



Ekonomisk plan för BRF SPANNMÅLET NORRTÄLJEHAMN
Organisationsnummer 769635-7602

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	4
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH NYCKELTAL.....	5
E. FINANSIERING	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR ETT	7
G. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
H. EKONOMISK PROGNOSE	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS.....	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11



A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

BRF Spannmålet Norrtäljehamn med organisationsnummer 769635-7602, som har sitt säte i Stockholm och som registrerades hos Bolagsverket 2017-12-12, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Juridisk person kan vara medlem i föreningen.

På fastigheten är en byggnad med totalt 114 lägenheter under uppförande. Upplåtelse och inflyttning sker etappvis efter färdigställande under 2022-2023.

Samtliga lägenheter kommer att vara beskaffade med köksinredning från Marbodal med stenbänkskivor och rostfria vitvaror. Badrum med kakel på väggarna och klinker på golvet samt tvättpelare. Klinkergolv i hall samt ekparkett på övriga rumsgolv. Väggarna i samtliga rum målas vita. Detta kan ersättas med likvärdiga material.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Norrtälje Spannmålet 1 genom köp av samtliga aktier i bolaget Våghuset AB, organisationsnummer 559076-0871. Bolaget ska likvideras. Förvärvet av fastigheten skedde till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv avseende köpeskilling för mark, entreprenadkostnad, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för besiktning samt övriga kostnader som kan uppkomma.

I planen angivna driftskostnader är schablonberäknade per januari 2022.

Säljaren garanterar insatser och avgifter för de bostadsrätter som inte blir sålda.

Säljaren står för samtliga administrativa kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Fastighetsägarföreningens medlemsförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Spannmålet 1 Norrtälje kommun
Tomtens area:	3 867 m ²
Antal byggnader:	Ett flerbostadshus med loftgång
Byggnadsår:	2020-2022
Husets utformning:	Byggnaden omfattar 12 enheter med varierande fasadmateriäl, kulör etc för att få en småstadsmässig variation. Plan -1: Garageplan med ca 100 parkeringsplatser Plan 0: Garageplan med cykelrum, ca 100 parkeringsplatser och lokal Gårdsplan med 18 lägenheter, 48 cykelplatser samt förråd och lokal Plan 2-5: 24 lägenheter per plan samt förråd Takplan med terrass och växtbäddar
Antal bostadslägenheter:	114 st varav 102 st 3 rok om 87 m ² 4 st 3 rok om 83 m ² 8 st 5 rok om 133 m ²
Byggnadsarea:	3 867 m ²
Bruttoarea:	16 534 m ²
Boarea:	10 270 m ²
Lokalarea:	498 m ²
Invändig takhöjd:	3,0 m
Adress:	

Fastigheten har ett attraktivt läge i Norrtälje hamn.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Loftgångar och balkonger/franska balkonger. Kabel-TV/bredband finns till samtliga lägenheter.

Mark med asfalterade körytor samt gräsmattor, innergård.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finns garageplatser, cykelrum och lägenhetsförråd.

C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grund:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Betong
Fasad:	Tegel/puts/plåt/trä
Yttertak:	Varierande takfotshöjd, delvis takkupor, växtbäddar, takterrass
Fönster:	Energiglas
Entréer:	Öppna gårdsentréer, garageentréer, cykelentréer, 8 butiksentréer
Värme:	Fjärrvärme, lägenhetsvis avläsning
Vatten, avlopp:	Kommunalt
Fjärrvärme:	Kommunalt
Ventilation:	FTX-ventilation
Kabel-TV/bredband	Finns till samtliga lägenheter.
Sopbyggnad	Markbehållare på gård, sopsug

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV OCH NYCKELTAL

Anskaffningskostnaden är 598 496 000 kr varav bostads- och lokaldelen 520 646 000 kr och garagedelen 77 850 000 kr.

Not. I ovanstående anskaffningskostnad ingår förvärv av fastigheten samt uppförande av byggnad, iordningställande av mark, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för nybildning, kostnad för likvidation, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för intygsgivning, kostnad för försäljning av lägenheterna samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med nybildningen. Moms är inkluderat i kostnaderna. Insatserna kommer att garanteras genom en GAR-BO försäkring.

NYCKELTAL

Per m² BOA (total area 10 768 m²)

	Bostadsdelen	Hela fastigheten
Anskaffningskostnad	48 659 kr	55 581 kr
Insats	37 491 kr	37 237 kr
Skuld	11 168 kr	18 344 kr
Avgifter		695 kr
Garageintäkter		304 kr
Summa intäkter		974 kr
Kapitalkostnad inkl. avskrivning		620 kr
Driftskostnad inkl. fond o övrigt*		265 kr
Föreningens skuld i %	23%	33%
Insatser i %	77%	67%

*Uppvärmning bekostas av bostadsrättshavaren

ÅRSavgiftsfördelning samt insatser

Årsavgifterna i planen har satts utifrån lägenheternas andelstal.

