Registrerades av Bolagsverket
2023-02-13 09:06
R78412/23

31 Januari 2023

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STRANDVÄGEN I
EDSVIKEN 4

SOLLENTUNA KOMMUN

Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10-12
H	Ekonomisk prognos	sid 13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, org.nr. 769633-3876 i Sollentuna kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Bebyggelsen utgörs av 115 bostäder samt två lokaler i ett flerbostadshus i upp till fem plan samt ett garage. Varje lägenhet har även tillhörande förråd i källarplan. Byggplatsarbetena för projektet startades under november 2021. Inflyttning i lägenheterna kommer ske etappvis, med start under kvartal 4 2023. Upplåtelse sker etappvis från och med mars 2023. Sista inflyttning kommer ske under kvartal 3 2024.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt totalentreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Nya Hem Produktion AB.

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar OBOS Nya Hem Produktion AB för kostnader för de bostadsrätter som eventuellt är osålda fram till avräkningsdagen. OBOS Nya Hem Produktion AB köper sedan enligt totalentreprenadkontraktet de ej upplåtna bostadsrättslägenheterna senast på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då det ekonomiska ansvaret går över på föreningen och äger rum efter att byggnaden är färdigställd samt slutplacering av föreningens lån skett.

Brf Strandvägen i Edsviken 4 äger två fastigheter, Sollentuna Tätörten 1 och Sollentuna Tätörten 3. Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 var ursprungligen uppdelad i två bostadsrättsföreningar, Brf Strandvägen i Edsviken och Brf Strandvägen i Edsviken 4. Brf Strandvägen i Edsviken ägde fastigheten Sollentuna Tätörten 3 och Brf Strandvägen i Edsviken 4 ägde fastigheten Sollentuna Tätörten 1. Brf Strandvägen i Edsviken har sedan fusionerats in i Brf Strandvägen i Edsviken 4 varför Brf Strandvägen i Edsviken 4 numer är ägare till både Sollentuna Tätörten 1 och Sollentuna Tätörten 2. Såväl Brf Strandvägen i Edsviken och Brf Strandvägen i Edsviken 4 har i sin tur förvärvat fastigheterna indirekt genom att förvärva andelarna i bostadsrättsföreningar (Brf Strandvägen i Edsviken 1 och Brf Strandvägen i Edsviken 1 och 2) som sedan genom fusion uppgått i Brf Strandvägen i Edsviken respektive Brf Strandvägen i Edsviken 4. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppskattas till 458 mkr, vilket är mindre än föreningens totala anskaffningskostnad. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst och en latent skatt blir aktuell. Vid ett antaget framtida försäljningspris om 709 mkr skulle den latenta skatten uppgå till 52 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar. Försäkringen kommer tecknas under September 2023.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Tätörten 1 och Tätörten 3 i Sollentuna, innehas med äganderätt
Adress:	Gärdesvägen 1A & 1B /Edsviksvägen 2, 4, 6, 8, 10 & 12/Sollentunavägen 132A, 132B & 132C, 191 48 Sollentuna
Fastighetens areal:	2529 + 2073 = 4602 kvm
Bostadsarea:	9 715 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat oktober 2021

Bebyggelsen utgörs av 115 bostadsrättslägenheter, två lokaler samt ett garage. Byggnaden kommer som högst att vara fem våningar. På den gemensamma innergården kommer ett växthus att uppföras. Samtliga lägenheter kommer att utrustas med undermätare för att möjliggöra individuell mätning av varmvatten och el.

Det finns tre miljörum för hushållsavfall och återvinning. På källarplan finns flertal cykelrum, barnvagn och rullstolsrum samt en mindre lokal för egen cykelservice.

