

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet

Uppsala kommun, Uppsalas län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Uppsala, den 5 april 2022

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet

Hans Lindström

Jennie Bergman

Gerhard Makowsky

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svalan i Nästet, som registrerats av Bolagsverket den 23 november 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheterna Ultuna 7:5 och Ultuna 7:6, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 35 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 28 maj 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under mars månad 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheterna Ultuna 7:5 och 7:6, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknade köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Ultuna 7:6 och Ultuna 7:5, Uppsala kommun
Fastighetsareal	c:a 1 766 m ²
Boarea	c:a 2 201 m ²
Antal bostadslägenheter	35 st
Byggnadens utformning	Två punkthus
	Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 8 platser på lokalgata samt en plats på gård som är reserverad för bilpool. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	82 400 000 kr
Varav byggnad	62 000 000 kr
Varav mark	20 400 000 kr

Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele samt fläkttrum finns på vindsplan i respektive punkthus. Teknikutrymme för VVS/fjärrvärme. Undercentral markplan i respektive punkthus. Förråd till varje lägenhet finns på vinden samt i entréplan. Cykelrum i entréplan i ett hus samt cykelparkering i anslutning till varje entré. Barnvagns-/rullstolsförråd med ladduttag i entréplan.

Servitut

Servitut

Två servitut belastar fastigheten Ultuna 7:5

Avtalsservitut

Parkering	Fastighet Ultuna 7:4 har rätt att anlägga och nyttja åtta parkeringsplatser med tillhörande anordningar på belastad fastighet Ultuna 7:5.
-----------	---

Avtalsservitut

Fjärrvärme	Fastighet Ultuna 2:28 har rätt att anlägga och nyttja fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar på belastad fastighet Ultuna 7:5.
------------	---

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Ultuna 7:5 och Ultuna 7:6 har preliminärt 3202 av 14 404 andelar i gemensamhetsanläggningen Nästet GA1 (prel.).

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Grönytor, kommunikationsytor och vattenutkastare
- 2 Lekmiljö, sittplatser, växthus och förråd till trädgårdsskötsel
- 3 Belysning med tillhörande elledningar med mätare och el-abonnemang
- 4 Cykelparkering
- 5 Dagvattenledningar med tillhörande anordning.

I gemensamhetsanläggningen Nästet GA:1 (prel) ska Ultuna 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6 och 2:28 delta. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Anläggningssamfälligheten har också rätt att använda erforderliga utrymmen inom belastade fastigheter för att ta sig till och från gemensamhetsanläggningen. Inom området för den blivande gemensamhetsanläggningen finns tekniska anordningar som hör till deltagande fastigheter, dessa anordningar ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Reparationer, underhåll och andra åtgärder avseende deltagarnas egna installationer och andra anordningar som finns inom området för gemensamhetsanläggningen ska ske i samråd med samfälligheten. För anläggningens drift och skötsel ska Lantmäterimyndigheten bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt preliminära andelstal angivna ovan, vilka ska beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet. Del av fastighetsel produceras via solceller
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Två trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive invändig lägenhetsdörr.
Sophantering	Invändigt miljörum
Parkering	Markparkering 9 st, varav en plats reserverad för poolbil.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark utan källare.
Antal våningar:	Sex våningar inklusive vind.
Stomme:	Stålpelare och väggar i betong.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme, träfasad med stående panel.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Väggar i betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med pinnräcken på aluminiumstomme.
Uteplatser:	Belagd med trädäck.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås.
Trapphus:	Golv i entréhall belagda med terrazzo. Trapphall linoleum. Övriga golv, sättsteg och plansteg av terrazzo. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat stål.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt planritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten. Förekommande garderober enl planritning.
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt Bonavas inredningsval.
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Inredning och utrustning enligt planritning. Tvättmaskin och tumlare eller kombimaskin i alla lägenheter.
WC	Klinker	Kakel	Målat	WC-utrustning. Spegel med belysning och tvättställ
Arbets hörna	Parkett	Målade	Grängat	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	108 438 800
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	108 488 800

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

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

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 112 140	2,47%	225 070		45 561	270 631
Fastighetslån nr 2 1b)	12 149 520	2,56%	311 028		60 748	371 776
Fastighetslån nr 3 1c)	9 112 140	2,85%	259 696		45 561	305 257
Summa fastighetslån	30 373 800					
Upplåtelseavgifter	31 245 990					
Insatser	46 869 010					
Summa finansiering	108 488 800	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			795 794	---	151 870	947 664

