

ORG.NR: 769640-3661

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 3

Motala 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

Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 3

Denna ekonomiska plan signeras elektroniskt

Nicklas Broström

Annelie Alder

Bengt Gustafson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 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 2022. Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande, december 2022.

I maj 2022 påbörjades byggnationen av de 31 lägenheterna. Inflyttning sker i september 2023.

En ekonomisk förening har förvärvat fastigheten Stenavadet 1. Bostadsrättsföreningen har förvärvat den ekonomiska föreningen, vilken är lagfaren ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Den ekonomiska föreningen avser sedan att fusioneras med bostadsrättsföreningen. I förvärvet av andelarna i den ekonomiska föreningen ingår att säljarna utför byggnation av bostadshus på fastigheten för den ekonomiska föreningens räkning.

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:..... Stenavadet 1, Motala kommun.

Adress:..... Fotogengatan 6, 591 37 Motala

Kommundel:..... Motala

Fastighetsareal: 1 948 m²

Antal bostadslägenheter: 31 st

Boarea:..... 2 464 m²

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

Detaljplan..... Detaljplan för Stenavadet 1–3 m.fl. Södra stranden
Akt 0583K-P674 Laga kraft 2020-07-07

Gemensamhetsanläggning..... Andelar i Motala Stenavadet GA:1

Gemensamhetsanläggning

Motala Stenavadet GA:1

Ändamål: Väg, parkeringsplatser, carportar, lekplats, 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/Cyklar
- 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.
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	Målat	Delvis försänkt gipsundertak.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök och matplats	Parkett	Målade	Målat	Skåp, kyl, frys, alt kyl/frys, ugn, fläkt micro, diskmaskin och häll.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Tvättmaskin och tumlare.
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.	119 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad samt likviditetsreserv	119 050 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2024

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	4 928 000	0	0	4 928 000
Byggnad kronor	42 000 000	0	0	42 000 000
SUMMA	46 928 000	0	0	46 928 000

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 kalkylen 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)	10 284 450	4,57%	469 999	200	51 422	521 421
Fastighetslån nr 1B 1b)	10 284 450	4,31%	443 260	200	51 422	494 682
Fastighetslån nr 1C 1c)	10 596 100	4,17%	441 857	200	52 981	494 838
Summa lån	31 165 000					
Upplåtelseavgifter	20 213 477					
Insatser	67 671 523					
Summa finansiering	119 050 000	---	1 355 116	---	155 825	1 510 941
Nettokapitalkostnad år 1						1 510 941

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

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. 200 års rak amortering.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. 200 års rak amortering.

Not 1c) Lånets bindningstid är 4 år. 200 års rak amortering.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnader från föregående sida

1 510 941

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

105 000

Driftskostnader

	Kronor	
Inkl moms		
Teknisk förvaltning inkl städning	115 000	
Ekonomisk förvaltning	57 500	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	40 000	
Vattenförbrukning gemensam	4 000	
Uppvärmning gemensam	20 000	
Elförbrukning, gemensam	55 000	
Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 60 kr/m2 år	147 840	
Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 20 kr/m2 år	49 280	
Hissar och dörrautomatik	14 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	36 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 105 kr/m2 år.	258 720	
Sotning/kontroll ventilationsanläggning	45 000	
Renhållning	65 000	
Försäkringar	35 000	
Hyra entremattor	5 000	
Bredband	5 000	
Digitaltv grundutbud	5 000	
Individuellt mätningssystem	7 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	9 383	
Summa kostnader	973 723	973 723

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

2 589 664

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	2 464 m ²	866 kr/m ² år	2 133 824
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		60 kr/m ² år	147 840
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		20 kr/m ² år	49 280
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		105 kr/m ² år	258 720
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			2 589 664

Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	48 295
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	34 674
Belåning kr per m ² BOA	12 648
Driftskostnader kr per m ² BOA år 1	395 exkl avsättningar
Årsavgift kr per m ² BOA år 1	1 051 inkl drift o prel. årsavgifter*
Amortering kr m ² BOA år 1	63
Avsättning till yttre fond kr m ² BOA år 1	43

* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga förbrukning, ingår med 185 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 5) BOA	Lägenhetsbeskrivning 4) RK	Andels tal %	Årsavgift (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	Månadsavgift varm kr	Månadsavgift kall kr	Insats kr	Upp-lätelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
3:1001	2	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	207 010	2 595 000
3:1002	2	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	475 696	2 795 000
3:1003	2	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	57 143	2 050 000
3:1101	3	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	407 010	2 795 000
3:1102	3	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	675 696	2 995 000
3:1103	3	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	257 143	2 250 000
3:1104	3	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	184 955	2 195 000
3:1201	4	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	507 010	2 895 000
3:1202	4	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	775 696	3 095 000
3:1203	4	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	357 143	2 350 000
3:1204	4	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	284 955	2 295 000
3:1301	5	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	607 010	2 995 000
3:1302	5	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	875 696	3 195 000
3:1303	5	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	457 143	2 450 000
3:1304	5	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	384 955	2 395 000
3:1401	6	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	707 010	3 095 000
3:1402	6	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	975 696	3 295 000
3:1403	6	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	557 143	2 550 000
3:1404	6	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	484 955	2 495 000
3:1501	7	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	807 010	3 195 000
3:1502	7	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	1 075 696	3 395 000
3:1503	7	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	657 143	2 650 000
3:1504	7	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	584 955	2 595 000
3:1601	8	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	907 010	3 295 000
3:1602	8	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	1 175 696	3 495 000
3:1603	8	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	757 143	2 750 000
3:1604	8	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	684 955	2 695 000
3:1701	9	89	3 RK	3,5288	75 298	5 340	1 780	9 345	91 763	7 647	6 275	2 387 990	1 107 010	3 495 000
3:1702	9	85	3 RK	3,4273	73 132	5 100	1 700	8 925	88 857	7 405	6 094	2 319 304	1 375 696	3 695 000
3:1703	9	71	2 RK	2,9449	62 839	4 260	1 420	7 455	75 974	6 331	5 237	1 992 857	957 143	2 950 000
3:1704	9	72	2 RK	2,9703	63 381	4 320	1 440	7 560	76 701	6 392	5 282	2 010 045	884 955	2 895 000
SUMMA		2 464		100,0001	2 133 824	147 840	49 280	258 720	2 589 664			67 671 523	20 213 477	87 885 000

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

- 1) Prel. årsavgift för varm- och varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 60 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 20 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 105 kr/m² år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Samtliga lägenheter har en balkong.
- 5) Lägenheternas ytor är uppmätta på ritning.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt	Kronor	kr/m ²
RK : Rum och Kök	Årsavgift	2 589 664	1 051
	Summa insats och uppl. avgift	87 885 000	35 668

F. Ekonomisk prognos

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgifter	2 589 664	2 667 354	2 747 375	2 829 796	2 914 690	3 002 131	3 480 293	4 034 613
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	1 051	1 083	1 115	1 148	1 183	1 218	1 412	1 637
Summa intäkter *	2 589 664	2 667 354	2 747 375	2 829 796	2 914 690	3 002 131	3 480 293	4 034 613
Kapitalkostnader								
Räntor. Lån/lånedelar enl ekonomisk plan	1 355 116	1 348 341	1 341 565	1 334 790	1 328 014	1 321 239	1 287 361	1 253 483
Amorteringar	155 825	155 825	155 825	155 825	155 825	155 825	155 825	155 825
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	973 723	1 002 935	1 033 023	1 064 014	1 095 934	1 128 812	1 308 602	1 517 028
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)								
Fondavsättningar	105 000	108 150	111 395	114 737	118 179	121 724	141 111	163 586
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	80 166
Årets överskott								
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	52 103	105 567	160 430	216 738	274 531	587 394	864 525
Summa kostnader *	2 589 664	2 667 354	2 747 375	2 829 796	2 914 690	3 002 131	3 480 293	4 034 613
Ackumulerad kassabehållning b)	50 000	102 103	207 670	368 100	584 838	859 369	3 154 129	7 063 714
Avskrivningar K3 d)	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Årets redovisningsmässiga resultat a)	-1 339 175	-1 283 922	-1 227 213	-1 169 008	-1 109 258	-1 047 920	-715 670	-416 064
Ränteantagande (medelränta c)	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Inflationsantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

* 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 3 % 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) Avskrivning 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.

