostnad	258 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	357 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering[4]	157 kr	
Fondavsättning och amortering[4]	187 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	146 kr	

[1] Total bruttoarea uppgår till 9 346 kvm.
[2] Med kvm avses upplåten boarea.
[3] Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.
[4] Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

20210319033399

202103190340O

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-03-02 för bostadsrättsföreningen Strandhusen i Höllviken, org. nr: 769636-2024.

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 bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-03-03

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

20210319034011

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-03-03 för Brf Strandhusen i Höllviken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2018-04-17
2.	Registreringsbevis	2020-01-10
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-03-02
4.	Köpekontrakt för marken	2020-03-02
5.	Kreditoffert SEB	2020-09-29
6.	Indikativa räntor per 2021-02-03	2021-02-03
7.	Koncept Exploateringsavtal	2015-06-12
8.	Utdrag från fastighetsregistret	2021-01-18
9.	Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
10.	Bygglovsbeslut	2018-11-08
11.	Underhållsplan	2021-02-05
12.	Areareasammanställning flerbostadshus	2018-05-11
13.	Information från kontrollansvarig	2021-02-18
14.	Bekräftelse av försäljningsläge	2021-02-23
15.	Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2021-02-23
16.	Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2020-03-11
17.	Adressbesked	2020-11-17

JW