

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

Org nr. 769634-5383

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1
B	Beskrivning av fastigheten	2-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D	Preliminär finansieringsplan	6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	8-11
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	12-14
H	Särskilda förhållanden	15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan som har sitt säte i Göteborg, som registrerats hos Bolagsverket den 6 april 2017, med firmaändring den 29 maj 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med januari 2020. Inflyttning beräknas ske under perioden mars 2020 t o m september 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2019.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 29 november 2019 med parterna Balder Projekt i Stockholm Holding AB org nr: 556677-5093, Balder Projektutveckling AB, orgnr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, orgnr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, orgnr.556730-2061 kommer att köpa alla osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas antingen genom av Gar-Bo utställd insatsgaranti försäkring eller utställd säkerhet av Balder Sverige AB org.nr.556699-9347, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i två aktiebolag vari fastigheterna utgör en tillgång samt övertagit två ingångna entreprenadavtal med Skanska Sverige AB om att färdigställa 146 lägenheter. Fastigheterna och entreprenadavtalen kommer överföras till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolagen kommer att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastighet kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet som beräknas preliminärt bli ca 100 miljoner. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Projektet kommer finansieras av Nordea.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

- Fastighetsbeteckning: Göteborg Rud 8:16 och Göteborg Rud 8:17. Rud 8:16 belastas av ett eller flera 3D-utrymmen.
- Adress: Munspelegatan 18-28
421 51 Västra Frölunda
- Tomternas areal: Ca 5 506 m² varav 3 905 på Rud 8:16 och 1 601 på Rud 8:17
- Bostadsarea: Cirka 8 690 m²
- Bygglövsbeslut: 2018-05-31
- Antal bostadslägenheter: 146 lägenheter belägna i ett flerfamiljshus om 5-8 våningar
- Husets utformning: Lamellhus om fem till åtta våningar fördelat på fem trapphus. Undercentraler för installationer i källarplan tillsammans med föreningslokal, bastu och gym. Gemensamma barnvagns- och cykelrum finns inom husen.

Gemensamma anordningar

- Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Ventilationssystemet utförs som ett mekaniskt frånluftssystem med återvinning. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Rördragning i dusch/WC/badrum utförs generellt "dolda".
- El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennas förbrukning.
- Hiss: Fem hissar, en i vardera trapphus.
- Sophantering: Sophantering via sk molocker utanför huset.
- Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
- Kodlås: Kodlås/tag för entréportar.
- TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
- Parkering: Föreningen disponerar 57 garageplatser genom att blockhyra från extern part i ett underjordiskt garage som angörs via källarplan alternativt gårdsentré.
- Lägenhetsförråd: Finns på i källarplan alternativt i lägenheten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

Cykelförråd: Finns på entréplan och i källare.

Servitut: *Göteborg Rud 8:16*

Utrymningsväg akt 1480K-2018F137.1	Last
Förråd för cykel akt 1480K-2018F137.3	Förmån
El och belysning akt 1480K-2018F137.4	Last
Underhåll akt 1480K-2018F137.5	Last
Ventilation akt 1480K-2018F137.6	Last
Grundläggning akt 1480K-2018F137.7	Last
Underhåll akt 1480K-2018F137.8	Förmån
Utrymningsväg akt 1480K-2018F137.9	Förmån

Göteborg Rud 8:17

Förråd för cykel akt 1480K-2018F137.3	Förmån
Utrymningsväg akt 1480K-2018F137.9	Förmån

Gemensamma utrymmen:

Rud Ga:52, andelstal 11 av 100 (7 för Rud 8:16 och 4 för 8:17)
Ändamål: Tillfartsvägar, angöring, dagvatten, friytor, lekplatser, belysning, träd och planteringar, uppställningsplatser för bil- och cykelpool samt servicestation för cykel.

Samfällighetsförening: Ingår i Samfällighetsföreningen Frölunda Park som förvaltar Rud ga:52.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Källare under större del av hus på pålad bottenplatta.

Stomme: Stomme av prefabricerade betongelement och massivbjälklag.

Entré/Trapphus: Klinker i entré, våningsplan och i trapplopp. Postboxar och lägenhetsregister i entréplan.