Tomtmark/trädgård
Föreningens tomtmark består till största delen av själva bostadshuset. Samtliga åtta trapphus har entréer mot gatan, fem trapphus har även entré mot gården. Gårdsmiljön innehåller gemensam uteplats, planteringar, boulebana, lekyta, cykelparkering samt ett växthus.
För de lägenheter som har en upplåten uteplats mot innergården åligger det respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering
Bostadsrättsföreningen kommer de första tio åren att hyra ut garageplatserna i garageplanet till ett garagebolag (Aktiebolag). Föreningen äger garagebolaget tillsammans med grannföreningen Brf Kungsvägen i Edsviken. Föreningen innehar 85,2% av aktierna i garagebolaget och grannföreningen 14,8%. Garageplatserna är totalt 81 varav 30 är förberedda för laddning av elbil. Av dessa är 12 garageplatser varav 6 laddplatser reserverade till grannföreningen Brf Kungsvägen i Edsviken. Preliminär hyreskostnad för garage är 1 755 kr inkl. moms per månad respektive 1 885 kr inkl. moms för plats med elanslutning (utöver detta tillkommer kostnad för själva elförbrukning genom individuell mätning). Hyran för garaget tillfaller Brf Strandvägen i Edsviken 4 och föreningen står även för driftkostnader och eventuellt intäktsbortfall på grund av vakans. Beräkningarna i ekonomiska prognosen är beräknad på en vakansgrad på 5%.

Gemensamhetsanläggning
Fastigheterna Tätörten 1 och Tätörten 3 är delägare i en gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten Tätörten 2. I gemensamhetsanläggningen ingår innergården, växthus, dagvattenledningar och cykelställ med mera.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	4-5
Grundläggning	Betongplatta på mark (garage och källare)
Stomme	Platsgjuten betong
Bjälklag	Prefabricerade plattbärlag med betongpågjutning
Yttertak	Falsad plåt
Balkong	Betongplatta. Balkongräcke av aluminium, bakomliggande räckeshög glasskärm förekommer. Belysningsarmatur och eluttag.
Fasad	Puts och klinker
Dörrsnickerier	Entrédörr i ek med fönsterparti mot gata. Entrédörr i aluminium med fönsterparti mot gården. Entrédörr lägenhet säkerhetsklassad.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar, förstärkningsvägg för tv
Lägenhetsavskiljande väggar	Betongvägg
Kök	Bänkskiva i natursten. Vitvaror rostfritt. Dimbar LED-belysning under köksskåp
Badrum:	Handukstork. Infälld belysning vid nedbyggda tak.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)
TV/data/tele	Mediacentral för inkommande fiber för tele, TV och data

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Tak**
Entré, kapprum	Klinker	Målade	Målat
Kök	Ekparkett	Målade	Målat
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

C TOTALA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad som skett genom ett förvärv av andelar i bostadsrättsförening, ett totalentreprenadkontrakt, ett konsultavtal samt övriga anskaffningskostnader. Slutlig köpeskilling för andelarna/fastigheten och övriga kostnader som föreningen ska stå för kan enligt ingångna avtal maximalt uppgå till belopp motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank d.v.s. 708 898 500 kr.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inklusive lagfart och pantbrev samt övriga kostnader	707 898 500
Kassabehållning	1 000 000
Total och slutligt känd anskaffnings- och förvärvskostnad	**708 898 500**

Vid fastställande av anskaffningskostnaden ovan har beslutats att återbetald investeringsmoms avseende garage om att ca 10 miljoner kronor ska tillfalla OBOS Nya Hem produktion AB. Skulle den faktiska återbetalda momsen bli större eller mindre än det preliminära beloppet ska det belopp som föreningen ska betala justeras med motsvarande det erhållna beloppet. Anskaffningskostnaden redovisas netto för dessa betalningar då de tar ut varandra.

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	143 013 500 kr
Insatser	565 885 000 kr
Summa beräknad finansiering	**708 898 500 kr**

Pantbrev i fastigheterna ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind.tid	Ränta %	Amortering	Ränta Kronor	Amortering kronor	Summa Kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	47 671 167	120	1 år	4,50%	rak	2 145 203	397 260	2 542 462
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	47 671 167	120	2 år	4,50%	rak	2 145 203	397 260	2 542 462
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	47 671 167	120	4 år	4,50%	rak	2 145 203	397 260	2 542 462
Summa lån	143 013 500		snitt	4,50%		6 435 608	1 191 779	7 627 387
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	565 885 000							
Föreningens kassa vid tillträdet	1 000 000							
Föreningens projektkostnad	708 898 500							
Kapitalutgifter						6 435 608	1 191 779	7 627 387
Driftkostnader, föreningens gemensamma								2 353 000
Fastighetsskatt lokal garage								171 390
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll								344 925
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare								1 490 140
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								11 986 842

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 143 013 500 kr	kronor
snitträntа, 4,50 %	6 435 608
Amortering 120 år	1 191 779
Beräknad kapitalutgift år 1	**7 627 387**
Driftkostnader, föreningens gemensamma	2 353 000
Fastighetsskatt lokal och garage	171 390
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (35 kr/m² BOA+LOA)	344 925
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	1 490 140
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

År 16 beräknas fastighetsavgiften till 235 103 kr

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	**11 986 842**

Insatser och lån kommer tillföra att föreningen vid övertagande har 1 000 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 4,16% enligt SBAB's offert daterad 2023-01-03.

Föreningens styrelse kan placera lånet med olika löptider samt olika fördelningar av lånet. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 13.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 337 293 750 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 2 810 781 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1	
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning	130 000	
Teknisk förvaltning	74 250	
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader	50 000	
Revision	15 000	
Fastighetsförsäkring	140 000	
Övriga förvaltningskostnader inkl. mätning	80 000	
Förbrukningskostnader		
Uppvärmning exkl. varmvatten	450 000	
Vatten, avlopp	410 000	
El, gemensam	130 000	
Sophämtning, avfall	220 000	
Skötsel		
Fastighetsskötsel inkl. sandning/snöröjning	373 750	
Löpande underhåll	20 000	
Service tekniska installationer	80 000	
Kostnad avseende garagebolag	100 000	
Driftsreserv	80 000	
Summa:	**2 353 000**	
Varmvatten	300 000	Faktureras br-havare i samband med månadsavgiften
Hushållsel	910 000	Faktureras br-havare i samband med månadsavgiften
IT	280 140	Faktureras br-havare i samband med månadsavgiften
Summa	**3 843 140**	
Kr/m2 BOA	396	

De två första åren ingår trädgårdsskötsel av gemensamhetsanläggningen i totalentreprenaden. Från och med år 3 betalar föreningen utifrån sitt andelstal i gemensamhetsanläggningen en kostnad om 75 203 kr för trädgårdsskötseln. Se ekonomisk prognos, sid 13.

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge Januari 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av respektive bostadsrättslägenhet
- ansvarar för skötsel och underhåll i de fall det finns upplåten tomtmark i anslutning till lägenheten
- kommer att inneha fiberabonnemang som tecknats av bostadsrättsföreningen i sin helhet. Därmed tillkommer en kostnad, oavsett nyttjande, så länge bostadsrättsföreningen har avtal med aktuell leverantör.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA+LOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 9 715 kvm samt en LOA om 140 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	71 933
Belåning (slutfinansiering)	14 512
Belåning (slutfinansiering, baserat på enbart BOA)	14 721
Insats (baserat på enbart BOA)	58 249
Årsavgift, snitt (baserat på enbart BOA)	811
Föreningens driftkostnad (baserat på enbart BOA)	242
Förenings driftskostnad varmvatten, hushållsel samt IT (baserat på enbart BOA) [1)]	153
Lägenhetshavarnas beräknade drift (baserat på enbart BOA)	153
Avsättning till yttre underhåll (baserat på enbart BOA)	35
Avskrivning byggnader	285
Amortering	121

[1)] Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	kronor
Årsavgifter, 115 lägenheter	7 878 865
Hyresintäkter, garagebolag	1 332 022
Hyresintäkter, 2 lokaler	490 000
Hyresintäkter, fastighetsskatt lokaler	39 120
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	1 490 140
Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	**11 230 147**

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m²	Lägenhets-beskrivning	Upplåten markyta	**Insats** Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	**Månads-avgift kr/mån**	Kostnad beräknad varmvatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
1-1001	83	4 RoK	M	**4 995 000**	60 181	0,8594%	67 709	**5 642**	214	648	203	6 707
1-1002	46	2 RoK	M	**2 995 000**	65 109	0,6042%	47 604	**3 967**	118	359	203	4 647
1-1003	87	3 RoK	M	**3 995 000**	45 920	0,8870%	69 882	**5 824**	224	679	203	6 929
1-1101	91	3 RoK		**4 650 000**	51 099	0,9145%	72 056	**6 005**	234	710	203	7 152
1-1102	60	2 RoK		**3 450 000**	57 500	0,7007%	55 211	**4 601**	154	468	203	5 427
1-1103	81	3 RoK		**4 450 000**	54 938	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
1-1201	91	3 RoK		**4 750 000**	52 198	0,9145%	72 056	**6 005**	234	710	203	7 152
1-1202	60	2 RoK		**3 550 000**	59 167	0,7007%	55 211	**4 601**	154	468	203	5 427
1-1203	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
1-1301	108	4 RoK		**7 650 000**	70 833	1,0318%	81 293	**6 774**	278	843	203	8 098
1-1302	98	4 RoK		**7 450 000**	76 020	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
1-1401	155	6 RoK		**8 650 000**	55 806	1,3559%	106 831	**8 903**	399	1 210	203	10 714
1-1402	124	5 RoK		**7 750 000**	62 500	1,1421%	89 987	**7 499**	319	968	203	8 989
2-1001	116	4 RoK	M	**4 950 000**	42 672	1,0870%	85 640	**7 137**	299	905	203	8 544
2-1101	122	5 RoK		**6 050 000**	49 590	1,1283%	88 900	**7 408**	314	952	203	8 878
2-1102	54	2 RoK		**3 250 000**	60 185	0,6594%	51 951	**4 329**	139	422	203	5 093
2-1201	122	5 RoK		**6 250 000**	51 230	1,1283%	88 900	**7 408**	314	952	203	8 878
2-1202	54	2 RoK		**3 350 000**	62 037	0,6594%	51 951	**4 329**	139	422	203	5 093
2-1301	122	5 RoK		**6 650 000**	54 508	1,1283%	88 900	**7 408**	314	952	203	8 878
2-1302	54	2 RoK		**3 450 000**	63 889	0,6594%	51 951	**4 329**	139	422	203	5 093
2-1401	165	6 RoK		**8 750 000**	53 030	1,4249%	112 265	**9 355**	425	1 288	203	11 271
2-1402	74	3 RoK		**4 850 000**	65 541	0,7973%	62 818	**5 235**	190	578	203	6 206
3-1001	89	4 RoK	M	**4 995 000**	56 124	0,9007%	70 969	**5 914**	229	695	203	7 041
3-1002	36	1 RoK	M	**2 150 000**	59 722	0,5352%	42 170	**3 514**	93	281	203	4 091
3-1003	88	3 RoK	M	**3 995 000**	45 398	0,8939%	70 425	**5 869**	226	687	203	6 985
3-1101	98	3 RoK		**4 850 000**	49 490	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
3-1102	31	1 RoK		**2 150 000**	69 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1103	31	1 RoK		**2 150 000**	69 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1104	81	3 RoK		**4 350 000**	53 704	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
3-1201	98	3 RoK		**4 950 000**	50 510	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
3-1202	31	1 RoK		**2 200 000**	70 968	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1203	31	1 RoK		**2 200 000**	70 968	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1204	81	3 RoK		**4 450 000**	54 938	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
3-1301	98	3 RoK		**5 100 000**	52 041	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
3-1302	31	1 RoK		**2 250 000**	72 581	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1303	31	1 RoK		**2 250 000**	72 581	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
3-1304	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
3-1401	116	5 RoK		**8 150 000**	70 259	1,0870%	85 640	**7 137**	299	905	203	8 544
3-1402	98	4 RoK		**7 450 000**	76 020	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
3-1501	167	6 RoK		**8 950 000**	53 593	1,4387%	113 352	**9 446**	430	1 304	203	11 382
3-1502	128	5 RoK		**7 650 000**	59 766	1,1697%	92 160	**7 680**	329	999	203	9 212
4-1001	89	4 RoK	M	**4 995 000**	56 124	0,9007%	70 969	**5 914**	229	695	203	7 041
4-1002	36	1 RoK	M	**2 050 000**	56 944	0,5352%	42 170	**3 514**	93	281	203	4 091
4-1003	88	3 RoK	M	**3 995 000**	45 398	0,8939%	70 425	**5 869**	226	687	203	6 985
4-1101	98	3 RoK		**4 850 000**	49 490	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
4-1102	31	1 RoK		**2 050 000**	66 129	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1103	31	1 RoK		**2 050 000**	66 129	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1104	81	3 RoK		**4 350 000**	53 704	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
4-1201	98	3 RoK		**4 950 000**	50 510	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
4-1202	31	1 RoK		**2 100 000**	67 742	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1203	31	1 RoK		**2 100 000**	67 742	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1204	81	3 RoK		**4 450 000**	54 938	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
4-1301	98	3 RoK		**5 100 000**	52 041	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
4-1302	31	1 RoK		**2 150 000**	69 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1303	31	1 RoK		**2 150 000**	69 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
4-1304	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
4-1401	116	5 RoK		**8 150 000**	70 259	1,0870%	85 640	**7 137**	299	905	203	8 544
4-1402	98	4 RoK		**7 450 000**	76 020	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
4-1501	167	7 RoK		**8 950 000**	53 593	1,4387%	113 352	**9 446**	430	1 304	203	11 382
4-1502	128	5 RoK		**7 650 000**	59 766	1,1697%	92 160	**7 680**	329	999	203	9 212
BOA	**9 715**			**565 885 000**		**100,0000%**	**7 878 865**	**656 572**			*M=upplåten markyta	
Antal	**115**											

