

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strömma Skärgårdsstad

juli 2022

Detta är en reviderad version av den ursprungliga Ekonomiska Planen från augusti 2019 med fastställda boytor och aktuella kostnader samt preliminära räntor för föreningslånet per juli 2022.

Underskrifter

Stockholm den 12 juli 2022

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Strömma Skärgårdsstad

Jimmy Rosén

Misha Istratov

David Johansen

Innehållsförteckning

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 1.1. | Bakgrund | 3 |
| 1.2. | Tidplan för inflyttning | 4 |
| 2. | Beskrivning av Fastigheten | 5 |
| 2.1. | Fastighetens beteckning och areal m.m. | 5 |
| 2.2. | Taxeringsvärde | 5 |
| 2.3. | Byggnadsdisposition | 5 |
| 2.4. | Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning | 5 |
| 2.5. | Teknisk beskrivning | 6 |
| 2.6. | Gemensamma anordningar/utrymmen | 6 |
| 2.7. | Försäkring | 6 |
| 2.8. | Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter | 6 |
| 3. | Kostnader och finansiering | 7 |
| 3.1. | Kostnader för Föreningens förvärv | 7 |
| 3.2. | Finansiering | 7 |
| 4. | Föreningens årliga intäkter och kostnader | 8 |
| 4.1. | Intäkter | 8 |
| 4.2. | Räntekostnader | 8 |
| 4.3. | Avskrivningar | 8 |
| 4.4. | Statlig skatt och kommunal avgift | 9 |
| 4.5. | Amortering av lån | 9 |
| 4.6. | Kostnader för drift och underhåll | 9 |
| 4.7. | Fondavsättning | 10 |
| 5. | Priser och avgifter | 11 |
| 5.1. | Nyckeltal | 11 |
| 5.2. | Lägenhetsförteckning med andelstal, insatser och årsavgifter | 11 |
| 6. | Ekonomisk prognos och känslighetsanalys | 12 |
| 6.1. | Ekonomisk prognos | 12 |
| 6.2. | Känslighetsanalys – årsavgift | 13 |
| 7.1 | Preliminär karta över föreningens mark och bostäderna | 14 |
| 7.2 | Övrigt | 14 |
| BILAGOR | | |
| | <u>Bilaga 1</u> – Fastighetsinformation | |
| | <u>Bilaga 2</u> – Intyg | |

1. Allmänna förutsättningar

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Strömma Skärgårdsstad, 769636–1893 ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2018. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med Strömma Stad Holding AB, 559146-4044, ("**Säljaren**") förvärvat de fyra (4) stycken avstyckade fastigheterna Värmdö Strömma 1:326-1:329 ("**Fastigheten**") som Säljarens dotterbolag Strömma Entreprenad och Fastighetsförvaltning AB, 559148-2137, ("**Strömma Fastigheter**") är lagfaren ägare till. Transaktionen sker genom att Föreningen förvärvat samtliga aktier i Strömma Fastigheter för att komma i åtnjutande av Fastigheten (s.k. paketering) för att färdigställa där pågående byggnation på Fastigheten som i sin helhet bekostas av Säljaren direkt eller/och indirekt via Strömma Fastigheter. Föreningen kommer således i direkt anslutning till aktuellt tillträde i sin tur överlåta Fastigheten inklusive de bostadshus som är under uppbyggnad i totalentreprenaden (se nedan) till Föreningen, genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde. Strömma Fastigheter kommer därefter att likvideras.

Strömma Fastigheter har erhållit bygglov för fyra (4) stycken parhus, tre (3) stycken komplementhus och startbesked för fyra (4) stycken studiohus, vilket gör att det på Fastigheten sammanlagt finns 11 stycken byggnader med totalt 15 bostadsrättslägenheter; åtta (8) stycken om 150 - 152 kvm vardera i form av parhus, tre (3) stycken om ca 51 -104 kvm vardera i separata byggnader och slutligen fyra (4) stycken om 25 - 50 kvm vardera, även dessa i enskilda små byggnader. Strömma Fastigheter har för detta byggnationsarbete tecknat ett totalentreprenadkontrakt enligt ABT06 till fast pris med Elithus i Stockholm AB, org. nr 556710–7106 ("**Elithus**"), vilket avtal även det överläts på Föreningen men kostnadmässigt till fullo ombesörjs av Säljaren.