Fasader/Väggar: Fasaderna är av tegel och betong. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.

Takkonstruktion: Pappbelagt isolerat betongbjälklag. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.

Dörrar: Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.

Fönster: Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium

Balkonger/uteplatser: Balkonger bestående av betongplatta med aluminiumräcke. Trätrall på uteplatser.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat (<i>kalkel över diskbänk</i>)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Bad:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Målat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt fastighetskatt tom värdeåret samt köpeskillning för aktier i aktiebolag.	485 875 000 kr
Likviditetsreserv	400 000 kr

Summa	486 275 000 kr
--------------	-----------------------

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	486 275 000 kr
Föreningens lån	- 108 625 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	- 377 650 000 kr

Summa	- kr
--------------	-------------

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde och är under
entreprenadtiden försäkrade genom Skanska Sverige AB
entreprenadförsäkring

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 242 000 000 kr
varv 78 000 000 kr för mark och för bostäder 164 000 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader och amorteringar år 1 efter utbetalning av lånen.

För finansieringen kommer bostadsrättsföreningen teckna avtal med Nordea.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Räntor för lånen är högre än aktuell räntenivå vid den ekonomiska planens upprättande.

Rak amortering och total amorteringstid 100 år.

Räntekostnaden baseras på offererad räntenivå per den 3 september, 2019, plus 2,01 % i räntebuffert.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Rak amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	36 208 333	2,74%	1	100	362 083	992 108	1 354 192
Lån 2	36 208 333	2,64%	2	100	362 083	955 900	1 317 983
Lån 3	36 208 333	2,72%	4	100	362 083	984 867	1 346 950
Summa lån	108 625 000 kr				1 086 250 kr	2 932 875 kr	4 019 125 kr
Genomsnittsränta		2,70%					
Lån		108 625 000 kr					
Insatser		285 994 418 kr					
Upplåtelseavgifter		91 655 583 kr					
Summa finansiering		486 275 000 kr			Summa år 1		4 019 125 kr

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga driftkostnader och avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag

a) Räntekostnader och amortering År 1		Kostnad/år
Räntor		2 932 875 kr
Amortering		1 086 250 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1		4 019 125 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll		260 700 kr
c) Driftskostnader inkl.moms i förekommande fall		Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning		142 000 kr
Arvode till styrelse		75 000 kr
Arvode till revisorer		25 000 kr
Vatten		184 000 kr
Uppvärmning		347 000 kr
Fastighetsel		278 000 kr
Hushållssopor		112 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städ		322 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete		10 000 kr
Mättjänster		15 000 kr
Samfällighetsförening		93 000 kr
Hissar		50 000 kr
Försäkringar		115 000 kr
Övrigt		22 000 kr
Hushållsel		580 800 kr
Tv, bredband och telefoni		360 912 kr
Varmvatten		173 800 kr
Summa driftskostnader		2 905 512 kr
d) Övriga kostnader inkl.moms i förekommande fall		Kostnad/år
Fastighetsavgift		0 kr
Hyra garageparkering		812 592 kr
Summa övriga kostnader År 1		812 592 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl.avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)		7 997 929 kr
Avgår amorteringar		-1 086 250 kr
Avgår avsättningar		-260 700 kr
Avskrivningar		3 945 086 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1		10 596 065 kr

a) I enlighet med preliminär finansieringsplan.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder svarar för fastighetsskatt fram till föreningens värdeår efter färdigställande.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2017 enligt SCB som är 45 398 kr/kvm gånger 8690 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter inkl.moms i förekommande fall	i genomsnitt	Intäkt/år
Årsavgifter fördelad efter andelstal	698 kr/kvm/år	6 069 825 kr
g) Årsavgift varmvatten	20 kr/kvm/år	173 800 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	206 kr/mån/lgh	360 912 kr
i) Årsavgift hushållsel	300-400 kr/lgh/mån	580 800 kr
j) Parkeringsplatser, garage	15 000 kr/plats/år	855 000 kr
Vakans parkeringsplatser, garage	ca 5%	-42 408 kr
Summa beräknade årliga intäkter		7 997 929 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl.

amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels efter förbrukning och med lika belopp per lägenhet.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 20 kr/kvm (BOA) inkl.moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

h) TV, bredband och telefoni kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 206 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver paketet lagom och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

i) Årsavgift för hushållsel debiteras med 300 kronor eller 400 kronor per månad inkl.moms, beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

j) Föreningen blockhyr 57 parkeringsplatser i ett garage,

av ett externt bolag. Hyra av 57 st garageplatser ca 1188 kr/garageplats /mån, inkl.moms.