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

Lgh nr	Bostads-area m^2	Lägenhets-beskrivning	Upplåten markyta	**Insats** Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	**Månads-avgift kr/mån**	Kostnad beräknad varmvatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
5-1101	79	3 RoK		**4 250 000**	53 797	0,8318%	65 535	**5 461**	203	617	203	6 484
5-1102	100	4 RoK		**5 350 000**	53 500	0,9766%	76 946	**6 412**	257	781	203	7 653
5-1201	79	3 RoK		**4 350 000**	55 063	0,8318%	65 535	**5 461**	203	617	203	6 484
5-1202	100	4 RoK		**5 450 000**	54 500	0,9766%	76 946	**6 412**	257	781	203	7 653
5-1301	79	3 RoK		**4 450 000**	56 329	0,8318%	65 535	**5 461**	203	617	203	6 484
5-1302	100	4 RoK		**5 550 000**	55 500	0,9766%	76 946	**6 412**	257	781	203	7 653
5-1401	79	3 RoK		**4 550 000**	57 595	0,8318%	65 535	**5 461**	203	617	203	6 484
5-1402	100	4 RoK		**6 450 000**	64 500	0,9766%	76 946	**6 412**	257	781	203	7 653
5-1501	125	5 RoK		**7 350 000**	58 800	1,1490%	90 530	**7 544**	322	976	203	9 045
5-1502	141	6 RoK		**7 950 000**	56 383	1,2594%	99 224	**8 269**	363	1 101	203	9 935
6-1001	86	3 RoK	M	**3 995 000**	46 453	0,8801%	69 339	**5 778**	221	671	203	6 874
6-1002	33	1 RoK	M	**2 050 000**	62 121	0,5145%	40 540	**3 378**	85	258	203	3 924
6-1003	89	4 RoK	M	**4 995 000**	56 124	0,9007%	70 969	**5 914**	229	695	203	7 041
6-1101	81	3 RoK		**4 350 000**	53 704	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
6-1102	60	2 RoK		**3 350 000**	55 833	0,7007%	55 211	**4 601**	154	468	203	5 427
6-1103	97	3 RoK		**4 850 000**	50 000	0,9559%	75 316	**6 276**	250	757	203	7 486
6-1201	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
6-1202	60	2 RoK		**3 450 000**	57 500	0,7007%	55 211	**4 601**	154	468	203	5 427
6-1203	97	3 RoK		**4 950 000**	51 031	0,9559%	75 316	**6 276**	250	757	203	7 486
6-1301	81	3 RoK		**4 650 000**	57 407	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
6-1302	60	2 RoK		**3 550 000**	59 167	0,7007%	55 211	**4 601**	154	468	203	5 427
6-1303	97	3 RoK		**5 100 000**	52 577	0,9559%	75 316	**6 276**	250	757	203	7 486
6-1401	98	4 RoK		**7 250 000**	73 980	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
6-1402	115	5 RoK		**7 850 000**	68 261	1,0801%	85 096	**7 091**	296	898	203	8 488
6-1501	130	5 RoK		**7 650 000**	58 846	1,1835%	93 247	**7 771**	335	1 015	203	9 323
6-1502	167	7 RoK		**8 950 000**	53 593	1,4387%	113 352	**9 446**	430	1 304	203	11 382
7-1001	64	2 RoK	M	**3 850 000**	60 156	0,7283%	57 385	**4 782**	165	500	203	5 649
7-1002	123	5 RoK	M	**5 950 000**	48 374	1,1352%	89 443	**7 454**	317	960	203	8 933
7-1101	81	3 RoK		**4 450 000**	54 938	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
7-1102	31	1 RoK		**1 995 000**	64 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
7-1103	31	1 RoK		**1 995 000**	64 355	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
7-1104	98	3 RoK		**4 950 000**	50 510	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
7-1201	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
7-1202	31	1 RoK		**2 050 000**	66 129	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
7-1203	31	1 RoK		**2 050 000**	66 129	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
7-1204	98	3 RoK		**5 050 000**	51 531	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
7-1301	98	4 RoK		**6 950 000**	70 918	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
7-1302	115	5 RoK		**7 750 000**	67 391	1,0801%	85 096	**7 091**	296	898	203	8 488
7-1401	126	5 RoK		**7 550 000**	59 921	1,1559%	91 074	**7 589**	324	984	203	9 100
7-1402	161	7 Rok		**8 950 000**	55 590	1,3973%	110 091	**9 174**	414	1 257	203	11 048
8-1001	82	3 RoK	M	**3 995 000**	48 720	0,8525%	67 165	**5 597**	211	640	203	6 651
8-1002	46	2 RoK	M	**2 995 000**	65 109	0,6042%	47 604	**3 967**	118	359	203	4 647
8-1003	106	4 RoK	M	**5 750 000**	54 245	1,0180%	80 206	**6 684**	273	827	203	7 987
8-1101	90	4 RoK		**5 650 000**	62 778	0,9076%	71 512	**5 959**	232	703	203	7 096
8-1102	46	2 RoK		**3 150 000**	68 478	0,6042%	47 604	**3 967**	118	359	203	4 647
8-1103	31	1 RoK		**2 250 000**	72 581	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
8-1104	81	3 RoK		**4 450 000**	54 938	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
8-1201	90	4 RoK		**5 750 000**	63 889	0,9076%	71 512	**5 959**	232	703	203	7 096
8-1202	46	2 RoK		**3 250 000**	70 652	0,6042%	47 604	**3 967**	118	359	203	4 647
8-1203	31	1 RoK		**2 350 000**	75 806	0,5007%	39 453	**3 288**	80	242	203	3 813
8-1204	81	3 RoK		**4 550 000**	56 173	0,8456%	66 622	**5 552**	208	632	203	6 596
8-1301	98	4 RoK		**7 850 000**	80 102	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
8-1302	98	4 RoK		**7 150 000**	72 959	0,9628%	75 859	**6 322**	252	765	203	7 542
8-1401	129	5 RoK		**7 850 000**	60 853	1,1766%	92 704	**7 725**	332	1 007	203	9 267
8-1402	139	6 RoK		**8 250 000**	59 353	1,2456%	98 137	**8 178**	358	1 085	203	9 824
BOA	**9 715**			**565 885 000**		**100,0000%**	**7 878 865**	**656 572**			*M=upplåten markyta	
Antal	**115**											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av tappvarmvatten och el samt gemensamt tecknat fiberabonnemang ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 67% på bostadens bostadsyta och 33% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	6 436	6 382	6 328	6 275	6 221	6 167	5 899	5 631
Amortering [2]	1 192	1 192	1 192	1 192	1 192	1 192	1 192	1 192
Driftskostnader [4]	2 353	2 400	2 523	2 574	2 625	2 678	2 956	3 264
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	1 490	1 520	1 550	1 581	1 613	1 645	1 816	2 006
Fastighetsavgift bostäder								235
Fastighetsskatt lokaler [5]	39	40	41	42	42	43	48	53
Fastighetsskatt garage	132	135	138	140	143	146	161	178
Summa årsutbetalningar	**11 642**	**11 669**	**11 772**	**11 803**	**11 837**	**11 871**	**12 073**	**12 558**
Inbetalningar								
Årsavgifter [6]	**7 879**	**8 036**	**8 197**	**8 361**	**8 528**	**8 699**	**9 604**	**10 604**
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	1 490	1 520	1 550	1 581	1 613	1 645	1 816	2 006
Parkeringsplatser [7]	1 332	1 359	1 386	1 414	1 442	1 471	1 624	1 793
Lokalintäkt inkl fastighetsskatt	529	540	550	562	573	584	645	712
Årsavgifter kr/BOA	811	827	844	861	878	895	989	1 091
Årets nettobetalningar	**-412**	**-214**	**-88**	**114**	**319**	**528**	**1 617**	**2 556**
Föreningens kassa								
Ingående saldo	1 000							
Kassabehållning [8]	**588**	**374**	**286**	**400**	**720**	**1 247**	**3 670**	**15 005**
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond [3]	345	704	1 077	1 457	1 845	2 241	893	3 213