Föreningens ifrågavarande tillträde skedde efter färdigställandet av de två första byggnaderna; ett par- och ett komplementshus. Byggnationen av bostäderna påbörjades oktober 2018, och fortlöpte allt eftersom förhandsavtal tecknas. All byggnation beräknades färdigställas senast 2022, och pågick under en längre period efter att Föreningen tillträtt själva Fastigheten och dess medlemmar tillträtt sina respektive bostadsrättslägenheter. Detta innebär att såväl intäkter (avgifter, hyror etc.) som kostnader (framförallt räntekostnader, då Föreningens lån slutplaceras först vid en senare tidpunkt) kommer att understiga i denna ekonomiska plan angivna nivåer. Under denna period kommer det ändå att finnas tillräckligt med medel för att täcka Föreningens kostnader. Säljaren lämnar garantier härför, vilket innebär att avgifterna inte kommer att överstiga den nivå som anges i denna ekonomiska plan förrän samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. De första upplåtelseerna ägde rum i september 2019 med beräknat tillträde under perioden okt-dec 2019. Samtliga bostadsrättslägenheter upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig, i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m., på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Elithus, i ett fristående dokument, ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen.

1.2. Tidplan för inflyttning

| Bostadsbeteckning | Inflyttningstid |
|-------------------|-----------------|
| 9 Lindskär | Q4 2019 |
| 10 Roskär | Q4 2019 |
| 8 Ängsholmen | Q1 2020 |
| 7 Stenholmen | Q3 2020 |
| 12 Tärnskär | Q3 2020 |
| 3 Bäckholmen | Q4 2020 |
| 4 Ekholmen | Q1 2021 |
| 13 Aspkobben | Q2 2021 |
| 5 Granholmen | Q2 2021 |
| 6 Sandholmen | Q2 2021 |
| 14 Källkobben | Q4 2021 |
| 1 Arnholmen | Q1 2022 |
| 2 Björkholmen | Q1 2022 |
| 15 Trollkobben | Q2 2022 |
| 11 Tallkobben | Q2 2022 |

2. Beskrivning av Fastigheten

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

| | |
|-------------------------|--|
| Fastighetsbeteckningar: | Värmdö Strömma 1:326, 1:327, 1:328, 1:329 |
| Adresser: | Dalripans väg 5-18 samt Ripvägen 10, 139 41 Värmdö |
| Kommun: | Värmdö |
| Bostadsarea (BOA): | 1 590 kvm |
| Biarea (BIA): | |
| Markareal: | Fyra (4) stycken fastigheter om sammanlagt 10 019 kvm |
| Ägarstatus: | Äganderätt |
| Antal enheter | 15 enligt ovan |
| Byggår | 2019-2022 |

2.2. Taxeringsvärde

Då samtliga byggnaderna inte färdigställda ännu anges här beräknat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmetod, vilket preliminärt uppgår till ca 38 804 000 kronor, varav ca 7 604 000 kronor avser mark och ca 31 320 000 kronor avser byggnad.]

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i Värmdö kommun och ska omfatta sammanlagt 15 bostadsrättslägenheter; fyra (4) stycken parhus i två plan med åtta (8) stycken lägenheter á 150-151 kvm boyta vardera, tre (3) stycken komplementhus med tre (3) stycken lägenheter á 51-104 kvm boyta vardera samt fyra (4) stycken studiohus med fyra (4) lägenheter á 25-50 kvm boyta vardera.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaderna kommer att bestå av totalt 15 bostadslägenheter om 2–6 RoK enligt följande:

- Åtta (8) parhuslägenheter: åtta lägenheter i parhus i två plan med kök, tvättstuga, två (2) badrum, vardagsrum, allrum och fyra (4) sovrum.
- Tre (3) fristående hus: tre (3) komplementhus i ett-två (1-2) plan med kök, kombinerad tvättstuga/badrum, vardagsrum och två-tre (2-3) sovrum.
- Fyra (4) studiohus: fyra (4) studiohus med kombinerad tvättstuga/badrum, vardagsrum i entréplan och sovrum på loft