G. Känslighetsanalys

År	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 034	2 039
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)								
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	1 051	1 083	1 115	1 148	1 183	1 218	1 412	1 637
2. Antagen räntenivå +1 %	1 177	1 208	1 240	1 273	1 307	1 342	1 533	1 754
3. Antagen räntenivå +2 %	1 304	1 334	1 365	1 398	1 431	1 465	1 653	1 871
5. Antagen räntenivå -1 %	925	957	990	1 024	1 059	1 095	1 292	1 520
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	1 051	1 087	1 124	1 163	1 202	1 244	1 472	1 750
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	1 051	1 091	1 133	1 177	1 222	1 270	1 537	1 879
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	1 051	1 078	1 106	1 135	1 164	1 194	1 358	1 539

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 3 % 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-avsättningar och fastighetsskatt för bostäder från år 16.

Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i ekonomisk plan.

I beräknade räntenivåer för föreningens lån finns en marginal på 0,27 % (84 146 kr år 1) motsvarande ca 34 kronor per m2 och år.

Vid en riskbedömning utifrån en räntehöjning på 0,27% innebär detta att föreningens månadsavgifter kan förbli oförändrade.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 finns i en gemensamhetsanläggning.
Gemensamhetsanläggningen administreras av Stenavadets samfällighetsförening i vilken bostadsrättsföreningen kommer att ha 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. Ytorna är uppmätta på ritning.

INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Södra Stranden 3, org nr: 769640-3661.

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.

Intyget undertecknas elektroniskt.

Advokat Sören Birkeland

Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Södra Stranden 3, org nr: 769640-3661

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis föreningen, 2022-12-05
2. Stadgar, föreningen, antagna 2021-09-22
3. Överlåtelse Stenavadsbyggaren 3 ek för, 2021-09-23
4. Bygghandlingar med ritningar, rev 2021-11-01
5. Bygglov, 2021-10-12
6. Starbesked, 2022-03-22
7. Utdrag ur tidplan, odaterad
8. Beräkning taxeringsvärde, 2022-12-05 med uppdatering 2022-12-06
9. Andelöverlåtelseavtal, Ek förening, 2021-09-23
10. Finanseringsoffert, 2021-10-01
11. Registreringsbevis, Stenavadsbyggaren 3 ek för, 2021-08-02
12. Registreringsbevis, Stenavadet Ett AB, 2021-08-17
13. Registreringsbevis, Stenavadet Två AB, 2021-07-19
14. Registreringsbevis, Stenavadet Utveckling AB, 2021-08-17
15. Situationsplan, bygghandling 2020-11-20,
16. Fastighetsdatautdrag, Motala Stenavadet GA:1, 2021-01-21
17. Lantmäterihandlingar, för Motala Stenavadet GA:1, aktbeteckning 0583K-2020/52
infört i fastighetsregistret 2021-01-07
18. Fastighetsdatautdrag, Motala Stenavadet 1, 2022-03-09



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.12.2022 15:39

SENT BY OWNER:

Carolina Axelsson · 09.12.2022 08:21

DOCUMENT ID:

r1yWfwxOi

ENVELOPE ID:

Bk0ezDxuo-r1yWfwxOi

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan Brf Södra stranden 3.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE ALDER annelie.alder@advisorgruppen.se	Signed Authenticated	09.12.2022 08:40 09.12.2022 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/05) IP: 146.66.236.173
2. Lars Anders Herbert Erixon lars@hpboende.se	Signed Authenticated	09.12.2022 12:42 09.12.2022 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/26) IP: 94.234.117.52
3. Bengt Gunnar Gustafsson bengt.gustafson@ubab.com	Signed Authenticated	09.12.2022 14:49 09.12.2022 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1936/03/19) IP: 212.247.54.158
4. KJELL KARLSSON kjell.karlsson@advokatdelta.se	Signed Authenticated	09.12.2022 14:52 09.12.2022 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/30) IP: 151.236.200.163
5. Sören Elon Elias Birkeland soren@advokatbirkeland.se	Signed Authenticated	09.12.2022 15:39 09.12.2022 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/09) IP: 213.67.239.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed