

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Tura
organisationsnummer 769636-6066

Innehållsförteckning

1. Allmänna Föresättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Göteborg

Bostadsrättsföreningen Tura

Elisabeth Moberg Dahlgren

Ulf Larsson

Peter Samuelsson

Kerstin Brolén

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tura med organisationsnummer 769636-6066 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16 och har sitt säte i Helsingborgs kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juli 2021. Tillträde beräknas ske under december 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 20 mars 2020 samtliga aktier i Fastighets AB Pernille 2 ("Bolaget"), org.nr. 559164-3118, innehållande fastigheten Helsingborg Pernille 2 i Helsingborgs kommun ("Fastigheten"). Fastigheten har därefter, den 26 mars 2020, genom överlåtelse transporterats på Föreningen på oförändrade villkor. Bolaget har därefter sålts.

Förvärvet av Fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att om Föreningen i framtiden avyttrar hela eller del av Fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässigt anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat till ca 202 Mkr.

Totalentreprenadavtal ("TE") är tecknat mellan Föreningen och SerSund AB den 7 april 2020. Tilläggsavtal till TE har tecknats den 15 december 2020.

Fastigheten ingår i Samfälligheten Pernille ("SA") tillsammans med fastigheten Pernille 2, till vilken Bostadsrättsföreningen Oceanateljén, 769635-7941, är lagfaren ägare. Fastigheterna deltar i SA med varsin andel. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Pernille ga:1 och Pernille ga:2, i vilka ingår gemensamt garage och innergård.

Samfälligheten har den 7 oktober 2019 tecknat ett totalentreprenadavtal med SerSund AB avseende uppförande av garage ("TE garage"). I Föreningens anskaffningskostnad ingår därmed Fastighetens del av kostnaden för uppförandet av garaget enligt TE garage.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

SerSund AB förbinder sig att efter avräkningsdagen svara för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt att förvärva osålda lägenheter senast sex (6) månader efter avräkningsdagen.

Projektet finansieras av Nordea.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Pernille 2
Kommun	Helsingborg
Adress	Redaregatan 41-43, Smugglargränd 2-8
Tomtens areal	1355 kvm
Bostadsarea	ca 3493 m ²
Lokalarea	ca 107 m ²
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	47
Antal Lokaler	2. Planerad verksamhet: kontor/butik/handel/enklare restaurang eller café
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 47 lägenheter.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 17 december 2015
Bygglov	Bygglov beviljat 13 mars 2019, reviderat bygglov beviljat 27 februari 2020

Gemensamma anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer och konvektorer
Undercentral	Installationer samt mätare för vatten och fjärrvärme, spillvattenvärmeväxlare (gråvatten)
Elcentral	Installationer samt mätare för el
El/VA	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna och i lokalerna. Ett el-abonnemang. Undermätare för energi monteras i respektive gruppcentral. Solcellsanläggning. Kommunalt VA.
Ventilation	Från- och tilluft med återvinning. Lägenheter ventileras med lägenhetsaggregat. Separat FTX-aggregat installeras för lokaler och lägenhetsförråd. Frånluftsfläkt installeras för garage.
Hiss	Tre (3) personhissar
Bredband/TV/telefoni	Nätverksuttag för TV, bredband och telefoni. Fiberanslutning
Förråd	Förråd finns i källare för respektive lägenhet.
Sophantering	Lägenheter och lokaler är utrustade med avfallskvarn för matrester. Miljörum i fastigheten för övriga fraktioner
Parkering	25 garageplatser samt en (1) bilpoolsplats
Gemensamma utrymmen	Barnvagns-/rullstolsrum, Trapphus/sluss/korridor, Cykelutrymme, Fastighetsförråd, Teknikutrymmen (Undercentral, Elcentral, Elrum), Städutrymme, Gemensam takterrass
Övrigt	Vakuumpoletter, Gård
Servitut	1283K-2018/117.1 avseende utrymningsväg. Belastar Pernille 1 till förmån för Pernille 2. 1283K-2018/117.2 avseende utrymningsväg. Belastar Pernille 2 till förmån för Pernille 1. 1283K-2018/117.3 avseende underhåll. Belastar Pernille 2 till förmån för Pernille 1.
Gemensamhetsanläggningar	Pernille GA:1. Samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är Pernille 1 och Pernille 2. Andelstal Pernille 1: 1, andelstal Pernille 2: 1. GA omfattar underjordiskt garage. Pernille GA:2. Samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är Pernille 1 och Pernille 2. Andelstal Pernille 1: 1, andelstal Pernille 2: 1. GA omfattar innergård med kommunikations- och grönytor.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Ja
Antal våningar	Sex (6) våningar + källare exkl. loft i två (2) lägenheter
Grundläggning	Pålning. Källare. Betongplatta.
Stomme	Betong och stålpelare
Fasad	Tegel, skivor, puts, cederträspån och plåt
Yttertak	Plåt, sedum och solpaneler
Uteplatser/balkonger	Uteplatser förses med betongplattor. Balkonger/Takterrass: Golv förses med trätrall. Räcken av metall och glas.
Fönster och fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädning
Portar/dörrar	Stål- och/eller aluminiumparti med/eller utan glas
Trapphus	Prefabricerade betongtrappor
Badrum	Alla lägenheter utrustade med tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i badrum.
Postboxar	Postboxar i respektive entré. Tidningshållare vid varje lägenhet.

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett. Klinker i badrum och WC.
Väggar	Målade. Kakel i badrum och WC.
Tak	Målade
Kök	Induktionshäll, inbyggadsugn, inbyggadsmicro, spiskåpa, integrerad diskmaskin samt kyl och frys alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel.
Badrum/Tvätt	Sanitetsutrustning, spegel och kommod, duschväggar, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, skåpinredning, fläkttaggregat.
WC/Dusch	Sanitetsutrustning, spegel och kommod, draperistång.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling aktier och kostnad för entreprenaden inklusive moms ¹	227 774 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	227 824 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ²	Bindningstid ³	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)
Lån 1	rörligt	13 527 250	2,30%	311 127	169 091
Lån 2	3 år	13 527 250	2,60%	351 709	169 091
Lån 3	5 år	13 527 250	2,90%	392 290	169 091
Lån 4	3 år	13 527 250	2,60%	351 709	169 091
Summa		54 109 000	2,60%	1 406 834	676 363
Insatser		173 715 000			
Summa finansiering		227 824 000			

¹⁾ Vid fastställandet av anskaffningskostnad har beslutats att återbetald investeringsmoms om 2,6 Mkr ska tillfalla SerSund AB.

²⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

³⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Det rörliga lånet har villkorsperiod på ca ett (1) år, under vilket räntepåslaget är fast.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

⁴⁾ Rak amortering om 676 363 kronor årligen. Amorteringstid 80 år.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2019-2021 är 98 739 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	68 000 000 kr
Mark bostäder	27 000 000 kr
Lokaler	1 401 000 kr
Garage	2 338 000 kr
Totalt	98 739 000 kr

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal.

Föreningen förfogar över 25 garageplatser, vilka är avgiftsbelagda med 1 160 kr/plats och månad, exklusive moms.¹
I intäktsuppgifterna nedan antas en beläggning om 100%.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	1 406 834
Driftkostnader exkl. hushållsel och bredband/telefoni/TV	993 887
Uppvärmning fastighet	174 650
El fastighet	139 500
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning	136 502
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	52 395
Vatten/avlopp inkl. varmvatten	174 650
Hissar	34 930
Styrelsearvode	51 035
Ekonomisk förvaltning	69 860
Revision	52 395
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	2 500
Renhållning/sophämtning	70 540
Gemensamhetsanläggning	34 930
Hushållsel	178 200
Fastighetsavgift, bostäder ² samt fastighetsskatt värdeåret	0
Fastighetsskatt, garage	23 380
Fastighetsskatt, lokaler	14 010
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ³	180 000
Del som amorteras	72 000
Del som kassaförs	108 000
Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll	604 363
Summa beräknade kostnader år 1	3 400 674
Avgår amorteringar	-604 363
Avgår avsättningar	-180 000
Avskrivningar ⁴	1 568 644
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	4 184 955
INTÄKTER	(kr)
Årsavgifter	2 720 401
Årsavgifter hushållsel ⁵	178 200
Hysesintäkt garage	348 000
Hysesintäkt lokaler ⁶	140 063
Hysesintäkt lokaler motsvarande fastighetsskatt	14 010
Summa beräknade intäkter år 1	3 400 674

¹⁾ Medlem betalar 1 450 kr/mån inkl. moms för en garageplats.

²⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

⁴⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁵⁾ Inklusive moms

⁶⁾ Två lokaler i markplan på totalt ca 62,5 respektive 44,5 kvadratmeter.

Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel, bredband/tv/telefoni samt eventuell garageplats.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Medlem kommer att teckna eget avtal med leverantör för bredband/tv/telefoni och kommer att betala direkt till leverantören. Uppskattad kostnad för bredband/tv/telefoni uppgår till mellan 400 och 600 kronor per månad för grundutbud.



7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong, fransk balkong, takterrass, uteplats ²	Förråd 1 st/lgt ³	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ink. moms ⁵ (kr)
1-1001	88	4rok	1	U	K	3 345 000	2,402	65 344	5 445	4 200
1-1002	63	2rok	1	U	K	2 295 000	1,901	51 715	4 310	3 000
1-1101	78	3rok	2	B, B	K	2 995 000	2,201	59 876	4 990	4 200
1-1102	47	2rok	2	B	K	1 995 000	1,580	42 982	3 582	3 000
1-1103	82	3rok	2	B	K	3 095 000	2,282	62 080	5 173	4 200
1-1201	78	3rok	3	B, B	K	3 145 000	2,201	59 876	4 990	4 200
1-1202	47	2rok	3	B	K	2 145 000	1,580	42 982	3 582	3 000
1-1203	82	3rok	3	B	K	3 245 000	2,282	62 080	5 173	4 200
1-1301	78	3rok	4	B, B	K	3 395 000	2,201	59 876	4 990	4 200
1-1302	47	2rok	4	B	K	2 345 000	1,580	42 982	3 582	3 000
1-1303	82	3rok	4	B	K	3 495 000	2,282	62 080	5 173	4 200
1-1401	78	3rok	5	B, B	K	3 595 000	2,201	59 876	4 990	4 200
1-1402	47	2rok	5	B	K	2 495 000	1,580	42 982	3 582	3 000
1-1403	82	3rok	5	B	K	3 695 000	2,282	62 080	5 173	4 200
1-1501	111	4rok	6	B, T	K	8 595 000	2,863	77 885	6 490	4 200
2-1001	45	2rok	1	Fb	K	1 795 000	1,540	41 894	3 491	3 000
2-1002	66	2rok	1	U, B	K	2 495 000	1,961	53 347	4 446	3 000
2-1003	55	2rok	1	U	K	1 995 000	1,741	47 362	3 947	3 000
2-1101	61	2rok	2	B, B	K	2 345 000	1,861	50 627	4 219	3 000
2-1102	72	3rok	2	B	K	2 995 000	2,081	56 612	4 718	4 200
2-1103	52	2rok	2	B	K	2 195 000	1,680	45 703	3 809	3 000
2-1104	76	3rok	2	B, B	K	3 045 000	2,161	58 788	4 899	4 200
2-1201	61	2rok	3	B, B	K	2 495 000	1,861	50 627	4 219	3 000
2-1202	72	3rok	3	B	K	3 145 000	2,081	56 612	4 718	4 200
2-1203	52	2rok	3	B	K	2 295 000	1,680	45 703	3 809	3 000
2-1204	77	3rok	3	B, B	K	3 195 000	2,181	59 332	4 944	4 200
2-1301	61	2rok	4	B, B	K	2 745 000	1,861	50 627	4 219	3 000
2-1302	72	3rok	4	B	K	3 295 000	2,081	56 612	4 718	4 200
2-1303	52	2rok	4	B	K	2 495 000	1,680	45 703	3 809	3 000
2-1304	77	3rok	4	B, B	K	3 445 000	2,181	59 332	4 944	4 200
2-1401	61	2rok	5	B, B	K	2 945 000	1,861	50 627	4 219	3 000
2-1402	72	3rok	5	B	K	3 445 000	2,081	56 612	4 718	4 200
2-1403	52	2rok	5	B	K	2 695 000	1,680	45 703	3 809	3 000
2-1404	95	4rok	5	B, T	K	7 595 000	2,542	69 153	5 763	4 200
2-1501	131	5rok	6	B, T	K	9 495 000	3,264	88 794	7 400	4 200
3-1001	85	3rok	1	U, U	K	3 995 000	2,342	63 712	5 309	4 200
3-1002	81	3rokB	1	U, B, U	K	3 295 000	2,262	61 535	5 128	4 200
3-1101	91	3rok	2	B	K	5 195 000	2,462	66 976	5 581	4 200
3-1102	84	3rok	2	B	K	4 795 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1103	84	3rok	2	B, B	K	3 295 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1201	91	3rok	3	B	K	5 395 000	2,462	66 976	5 581	4 200
3-1202	84	3rok	3	B	K	4 995 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1203	84	3rok	3	B, B	K	3 445 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1301	91	3rok	4	B	K	5 595 000	2,462	66 976	5 581	4 200
3-1302	84	3rok	4	B	K	5 295 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1303	84	3rok	4	B, B	K	3 695 000	2,322	63 168	5 264	4 200
3-1401	98	4rok	5	B, T	K	8 695 000	2,602	70 785	5 899	4 200
diff							-0,001	-34		
3 493						173 715 000	100,000	2 720 401		178 200

1) rok - rum och kök, B - bokat, som innebär boende med möjlighet till verksamhet.

2) B - Balkong, Fb - Fransk balkong, T - takterrass, U - Uteplats. Ingår i upplåtelse av bostadsrätten.

3) K - Förråd finns i källare. Ingår i upplåtelse av bostadsrätten.

4) Månadsavgift inklusive värme och kall-/varmvatten, exklusive hushållsel och bredband/tv/telefoni.

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för hushållsel preliminärt mellan ca 250 och 350 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	65 223 kr
Insatser (/BOA)	49 732 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	0 kr
Belåning år 1 (/BOA)	15 491 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA)	336 kr
<i>inklusive värme, kall-/varmvatten och hushållsel, exklusive bredband/telefoni/TV</i>	
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	52 kr
<i>varav amortering</i>	21 kr
<i>varav kassaförs</i>	31 kr
Årsavgift år 1 (/BOA)	830 kr
<i>inklusive värme, kall-/varmvatten och hushållsel, exklusive bredband/telefoni/TV</i>	
Årsavgift hushållsel år 1 (/BOA)	51 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	45 kr
Amortering år 1 (/BOA)	194 kr
<i>varav fondavsättning</i>	21 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÄKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	2 720 401	2 761 207	2 802 625	2 844 664	2 887 334	2 930 644	3 157 136	3 401 132
Årsavgifter hushållsel	178 200	180 873	183 586	186 340	189 135	191 972	206 808	222 791
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	830	842	855	868	881	894	963	1 037
Övriga intäkter								
Hyresintäkter inkl. fastighetsskatt	502 073	509 604	517 248	525 007	532 882	540 875	582 676	627 706
Summa intäkter	3 400 674	3 451 684	3 503 459	3 556 011	3 609 351	3 663 491	3 946 620	4 251 629
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	1 406 834	1 389 249	1 371 663	1 354 078	1 336 492	1 521 816	1 420 361	1 318 907
Avskrivningar	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644
Driftkostnader	993 887	1 013 765	1 034 040	1 054 721	1 075 815	1 097 331	1 211 543	1 337 641
Hushållsel	178 200	180 873	183 586	186 340	189 135	191 972	206 808	222 791
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	92 214
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	14 010	14 290	14 576	14 868	15 165	15 468	17 078	18 855
Fastighetsskatt garagelokaler	23 380	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	28 501	31 467
Summa kostnader	4 184 955	4 190 668	4 196 834	4 203 462	4 210 559	4 421 044	4 452 935	4 590 519
ÅRETS RESULTAT	-784 281	-738 985	-693 375	-647 452	-601 208	-757 553	-506 315	-338 890
Avsättning yttre underhåll	180 000	183 600	187 272	191 017	194 837	198 734	219 418	242 255
<i>Del som amorteras</i>	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 902
<i>Del som kassaförs</i>	108 000	110 160	112 363	114 610	116 902	119 240	131 650	145 353
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-784 281	-738 985	-693 375	-647 452	-601 208	-757 553	-506 315	-338 890
Årets avskrivningar	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644	1 568 644
Amorteringar	-676 363	-676 363	-676 363	-676 363	-676 363	-676 363	-676 363	-676 363
Likviditetsreserv	50 000							
Årets kassaflöde	158 000	153 296	198 906	244 830	291 073	134 728	385 966	553 392
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)</i>	<i>158 000</i>	<i>311 296</i>	<i>510 202</i>	<i>755 032</i>	<i>1 046 105</i>	<i>1 180 833</i>	<i>2 604 891</i>	<i>5 218 002</i>
<i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i>	<i>108 000</i>	<i>218 160</i>	<i>330 523</i>	<i>445 133</i>	<i>562 035</i>	<i>681 275</i>	<i>1 314 214</i>	<i>2 013 031</i>

Beräknad årlig höjning av årsavgifter och hyresintäkter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2% och hushållsel med 1,5%.

Antagen ränta 2,6% år 1-5 och 3% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Rak amortering om 676 363 kr årligen.

10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
--	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Antagen inflationsnivå¹ och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen räntenivå	830	842	855	868	881	894	963	1 037
2. Antagen räntenivå + 1%	985	995	1 006	1 017	1 028	1 039	1 099	1 163
3. Antagen räntenivå + 2%	1 140	1 148	1 157	1 166	1 175	1 184	1 234	1 289
4. Antagen räntenivå - 1%	675	689	704	719	734	749	828	912

Antagen räntenivå² och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen inflationsnivå + 1%	830	846	863	880	897	915	1 011	1 120
2. Antagen inflationsnivå + 2%	830	850	871	892	915	938	1 064	1 214
3. Antagen inflationsnivå - 1%	830	838	847	856	865	873	919	966

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 2,6% år 1-5 och 3% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.
Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal, och efter förbrukning för hushållsel.

C. Stämman har beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

F. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Verifikat

Transaktion 09222115557447992856

Dokument

Ekonomisk plan Tura

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-06-04 10:40:20 CEST (+0200) av Kerstin

Brolén (KB)

Färdigställt 2021-06-05 10:46:53 CEST (+0200)

Signerande parter

Kerstin Brolén (KB)

Brf Tura

Personnummer 7808281401

Org. nr 769636-6066

kerstin.brolen@serneke.se

+46704317211



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN BROLÉN"

Signerade 2021-06-04 10:44:51 CEST (+0200)

Elisabeth Moberg Dahlgren (EMD)

Brf Tura

Personnummer 195111203641

ed@elisabethdahlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH MOBERG DAHLGREN"

Signerade 2021-06-05 10:46:53 CEST (+0200)

Peter Samuelsson (PS)

Brf Tura

Personnummer 5702196618

peter.samuelsson@malmobryggan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Samuelsson"

Signerade 2021-06-04 10:41:59 CEST (+0200)

Ulf Larsson (UL)

Brf Tura

Personnummer 195703181916

ulf.larsson@qb3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Karl Axel Larsson"

Signerade 2021-06-04 14:23:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557447992856

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-06-06 för bostadsrättsföreningen Tura, org. nr: 769636-6066.

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 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 uppfyllt.

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.

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

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

Bilaga till granskningsintyg för Brf Tura

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-06-26
2. Registreringsbevis	2021-05-06
3. Totalentreprenadkontrakt SerSund AB med bilagor	2020-04-07
4. Totalentreprenadkontrakt Sund AB med bilagor (garage)	2019-10-07-
5. Tilläggsavtal till entreprenadavtal	2020-12-15
6. Aktieöverlåtelseavtal	2020-03-20
7. Kreditoffert Handelsbanken	2019-09-03
8. Adressbekräftelse	2019-01-31
9. Utdrag från fastighetsregistret	2021-05-07
10. Beräkning av taxeringsvärde	2021-04-21
11. Bygglövsbeslut	2019-03-13
12. Information från kontrollansvarig	2020-05-07
13. Beräkning av tilläggsköpeskillning	2021-06-01
14. Aktieöverlåtelseavtal avs aktier i Fastighets AB Pernille 2	2020-08-20
15. Avtal avseende investeringsmoms	2021-05-23
16. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitid	2021-01-27
17. Försäkringsbrev Styrelseansvarsförsäkring	2021-01-07
18. Lantmäteriförrättning	2019-05-10
19. Aktieöverlåtelseavtal	2020-08-20
20. Bekräftelse av parkeringsplatser	2019-06-18
21. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
22. Transportöverlåtelse med kvittens	2020-03-26
23. Bekräftelse av tidpunkt för upplåtelse	2021-05-06

Verifikat

Transaktion 09222115557448152811

Dokument

Tura intyg ek plan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-06-07 11:18:15 CEST (+0200) av Kerstin Brolén (KB)

Färdigställt 2021-06-07 12:52:51 CEST (+0200)

Initierare

Kerstin Brolén (KB)

Serneke Sverige AB

Org. nr 556621-6908

kerstin.brolen@serneke.se

+46704317211

Signerande parter

Johan Widén (JW)

BRFexperterna M&J AB

Personnummer 195310130074

jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"

Signerade 2021-06-07 11:20:26 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

Personnummer 194708152816

Janolofsjoholm1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signerade 2021-06-07 12:52:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