2.5. Teknisk beskrivning

Följande byggnadsbeskrivning ska gälla för samtliga enheter:

| | |
|----------------|--|
| Grundläggning: | Platta på mark |
| Stomme: | Trä |
| Yttervägg: | Puts och träpanel |
| Yttertak: | Platt tak, svetsad papp |
| Bjälklag: | Trä |
| Fönster: | Komposit |
| Uppvärmning: | Frånluftsvärmepump och elvärmepump |
| Ventilation: | Frånluftsåtervinning och fönsterventiler |

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas parkeringsplatser på Fastigheten, minst två (2) var för alla parhuslägenheter och fristående hus och minst en (1) var för studiohusen. Föreningen förvaltar också Gemensamhetsanläggningen GA2 som utgörs av vägen in till Fastigheten samt vägarna in till de olika bostäderna, som kommer att ha belysning utmed vissa sträckor. Tillhörande mark i direkt anslutning till respektive bostad ska ingå i respektive upplåtelse.

2.7. Försäkring

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring hos Trygg-Hansa avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna s.k. bostadsrättstillägg vid önskemål.

2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten berörs av inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter vilka framgår av bifogade fastighetsinformation. Det rör sig framför allt om gemensamhetsanläggningar för infartsväg med tillhörande rödragningsrätt för el, fiber, vatten och avlopp samt belysning.

3. Kostnader och finansiering

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

| | |
|---|----------------------|
| Förvärvskostnad | 46 049 190 kr |
| (inkl köpeskilling aktier: 18 049 190 kr och Fastigheten: 28 000 000 kr som består av 13 000 000 kr tomtvärde och 15 000 000 kr del av utförd totalentreprenad mark och bygg per tillträdesdagen 2019-09-30) | |
| Föreningsbildning, revision, konsultavgifter, hemsida mm. | 45 000 kr |
| Pantbrevskostnad | 248 310 kr |
| (avser nya pantbrev på 20 215 500 kr, befintliga finns för 7 800 000 kr) | |
| Lagfartskostnad | 420 000 kr |
| Totalentreprenad markarbeten inkl. anläggning av servitutsväg samt finplanering | 5 260 000 kr |
| (totalpris totalentreprenad är 8 260 000, varav 3 000 000 av detta ingår i köpeskillingen för Fastigheten per tillträdesdagen 2019-09-30) | |
| Totalentreprenad byggnation | 36 011 000 kr |
| (totalpris totalentreprenad är 48 011 000 kr, varav 12 000 000 av detta ingår i köpeskillingen för Fastigheten per tillträdesdagen 2019-09-30) | |
| Tillkommande byggnationer och kostnader | 1 812 500 kr |
| (12 st förråd á 52 500 kr (3 st ytterligare debiterades direkt till bostadrättshavaren), 11 st altaner på totalt 363 kvm (4 st ytterligare debiterades direkt till bostadrättshavaren), vägbom, postbox och sopsorteringsstation samt utökade juridiska kostnader för bygglov) | |
| Bygglövsavgifter | 600 000 kr |
| Anslutning av el och kommunalt VA | 1 479 000 kr |
| Summa: | 91 925 000 kr |

3.2. Finansiering

| | |
|--|----------------------|
| Insatser: | 72 050 000 kr |
| Föreningslån: (1 590 m ² x 12 500 kr/m ²) | 19 875 000 kr |
| Summa: | 91 925 000 kr |

4. Föreningens årliga intäkter och kostnader

4.1. Intäkter

| | Månadsavgift/enhet | Årsavgift/enhet | Summa årsavgift |
|--------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 8 parhuslägenheter | 7 771 kr | 93 254 kr | 746 032 kr |
| 3 fristående hus | 4 479 - 6 217 kr | 53 758 - 74 603 kr | 182 119 kr |
| 4 studiohus | 3 108 - 3 657 kr | 37 300 - 43 883 kr | 168 949 kr |
| Summa: | | | 1 097 100 kr |

4.2. Räntekostnader

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad | Ränta/m2 |
|---------------|---------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Lån 1 | 7 710 000 kr | 3 mån | 2,25 % | 173 475 kr | 109 kr/m2 |
| Lån 2 | 6 830 000 kr | 3 år | 3,95 % | 269 785 kr | 170 kr/m2 |
| Lån 3 | 5 335 000 kr | 5 år | 3,99 % | 212 867 kr | 134 kr/m2 |
| Summa: | 19 875 000 kr | | | 656 127 kr | 413 kr/m2 |

4.3. Avskrivningar

Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t. ex. en avskrivning om 1% av byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppskattas uppgå till ca 48 011 000 kr, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan.

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| <i>Underlag för avskrivning</i> | <i>48 011 000 kr</i> |
| <i>Avskrivningsbelopp, år 1</i> | <i>480 110 kr</i> |

4.4. Statlig skatt och kommunal avgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 7 812 kronor¹ för varje byggnad eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall beräknas bli 62 496 kronor (8 x 7 812 kr). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.²

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Summa år 1–15: | 0 kr |
| <i>Summa fr.o.m. år 16:</i> | <i>62 496 kr</i> |

4.5. Amortering av lån

Föreningen avser amortera lånet med 0,5 % år 1-3 och fr.o.m. år 4 med 1% årligen.

| | |
|--|------------------------------------|
| Summa år 1- 3: | 99 375 / 98 878 / 98 384 kr |
| <i>Summa år 4 (och vidare proportionerligt):</i> | <i>196 758 kr</i> |

4.6. Kostnader för drift och underhåll

| Driftskostnader | per år | per m² |
|--|-------------------|--------------------------|
| Försäkring | 35 947 kr | 23 kr |
| Yttre skötsel GA 12 (underhåll infartsväg inkl. snöröjning) | 55 000 kr | 35 kr |
| Avgift för Västerångs samfällighetsförening (2 250 kr/år/hushåll) | 33 750 kr | 21 kr |
| Teknisk förvaltning | 12 000 kr | 8 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 33 000 kr | 21 kr |
| Eldrift vägbelysning, vägbom, värmekabel | 12 000 kr | 8 kr |
| Revision | 22 500 kr | 14 kr |
| Summa: | 204 197 kr | 128 kr |

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen. Korrigering för inflation och prisökningar från 2019 till 2022 har ej implementerats.

Bostadsrättshavare kommer att debiteras separat, utifrån faktisk förbrukning, för kostnader avseende:

| | Ungefärlig månadskostnad |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Elförbrukning inkl. uppvärmning | 1 000 - 2 000 kr |
| Vattenförbrukning | 300 - 500 kr |
| Sophämtning | 120 kr |
| TV/bredband/telefoni (Frivilligt) | 436 kr |

¹ Aktuell avgift för inkomståret 2019.

(Spann för kostnaderna beror av storlek på bostad)

² Först när byggnad anses uppförd övergår byggnaden och tillhörande mark till systemet med kommunal fastighetsavgift. Eventuell statlig stat för obebyggd fastighet som dessförinnan kan aktualiseras blir dock inte en kostnad för föreningen, utan kommer i sådant fall att bäras av säljaren.

4.7. Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med ca. 31,45 kronor/kvm per år (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca 1 590 kvm) har preliminärt gjorts i den ekonomiska prognosen.

Estimerat underhåll för de första 15 åren beräknas vara fasadmålning/behandling vid ett tillfälle mellan år 7 och 9, detta beräknas kosta 43 000 kr för ett parhus, 17 500 kr för ett fristående hus och 9 400 kr för ett studiohus, vilket ger summerat 262 100 kr för samtliga föreningens bostäder. I detta inkluderas totalentreprenad enligt offert från Elithus i Stockholm AB inklusive ställningshyra och transport, arbetskostnad samt material.

Med en avsättning på 50 000 kr per år fr.o.m. år 1 uppgår fonden till 350 000 kr vid år 7 varvid buffert lämnas på 70 400 kr för eventuellt tillkommande underhållsarbeten.

Summa: 50 000 kr

SUMMA år 1 - 3: 732 030 kr

(Summa år 4: 846 244 kr)

5. Priser och avgifter

5.1. Nyckeltal

| | <u>kr/m²</u> |
|----------------------|-------------------------|
| Anskaffningskostnad | 56 675 |
| Belåning | 12 500 |
| Genomsnittsin Mats | 44 175 |
| Driftskostnad | 128 |
| Genomsnittsårsavgift | 690 |

5.2. Lägenhetsförteckning med andelstal, insatser och årsavgifter

Årsavgifter är beräknade utifrån respektive lägenhets andelstal. Andelstalen tas fram med lägenhetsarea som grund, varefter viss differentiering sker. Insats och upplåtelseavgift fastställs utifrån marknadsvärde.