(föreningens kostnad). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen (föreningens intäkt). Preliminär avgift 1250 kr/mån.

F. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	1) RoK	2) M/B	Frd i lgh/utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel [SEK]
1	01-1001	1	30	1		U.lgh	0,4593%	1 313 598	261 402	1 575 000	27 879	2 472	2 529	600	3 600
1	01-1002	1	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	480 366	2 275 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1003	1	51	2	M	I.lgh	0,6146%	1 757 632	587 368	2 345 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1004	1	39	2	M	U.lgh	0,5499%	1 572 618	422 382	1 995 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
1	01-1005	1	78	2	M, B	U.lgh	0,8151%	2 331 175	493 825	2 825 000	49 475	2 472	4 329	1 560	3 600
1	01-1101	2	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	477 886	1 995 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1102	2	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	580 366	2 375 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1103	2	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	687 368	2 445 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1104	2	39	2	B	U.lgh	0,5563%	1 591 119	503 881	2 095 000	33 766	2 472	3 020	780	3 600
1	01-1105	2	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	799 302	3 445 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
1	01-1201	3	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	502 886	2 020 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1202	3	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	615 366	2 410 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1203	3	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	722 368	2 480 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1204	3	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	547 382	2 120 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
1	01-1205	3	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	849 302	3 495 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
1	01-1301	4	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	527 886	2 045 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1302	4	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	650 366	2 445 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1303	4	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	757 368	2 515 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1304	4	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	572 382	2 145 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
1	01-1305	4	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	899 302	3 545 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
1	01-1401	5	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	577 886	2 095 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1402	5	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	700 366	2 495 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1403	5	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	792 368	2 550 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1404	5	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	597 382	2 170 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
1	01-1405	5	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	974 302	3 620 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
1	01-1501	6	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	602 886	2 120 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1502	6	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	735 366	2 530 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
1	01-1503	6	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	827 368	2 585 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1504	6	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	622 382	2 195 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
1	01-1505	6	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	1 024 302	3 670 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
1	01-1601	7	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	677 886	2 195 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
1	01-1602	7	51	2	B	U.lgh	0,6340%	1 813 136	791 864	2 605 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
1	01-1603	7	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	902 368	2 660 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
1	01-1604	7	39	2	B	U.lgh	0,5563%	1 591 119	678 881	2 270 000	33 766	2 472	3 020	780	3 600
1	01-1605	7	90	4	B, B	I.lgh	0,9251%	2 645 698	1 149 302	3 795 000	56 152	2 472	4 885	1 800	4 800
2	02-1001	1	30	1		U.lgh	0,4593%	1 313 598	261 402	1 575 000	27 879	2 472	2 529	600	3 600
2	02-1002	1	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	480 366	2 275 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1003	1	73	3	M	I.lgh	0,7892%	2 257 169	567 831	2 825 000	47 903	2 472	4 198	1 460	4 800
2	02-1004	1	89	3	M, B	I.lgh	0,8927%	2 553 191	566 809	3 120 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1101	2	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	477 886	1 995 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1102	2	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	580 366	2 375 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1103	2	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	687 368	2 445 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
2	02-1104	2	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	522 382	2 095 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
2	02-1105	2	89	3	B, B	I.lgh	0,8927%	2 553 191	616 809	3 170 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1201	3	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	502 886	2 020 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1202	3	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	615 366	2 410 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1203	3	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	722 368	2 480 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
2	02-1204	3	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	547 382	2 120 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
2	02-1205	3	89	3	B, B	I.lgh	0,8927%	2 553 191	666 809	3 220 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1301	4	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	527 886	2 045 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1302	4	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	650 366	2 445 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1303	4	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	757 368	2 515 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
2	02-1304	4	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	572 382	2 145 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
2	02-1305	4	89	3	B, B	I.lgh	0,8927%	2 553 191	716 809	3 270 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1401	5	42	1,5	B	I.lgh	0,5305%	1 517 114	577 886	2 095 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1402	5	51	2	B	U.lgh	0,6275%	1 794 634	700 366	2 495 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1403	5	51	2	B	I.lgh	0,6146%	1 757 632	792 368	2 550 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
2	02-1404	5	39	2	B	U.lgh	0,5499%	1 572 618	597 382	2 170 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600

1) Rum och Kök, 1,5 RoK är en hybrid mellan 1 och 2 RoK men som inte uppfyller alla krav som Boverket ställer för en 2 RoK. För aktuell lägenhet uppfylls alla krav utom plats för matplats som ställs på en 2 RoK.

2) M = Mark, B = Balkong
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års-

och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats,

andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp P Appg Lgh	Lgh Nr	Vån	Ca Area	1) RoK	2) M/B	Frd l gh/utanför lgh	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift	3) Årsavgift	Årsavgift TV, bredband och telefoni	Månadsavgif t	Beräknad årsavgift varmvatten	Beräknad årsavgift hushållsel
							baserat på Insats								
2	02-1405	5	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	791 809	3 345 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1501	6	42	1,5	B	I lgh	0,5305%	1 517 114	602 886	2 120 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1502	6	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	735 366	2 530 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
2	02-1503	6	51	2	B	I lgh	0,6146%	1 757 632	827 368	2 585 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
2	02-1504	6	39	2	B	U. lgh	0,5499%	1 572 618	622 382	2 195 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
2	02-1505	6	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	841 809	3 395 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
2	02-1601	7	42	1,5	B	I lgh	0,5305%	1 517 114	677 886	2 195 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
2	02-1602	7	53	2	B	I lgh	0,6275%	1 794 634	800 366	2 595 000	38 088	2 472	3 380	1 060	3 600
2	02-1603	7	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	941 809	3 495 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1001	1	27	1		U. lgh	0,4399%	1 258 094	236 906	1 495 000	26 701	2 472	2 431	540	3 600
3	03-1002	1	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	420 366	2 215 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
3	03-1003	1	51	2	M	I lgh	0,6146%	1 757 632	537 368	2 295 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
3	03-1004	1	39	2	M	U. lgh	0,5499%	1 572 618	272 382	1 845 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
3	03-1005	1	89	3	M, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	466 809	3 020 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1101	2	40	1,5	B	U. lgh	0,5240%	1 498 612	456 388	1 955 000	31 806	2 472	2 857	800	3 600
3	03-1102	2	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	520 366	2 315 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
3	03-1103	2	51	2	B	I lgh	0,6146%	1 757 632	637 368	2 395 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
3	03-1104	2	39	2	B	U. lgh	0,5499%	1 572 618	372 382	1 945 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
3	03-1105	2	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	516 809	3 070 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1201	3	40	1,5	B	U. lgh	0,5240%	1 498 612	476 388	1 975 000	31 806	2 472	2 857	800	3 600
3	03-1202	3	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	555 366	2 350 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
3	03-1203	3	51	2	B	I lgh	0,6146%	1 757 632	672 368	2 430 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
3	03-1204	3	39	2	B	U. lgh	0,5499%	1 572 618	397 382	1 970 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
3	03-1205	3	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	566 809	3 120 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1301	4	40	1,5	B	U. lgh	0,5240%	1 498 612	496 388	1 995 000	31 806	2 472	2 857	800	3 600
3	03-1302	4	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	590 366	2 385 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
3	03-1303	4	51	2	B	I lgh	0,6146%	1 757 632	707 368	2 465 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
3	03-1304	4	39	2	B	U. lgh	0,5499%	1 572 618	422 382	1 995 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
3	03-1305	4	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	616 809	3 170 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1401	5	40	1,5	B	U. lgh	0,5240%	1 498 612	546 388	2 045 000	31 806	2 472	2 857	800	3 600
3	03-1402	5	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	640 366	2 435 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
3	03-1403	5	51	2	B	I lgh	0,6146%	1 757 632	792 368	2 550 000	37 305	2 472	3 315	1 020	3 600
3	03-1404	5	39	2	B	U. lgh	0,5499%	1 572 618	502 382	2 075 000	33 378	2 472	2 988	780	3 600
3	03-1405	5	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	691 809	3 245 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
3	03-1501	6	69	2	B, B	I lgh	0,7310%	2 090 657	664 343	2 755 000	44 370	2 472	3 904	1 380	3 600
3	03-1502	6	89	3	B, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	791 809	3 345 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
4	04-1001	1	30	1		U. lgh	0,4593%	1 313 598	261 402	1 575 000	27 879	2 472	2 529	600	3 600
4	04-1002	1	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	420 366	2 215 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
4	04-1003	1	75	3	M	I lgh	0,8022%	2 294 172	455 828	2 750 000	48 692	2 472	4 264	1 500	4 800
4	04-1004	1	89	3	M, B	I lgh	0,8927%	2 553 191	466 809	3 020 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
4	04-1101	2	42	1,5	B	I lgh	0,5305%	1 517 114	457 886	1 975 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
4	04-1102	2	51	2	B	U. lgh	0,6275%	1 794 634	520 366	2 315 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
4	04-1103	2	75	3	B	I lgh	0,8022%	2 294 172	500 828	2 795 000	48 692	2 472	4 264	1 500	4 800
4	04-1104	2	106	4	B, B	U. lgh/I lgh	1,0351%	2 960 222	634 778	3 595 000	62 829	2 472	5 442	2 120	4 800
4	04-1201	3	42	1,5	B	I lgh	0,5305%	1 517 114	477 886	1 995 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
4	04-1202	3	51	2	B	U lgh	0,6275%	1 794 634	555 366	2 350 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
4	04-1203	3	75	3	B	I lgh	0,8022%	2 294 172	550 828	2 845 000	48 692	2 472	4 264	1 500	4 800
4	04-1204	3	106	4	B, B	U lgh/I lgh	1,0351%	2 960 222	684 778	3 645 000	62 829	2 472	5 442	2 120	4 800
4	04-1301	4	42	1,5	B	I lgh	0,5305%	1 517 114	507 886	2 025 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
4	04-1302	4	51	2	B	U lgh	0,6275%	1 794 634	590 366	2 385 000	38 088	2 472	3 380	1 020	3 600
4	04-1303	4	75	3	B	I lgh	0,8022%	2 294 172	600 828	2 895 000	48 692	2 472	4 264	1 500	4 800


1) Rum och Kök, 1,5 RoK är en hybrid mellan 1 och 2 RoK men som inte uppfyller alla krav som Boverket ställer för en 2 RoK. För aktuell lägenhet uppfylls alla krav utom plats för matplats som ställs på en 2 RoK.

2) M = Mark, B = Balkong

Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

10 

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadrater. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift. Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fyra decimaler.

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Ca Area [kvm]	1) RoK	2) M/B/1	Frd i lgh/utanför lgh	Andelstal baserat på insats [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Insats + upplåtelseavgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni [SEK]	Månadsavgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad årsavgift hushållsel [SEK]
4	04-1304	4	106	4	B, B	U lgh/ lgh	1,0351%	2 960 222	734 778	3 695 000	62 829	2 472	5 442	2 120	4 800
4	04-1401	5	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	577 886	2 095 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
4	04-1402	5	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	661 864	2 475 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
4	04-1403	5	75	3	B	lgh	0,8022%	2 294 172	725 828	3 020 000	48 692	2 472	4 264	1 500	4 800
4	04-1404	5	106	4	B, B	U lgh/ lgh	1,0351%	2 960 222	884 778	3 845 000	62 829	2 472	5 442	2 120	4 800
5	05-1001	1	30	1	B	U lgh	0,4593%	1 313 598	261 402	1 575 000	27 879	2 472	2 529	600	3 600
5	05-1002	1	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	481 864	2 295 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1003	1	92	4	M	U lgh	0,9639%	2 756 706	588 294	3 345 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1004	1	89	3	M, B	lgh	0,8927%	2 553 191	466 809	3 020 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
5	05-1101	2	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	457 886	1 975 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1102	2	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	581 864	2 395 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1103	2	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	638 294	3 395 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1104	2	89	3	B, B	lgh	0,8927%	2 553 191	516 809	3 070 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
5	05-1201	3	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	477 886	1 995 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1202	3	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	616 864	2 430 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1203	3	92	4	B, B	U lgh	0,9704%	2 775 208	669 792	3 445 000	58 902	2 472	5 115	1 840	4 800
5	05-1204	3	89	3	B, B	lgh	0,8927%	2 553 191	566 809	3 120 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
5	05-1301	4	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	507 886	2 025 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1302	4	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	651 864	2 465 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1303	4	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	738 294	3 495 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1304	4	89	3	B, B	lgh	0,8927%	2 553 191	616 809	3 170 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
5	05-1401	5	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	557 886	2 075 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1402	5	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	701 864	2 515 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1403	5	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	813 294	3 570 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1404	5	89	3	B, B	lgh	0,8927%	2 553 191	691 809	3 245 000	54 185	2 472	4 721	1 780	4 800