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Räntor [1]	6 436	6 382	6 328	6 275	6 221	6 167	5 899	5 631
Avsättning underhållsfond [3]	345	359	373	381	388	396	437	483
Driftskostnader [4]	2 353	2 400	2 523	2 574	2 625	2 678	2 956	3 264
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	1 490	1 520	1 550	1 581	1 613	1 645	1 816	2 006
Fastighetsavgift bostäder								235
Fastighetsskatt lokaler	39	40	41	42	42	43	48	53
Fastighetsskatt garage	132	135	138	140	143	146	161	178
Avskrivning byggnader 120 år	2 811	2 811	2 811	2 811	2 811	2 811	2 811	2 811
Summa årskostnader	13 606	13 646	13 764	13 803	13 844	13 886	14 129	14 660
Intäkter								
Årsavgifter [6]	7 879	8 036	8 197	8 361	8 528	8 699	9 604	10 604
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	1 490	1 520	1 550	1 581	1 613	1 645	1 816	2 006
Parkeringsplatser [7]	1 332	1 359	1 386	1 414	1 442	1 471	1 624	1 793
Lokalintäkt inkl fastighetsskatt	529	540	550	562	573	584	645	712
Bokföringsmässigt resultat	-2 376	-2 192	-2 080	-1 885	-1 688	-1 487	-440	454
Ackumulerat resultat	-2 376	-4 567	-6 648	-8 533	-10 221	-11 708	-16 032	-15 112

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är 4,50%
   Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%. År 3 tillkommer kostnad för fastighetsskötsel om ca 75 tkr.
5) Fastighetsskatt avser lokaler och beräknas öka med antagen inflation 2%.
6) Årsavgiften beräknas öka årligen med 2 %.
7) Garageintäkter beräknas öka årligen med 2%.
8) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. År 11 antas att ett visst underhållsbehov kan ha uppstått. Den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 3,45 mkr år 11.

Antagen inflation 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snitträntа i prognosen ca 4,50%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta
1	664	811	958
2	681	827	973
3	699	844	989
4	717	861	1 004
5	736	878	1 020
6	754	895	1 036
11	854	989	1 124
16	963	1 091	1 220

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	811	811	811
2	823	827	832
3	835	844	853
4	847	861	875
5	859	878	897
6	872	895	920
11	937	989	1 045
16	1 009	1 091	1 187

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 83 m2 per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	12 218 / 1 018
1 % högre ränta, tillkommer	12 218 / 1 018
2 % högre ränta, tillkommer	24 090 / 2 007
3 % högre ränta, tillkommer	36 134 / 3 011

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Kostnad för elförbrukning och tappvarmvatten kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning, innan faktiska värden har inkommit sker debitering enligt schablon på sidan 11-12. Även kostnaden för fiberabonnemang via Telia kommer att debiteras utöver månadsavgiften.

2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 och OBOS Nya Hem Produktion AB.

3 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5 Bostadsrättsföreningen kommer de första tio åren att hyra ut garageplatserna i garageplanet till ett garagebolag (Aktiebolag). Föreningen äger garagebolaget tillsammans med grannföreningen Brf Kungsvägen i Edsviken. Föreningen innehar 85,2% av aktierna i garagebolaget och grannföreningen 14,8%. Hyran för garaget tillfaller Brf Strandvägen i Edsviken 4 och föreningen står även för driftkostnader och eventuellt intäktsbortfall på grund av vakans.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 565 885 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering,

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVÄGEN I EDSVIKEN 4

Göran Olsson	Lena Fernander	Jens Rooth

BysgXFyTo-Syhx7Yyas

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, med org.nr 769633-3876 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall	Maximilian Eldberg
Civilekonom	*Jur kand*
Gar-Bo Besiktning AB	*Gar-Bo Besiktning AB*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-10-13

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-10-25

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-02-24

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-11-20

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-09-16

Accept av bankoffert dat. 2021-11-29

Tilläggsavtal dat. 2022-12-20

Uppdaterade räntor dat. 2023-01-03

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde garage ock lokal