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter räknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 881 578 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader		SEK	SEK
Räntekostnader		795 794	
Amortering		151 870	
Summa kapitalkostnader			947 664
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel		85 000	
Ekonomisk förvaltning		58 000	
Styrelse och revisorer		54 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		98 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		77 035	
Uppvärmning gemensam, fast		85 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		25 000	
Prel. elförbrukning i bostad		110 050	
Mätavläsning		9 000	
Löpande underhåll		7 000	
Renhållning		55 000	
Försäkring		24 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		70 980	
Gemensamhetsanläggning		37 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon		5 000	
Hissar		6 000	
Driftmarginal		2 200	
Summa driftskostnader			808 265
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.			
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
Avsättningar för fastighetsunderhåll		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		67 000	
Summa avsättningar			67 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			1 822 929

Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 201 m2	680 kr/m2 år	1 497 664	
Intäkt bilplatser, öppna	8 st	700 kr/månad	67 200	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	77 035	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för uppvärmning, bostäder		0 kr/m2 år	0	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	110 050	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 028 kr/lgh år	70 980	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 822 929

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	49 291
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	35 491
Beläning kr per m2 BOA	13 800
Årsavgift kr per m2 BOA	798 inkl. prel. debitering 117 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	367 inkl. prel. debitering 117 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	53
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	431
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	99

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Månadsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift för media. kronor 4)	Årsavgift inkl. prel. avgifter kronor	Månadsavgift inkl. prel. avgifter. kronor	Insats kr	Upp- lätelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg. kr
1	22-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	236 730	1 150 000
2	24-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	481 730	1 395 000
3	26-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	536 730	1 450 000
4	22-1101		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	979 176	2 550 000
5	22-1102		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	399 076	1 495 000
6	22-1103		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	599 076	1 695 000
7	22-1104		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 279 176	2 850 000
8	22-1201		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 024 176	2 595 000
9	22-1202		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	499 076	1 595 000
10	22-1203		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	699 076	1 795 000
11	22-1204		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 379 176	2 950 000
12	22-1301		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 124 176	2 695 000
13	22-1302		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	599 076	1 695 000
14	22-1303		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	799 076	1 895 000
15	22-1304		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 479 176	3 050 000
16	22-1401		117	5 RK B F	4,5207	67 704	5 642	5 850	4 095	2 028	79 677	6 640	2 118 786	1 931 214	4 050 000
17	22-1402		117	5 RK B F	4,5207	67 704	5 642	5 850	4 095	2 028	79 677	6 640	2 118 786	2 131 214	4 250 000
18	20-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	136 730	1 050 000
19	20-1002		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	236 730	1 150 000
20	16-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	436 730	1 350 000
21	18-1001		35	1 RK M F	1,9486	29 183	2 432	1 750	1 225	2 028	34 186	2 849	913 270	436 730	1 350 000
22	20-1101		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	979 176	2 550 000
23	20-1102		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	399 076	1 495 000
24	20-1103		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	554 076	1 650 000
25	20-1104		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 024 176	2 595 000
26	20-1201		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 024 176	2 595 000
27	20-1202		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	499 076	1 595 000
28	20-1203		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	654 076	1 750 000
29	20-1204		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 124 176	2 695 000
30	20-1301		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 124 176	2 695 000
31	20-1302		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	599 076	1 695 000
32	20-1303		45	2 RK B F	2,3383	35 019	2 918	2 250	1 575	2 028	40 872	3 406	1 095 924	754 076	1 850 000
33	20-1304		79	3 RK B F	3,3515	50 194	4 183	3 950	2 765	2 028	58 937	4 911	1 570 824	1 224 176	2 795 000
34	20-1401		117	5 RK B F	4,5207	67 704	5 642	5 850	4 095	2 028	79 677	6 640	2 118 786	1 931 214	4 050 000
35	20-1402		117	5 RK B F	4,5207	67 704	5 642	5 850	4 095	2 028	79 677	6 640	2 118 786	1 931 214	4 050 000
SUMMA			2201	SUMMA	100,0000	1 497 653		110 050	77 035	70 980	1 755 718		46 869 010	31 245 990	78 115 000
Antal LGH			35	Differens	0,0006			0	0	0	-11				0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 50 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 35 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

- 4) Årsavgift för media är beräknad med 2028 kr/lgh år.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m2
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	1 755 718	798
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		78 115 000	35 491
B: Balkong, T: Takterrass, F: Förråd som ingår i bost.			