5	05-1501	6	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	577 886	2 095 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1502	6	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	736 864	2 550 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1503	6	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	863 294	3 620 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1504	6	89	4	B, B	lgh	0,9186%	2 627 197	942 803	3 570 000	55 757	2 472	4 852	1 780	4 800
5	05-1601	7	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	607 886	2 125 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1602	7	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	771 864	2 585 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1603	7	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	913 294	3 670 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1604	7	89	4	B, B	lgh	0,9186%	2 627 197	992 803	3 620 000	55 757	2 472	4 852	1 780	4 800
5	05-1701	8	42	1,5	B	lgh	0,5305%	1 517 114	657 886	2 175 000	32 200	2 472	2 889	840	3 600
5	05-1702	8	51	2	B	U lgh	0,6340%	1 813 136	846 864	2 660 000	38 483	2 472	3 413	1 020	3 600
5	05-1703	8	92	4	B, B	U lgh	0,9639%	2 756 706	1 038 294	3 795 000	58 507	2 472	5 082	1 840	4 800
5	05-1704	8	89	4	B, B	lgh	0,9186%	2 627 197	1 117 803	3 745 000	55 757	2 472	4 852	1 780	4 800
Differens							-0,0010%				-42				
Summa			8 690				100%	285 994 418	91 655 583	377 650 000	6 069 825	360 912		173 800	580 800

1) Rum och Kök, 1,5 RoK är en hybrid mellan 1 och 2 RoK men som inte uppfyller alla krav som Boverket ställer för en 2 RoK. För aktuell lägenhet uppfylls alla krav utom plats för matplats som ställs på en 2 RoK.

2) M = Mark, B = Balkong

Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel

4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel

G. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Strandsnäckan		Ort: Västra Frölunda		Kostnadsutveckling		Procent/år		AR 1		AR 2		AR 3		AR 4		AR 5		AR 6		AR 11		AR 16	
		Kr/m ²	Kronor	Driftskostnader		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%	
		Antal	Medelavgift	Årsavgifter		Taxeringsvärdet		Ränta på medel i kassan		Avskrivning		Fastighetsavgift											
Insats	32 911			285 994 418																			
Upplåtelseavgift	10 547			91 655 583																			
Summa insats o uppl.avg	43 458			377 650 000																			
Intäkter																							
Årsavgift andelstal	8 690 m ²		698 kr/m ² Boa																				
Årsavgift varmvatten	8 690 m ²		20 kr/kvm/boa/år																				
Årsavgift Tv, bredband och telefon	146 st		2 472 kr/lgh/år																				
Årsavgift hushållsel	146 st		3 978 kr/lgh/år																				
Hyra garage inomhus	57 st		1 250 kr/mån																				
Vakansgrad bilplats inomhus	3 st		-1 250 kr/mån																				
Summa årliga intäkter																							
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond																							
Driftskostnader																							
Hyra Garage																							
Fastighetsavgift																							
Avsättning till fastighetsunderhåll																							
Summa drift, övriga kostnader och avsättning till und.fond																							
Driftnetto																							
Räntekostnader och amorteringar																							
Räntekostnad lån 1			Belopp																				
Räntekostnad lån 2			36 208 333																				
Räntekostnad lån 3			36 208 333																				
Amortering lån 1			36 208 333																				
Amortering lån 2			36 208 333																				
Amortering lån 3			36 208 333																				
Summa årliga räntekostnader och amorteringar																							
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amorteringar																							
Årets kassaflöde																							
Ingående Likviditetsreserv																							
Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning																							
Amortering																							
Avsättning till fastighetsunderhåll																							
Avskrivning																							
I) Årets resultat																							
Akkumulerat resultat																							