Föreningen kommer att upplåta 15 bostadsrättslägenheter med följande fördelning:

| Bostadsbeteckning | Antal rum | BO-area (m ²) | Andelstal årsavgift (%) | Årsavgift kr/m ² | Insats | Årsavgift | Månads-avgift |
|-------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 1 Arnholmen | 6 | 150 | 8,5 % | 622 | 6 450 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 2 Björkholmen | 6 | 150 | 8,5 % | 622 | 6 450 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 3 Bäckholmen | 6 | 151 | 8,5 % | 618 | 6 350 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 4 Ekholmen | 6 | 152 | 8,5 % | 614 | 6 350 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 5 Granholmen | 6 | 152 | 8,5 % | 614 | 6 350 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 6 Sandholmen | 6 | 151 | 8,5 % | 618 | 6 350 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 7 Stenholmen | 6 | 152 | 8,5 % | 614 | 5 550 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 8 Ängsholmen | 6 | 151 | 8,5 % | 618 | 5 750 000 kr | 93 254 kr | 7 771 kr |
| 9 Lindsjär | 4 | 104 | 6,8 % | 717 | 4 450 000 kr | 74 603 kr | 6 217 kr |
| 10 Rosjär | 3 | 51 | 4,9 % | 1054 | 3 050 000 kr | 53 758 kr | 4 479 kr |
| 11 Tallkobben | 2 | 25 | 3,4 % | 1492 | 3 050 000 kr | 37 300 kr | 3 108 kr |
| 12 Tärnsjär | 3 | 51 | 4,9 % | 1054 | 3 050 000 kr | 53 758 kr | 4 479 kr |
| 13 Aspkobben | 2 | 50 | 4,0 % | 878 | 2 950 000 kr | 43 883 kr | 3 657 kr |
| 14 Källkobben | 2 | 50 | 4,0 % | 878 | 2 950 000 kr | 43 883 kr | 3 657 kr |
| 15 Trollkobben | 2 | 50 | 4,0 % | 878 | 2 950 000 kr | 43 883 kr | 3 657 kr |
| Totalt | | 1590 | 100 % | 690 | 72 050 000 kr | 1 097 100 kr | 91 425 kr |

6. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

6.1. Ekonomisk prognos

En ekonomisk prognos och känslighetsanalys illustrerar hur känslig Föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1–6 år samt år 11 och år 16 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvadratmeter och år är den genomsnittliga årsavgiften per boarea som upplåtits med bostadsrätt.

| Likviditetsprognos per år | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter | 1 097 100 | 1 119 042 | 1 141 423 | 1 164 251 | 1 187 536 | 1 211 287 | 1 337 359 | 1 476 552 |
| Rörelsekostn. ex. avskrivn. | - 204 197 | - 208 281 | - 212 447 | - 216 695 | - 221 029 | - 225 450 | - 248 915 | - 274 822 |
| Räntekostnader | - 656 127 | - 652 846 | - 649 582 | - 646 334 | - 639 870 | - 633 472 | - 602 425 | - 572 900 |
| Amorteringar | - 99 375 | - 98 878 | - 98 384 | - 195 784 | - 193 826 | - 191 888 | - 182 483 | - 173 540 |
| Likviditet / kassaflöde | 137 401 | 159 037 | 181 010 | 105 438 | 132 811 | 160 477 | 303 536 | 455 290 |

I resultatprognosen tillförs avskrivningarna som representerar en bokföringspost men inte påverkar likviditet och kassaflöde. Likaledes avsättes summan till underhållsfonden här.