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	795 794	791 815	787 836	783 857	779 878	775 899	756 004	736 109
Läneräntor	795 794	791 815	787 836	783 857	779 878	775 899	756 004	736 109
2. DRIFTSKOSTNADER	808 266	824 431	840 920	857 739	874 894	892 392	985 272	1 087 821
Driftskostnader	550 201	561 205	572 429	583 878	595 556	607 467	670 692	740 499
Prel. Driftkostnader	258 065	263 226	268 491	273 861	279 338	284 925	314 580	347 322
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	74 945
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	74 945
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
Hyror lokaler, P-platser mm	-67 200	-68 544	-69 915	-71 313	-72 739	-74 194	-81 917	-90 443
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	218 869	220 209	221 576	222 970	224 392	225 842	233 540	242 039
Amorteringar, lån	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869	151 869
Avsättningar, underhåll	67 000	68 340	69 707	71 101	72 523	73 973	81 671	90 170
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	881 578	881 578	881 578	881 578	881 578	881 578	881 578	881 578
Årets bokföringsmässiga resultat	-662 709	-661 369	-660 002	-658 608	-657 186	-655 736	-648 038	-639 539
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	117 000	185 340	255 047	326 148	398 671	472 644	865 298	1 298 813

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Läneräntor, viktat medel	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 755 729	1 767 911	1 780 417	1 793 253	1 806 425	1 819 939	1 892 899	2 050 471
Kostnader per m2 BOA	798	803	809	815	821	827	860	932

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 755 729	1 767 911	1 780 417	1 793 253	1 806 425	1 819 939	1 892 899	2 050 471
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	798	803	809	815	821	827	860	932
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 059 467	2 070 130	2 081 117	2 092 435	2 104 088	2 116 083	2 181 450	2 331 428
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	936	941	946	951	956	961	991	1 059
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 755 729	1 775 994	1 796 986	1 818 728	1 841 241	1 864 549	1 993 869	2 221 902
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	798	807	816	826	837	847	906	1 009

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brf Svalan i Näset, org nr: 769639-2971

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.

Föreningen har två hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska 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. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget signeras digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomiska plan för Brf Svalan i Näset, org nr: 769639-2971

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

-	Registreringsbevis	2022-02-23
-	Stadgar	2020-11-23
-	Entreprenadavtal	2021-06-18
-	Bygglovsbeslut	2020-05-28
-	Ritningar, bygglovshandlingar	2020-02-19
-	Köpekontrakt	2021-06-18
-	Köpebrev	2021-09-20
-	Överenskommelse om GA och servitut	2021-03-04
-	Finansieringsoffert	2021-03-15
-	Accept finansiering	2021-03-22
-	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
-	Tidplan	2020-12-30
-	Fastighetsdatautdrag	2021-03-26

Verifikat

Titel: Brf Svalan i Nästet Ekonomisk plan

ID: e00e7f80-b4f0-11ec-8d1b-333172491a1b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-05

Underskrifter

Jennie Bergman

jennie@triggers.se

Signerat: 2022-04-05 18:05 BankID

Bergman

Hans Lindström

halifastighetskonsult@gmail.com

Signerat: 2022-04-06 08:44 BankID

Joakim Grönwall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2022-04-06 10:54 BankID

GRÖNWALL

Gerhard Makowsky

gerhard.makowsky@telia.com

Signerat: 2022-04-05 18:10 BankID

GERHARD MAKOWSKY

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2022-04-06 09:20 BankID

KARLSSON

Filer

Filnamn

Storlek

Kontrollsumma

Ekonomisk Plan med intyg Brf Svalan i Nästet
2022-04-05.pdf

99.8 kB

c41d 9646 4fea f5c9 0fb4 96df 6764 7844
91cf e8e6 1237 0f0f 961d 4fa1 17cc d69f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-05	17:14	Skapat Anna Maria Leventi, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 217.115.35.242
2022-04-05	18:05	Signerat Jennie Bergman Genomfört med: BankID av Karin Jennie Bergman, IP: 80.217.109.143
2022-04-05	18:10	Signerat Gerhard Makowsky Genomfört med: BankID av GERHARD MAKOWSKY, IP: 90.227.235.20
2022-04-06	08:44	Signerat Hans Lindström Genomfört med: BankID av Hans Lindström, IP: 155.4.232.141

Händelser

2022-04-06	09:20	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON,	IP: 151.236.200.163
2022-04-06	10:54	Signerat Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL,	IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15