Antagen inflation är 2% och antagen ränta är 2,7%

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av den ekonomisk planen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

9

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 12 221 bruttoarea)	39 790 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea:	344 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	160 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	125 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 500 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	43 458 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	334 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	740 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	760 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	20 kr
Hysesintäkt (garage) per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	94 kr

G. Känslighetsanalys

2019122008121

	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årliga årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	827	952	827
2	843	967	847
3	860	983	868
4	877	999	889
5	895	1015	911
6	913	1032	933
11	1008	1120	1053
16	1113	1219	1195

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos
I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten
samt preliminär kostnad för hushållsel.

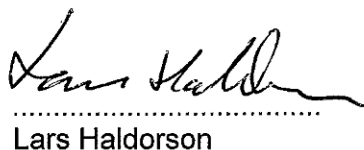
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSNÄCKAN

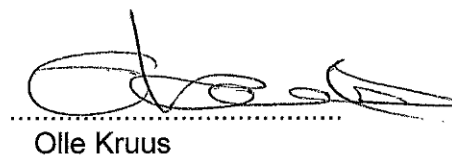
H Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter egen förbrukning och lika belopp per lägenhet. Föreningen kan ta ut dröjsmålsränta samt påminnelseavgift enligt stadgarn. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Göteborg 2019-12-13


.....
Denis Matenda


.....
Lars Haldorson


.....
Olle Kruus

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-12-13 för bostadsrättsföreningen Strandsnäckan, org. nr: 769634-5383.

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 preliminär slutlig 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.

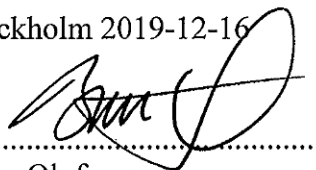
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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.

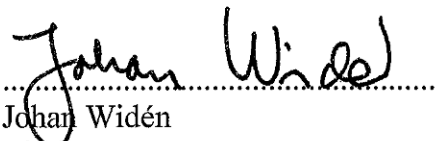
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-12-16



Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-12-16 för Brf Strandsnäckan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-05-29 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-05-29 |
| 3. Kreditoffert Nordea | 2019-09-06 |
| 4. Utdrag från fastighetsregistret | 2019-12-03 |
| | 2019-10-28 |
| 5. Beräkning av taxeringsvärde | 2019-10-28 |
| 6. Bygglövsbeslut | 2018-06-01 |
| | 2018-06-13 |
| 7. Bekräftelser | 2019-12-11 |
| | 2019-11-26 |
| 8. Fyrpartsavtal | 2019-11-29 |
| 9. Aktieöverlåtelseavtal | 2019-11-29 |
| 10. Garantiförbindelser Balder Sverige AB (2 st) | 2018-07-03 |
| 11. Förtydligande om lägenhetsarea | 2019-12-04 |
| 12. Förrättningsprotokoll | 2018-06-05 |
| 13. Besiktning- och inflyttningsplan | odaterad |
| 14. Garantiförbindelse Totalentreprenadkontrakt (2 st) Balder | 2018-07-03 |
| 15. Proprieborgen (2 st) Skanska AB | 2019-12-11 |

Ju