| Resultat- prognos | År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--------------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Bedömd inflation | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Intäkter | Årsavgifter | 1 097 100 | 1 119 042 | 1 141 423 | 1 164 251 | 1 187 536 | 1 211 287 | 1 337 359 | 1 476 552 |
| Drift och underhålls-kostnader | Drift/underhåll | 204 197 | 208 281 | 212 447 | 216 696 | 221 029 | 225 450 | 248 915 | 274 822 |
| | Underhållsfond | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| | Fastighetsavg. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 496 |
| | Summa | 254 197 | 258 281 | 262 447 | 266 696 | 271 029 | 275 450 | 298 915 | 387 318 |
| Finansiella utgifter | Låneräntor | 656 127 | 652 846 | 649 582 | 646 334 | 639 870 | 633 472 | 602 425 | 572 900 |
| | Avskrivning | 480 110 | 480 110 | 480 110 | 480 110 | 480 110 | 480 110 | 480 110 | 480 110 |
| | Summa | 1 136 237 | 1 132 956 | 1 129 692 | 1 126 444 | 1 119 980 | 1 113 582 | 1 082 535 | 1 053 010 |
| Resultat | | -293 334 | -272 195 | -250 716 | -228 889 | -203 473 | -177 745 | -44 091 | 36 224 |

6.2. Känslighetsanalys – årsavgift

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgift totalt samt årsavgift per kvm bostadsrättsarea påverkas av en ökad räntesats med 1 % resp. 2 % samt med en ökad inflationstakt på 1 % respektive 2 %, detta utöver ovanstående 2 % inflation som räknas med årligen i den ekonomiska prognosen.

| Löpande penningvärde (SEK) | | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|--------------------------------------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ekonomisk prognos | Årsavgift, totalt | 1 097 104 | 1 119 042 | 1 141 423 | 1 164 251 | 1 187 536 | 1 211 287 | 1 337 359 | 1 476 552 |
| | Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt) | 690 | 704 | 718 | 732 | 747 | 762 | 841 | 929 |
| Ekonomisk prognos med räntesats + 1% | Årsavgift, totalt | 1295850 | 1316798 | 1338190 | 1360035 | 1381362 | 1403175 | 1519842 | 1650092 |
| | Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt) | 815 | 828 | 842 | 855 | 869 | 883 | 956 | 1038 |
| Ekonomisk prognos med räntesats + 2% | Årsavgift, totalt | 1 494 600 | 1 514 555 | 1 534 958 | 1 555 819 | 1 575 188 | 1 595 062 | 1 702 325 | 1 823 631 |
| | Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt) | 940 | 953 | 965 | 979 | 991 | 1 003 | 1 071 | 1 147 |
| Ekonomisk prognos med inflation + 1% | Årsavgift, totalt | 1130013 | 1163913 | 1198831 | 1234796 | 1271840 | 1309995 | 1518643 | 1760523 |
| | Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt) | 711 | 732 | 754 | 777 | 800 | 824 | 955 | 1107 |
| Ekonomisk prognos med inflation + 2% | Årsavgift, totalt | 1140984 | 1186623 | 1234088 | 1283452 | 1334790 | 1388181 | 1688935 | 2054848 |
| | Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt) | 718 | 746 | 776 | 807 | 839 | 873 | 1062 | 1292 |

7.1 Karta över föreningens mark och bostäderna, rev. 2021



7.2 Övrigt

Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Totalentreprenören Elithus i Stockholm AB lämnar en förlängd byggförsäkring på totalt 20 år för entreprenaden.

Följande handlingar har undertecknats den 12 juli 2022



**Ekonomisk plan BRF Strömma
Skärgårdsstad reviderad 2022-07-12.pdf**
(1961124 byte)
SHA-512: 8f5379b08b4d5964a0acc333ee71786f44660
6c4a7c17cbae6b024ea363a05a4436d5ab2d180efcd8bd
49149930994062099bf8d8e6b94e82bd2eb08e11b4d7c

Underskrifter

2022-07-12 15:20:20 (CET)



Misha Istratov

misha@elithus.se 198105110632
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-12 17:08:04 (CET)



David Johansen

david_t_johansen@hotmail.com 197401119354
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-12 15:39:27 (CET)



Lars Jimmy Kristoffer Rosén Ekholm

jimi_rose@hotmail.se 198005010213
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF Strömma Skärgårdsstad reviderad 2022 07 12

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

84d3210f169098b03d9c992e33774560dd221e3dd18a9d846ed2716a8fea455b7e84b6b0c509818a3e1163e4ac30b2e699d840e18824d6ec04febc2585315450



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.