E. FINANSIERING

Hypotekslån på sammanlagt 197 530 000 kr med pantbrev som säkerhet i fastigheten. Kvartalsvis förfallodag. Genomsnittlig ränta 3,0 %. Lånen placeras i samband med att interimsstyrelsen avgår och ordinarie tillsätts, vilket beräknas ske under hösten 2022, eller tidigare, av byggande styrelse, om en för föreningen långsiktigt fördelaktig ränta i jämförelse med kalkylräntan erhålls.

Summa lån	197 530 000 kr
-----------	----------------

Summa insatser	400 966 000 kr
----------------	----------------

Summa slutlig anskaffningskostnad	598 496 000 kr
-----------------------------------	----------------



F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR ETT

KAPITALKOSTNAD	Totalt	Per kvm
Lån	197 530 000 kr	18 344 kr
Snittränta	3%	
Bindningstid	10 år	
Räntekostnad år 1	5 925 900 kr	550 kr
Amortering 1%	1 975 300 kr	183 kr
AVSKRIVNING		
Byggnadsdel av anskaffning	448 496 000 kr	41 651 kr
Avskrivning	100 år motsv 1%	
Årlig avskrivning	4 484 960 kr	
SUMMA Kapitalkostnad	10 410 860 kr	967 kr
SUMMA ränta + amortering	7 901 200 kr	734 kr
DRIFTSKOSTNADER	kr/m2 LOA+BOA	
Vatten och avlopp	550 000 kr	51 kr
Fastighetsel	100 000 kr	9 kr
Fastighetsförsäkring	100 000 kr	9 kr
Fastighetsskötsel	500 000 kr	46 kr
Sophämtning	200 000 kr	19 kr
Bokföring revision	200 000 kr	19 kr
Övrigt	500 000 kr	46 kr
Värme	0 kr	- kr
Summa	2 150 000 kr	200 kr
ÖVRIGA KOSTNADER		
Fastighetsavgift	fr o m år 16	
Avsättning yttre fond	430 720 kr	40 kr
Summa	430 720 kr	40 kr
Övriga kostnader	269 200 kr	25 kr
Summa kostnader inkl. avskri	13 260 780 kr	1 206 kr
Summa utbetalningar ink fond	10 751 120 kr	998 kr
INTÄKTER ÅR ETT		
Årsavgifter bostäder och lokaler	7 481 120 kr	695 kr
Intäkt parkering	3 270 000 kr	304 kr
Summa intäkter år ett	10 751 120 kr	998 kr



G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Nr	Vän Typ	Area	Insats Tkr.	kr/m2	Årsavg/m2	Mån.avg. Kr.	Årsavg. Kr	Andelstal
LP01	P Lokal	278	8896	32000	700	16211	194536	2,58%
LG02	G Lokal	220	7040	32000	700	12829	153949	2,04%
1001	G 3 rok	87	2900	33333	700	5073	60880	0,81%
1002	G 3 rok	87	2850	32759	700	5073	60880	0,81%
1003	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1004	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1005	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1006	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1007	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1008	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1009	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1010	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1011	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1012	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1013	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1014	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1015	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1016	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1017	G 3 rok	87	3440	39540	700	5073	60880	0,81%
1018	G 3 rok	87	2900	33333	700	5073	60880	0,81%
2019	2 3 rok	87	4100	47126	700	5073	60880	0,81%
2020	2 3 rok	87	3300	37931	700	5073	60880	0,81%
2021	2 3 rok	87	3540	40690	700	5073	60880	0,81%
2022	2 3 rok	87	2750	31609	700	5073	60880	0,81%
2023	2 3 rok	87	3040	34943	700	5073	60880	0,81%
2024	2 3 rok	87	3040	34943	700	5073	60880	0,81%
2025	2 3 rok	83	2790	33614	700	4840	58081	0,77%
2026	2 3 rok	87	2550	29310	700	5073	60880	0,81%
2027	2 3 rok	87	2840	32644	700	5073	60880	0,81%
2028	2 3 rok	87	2840	32644	700	5073	60880	0,81%
2029	2 5 rok	133	3325	25000	700	7756	93069	1,24%
2030	2 3 rok	87	2940	33793	700	5073	60880	0,81%
2031	2 3 rok	87	2940	33793	700	5073	60880	0,81%
2032	2 5 rok	133	3325	25000	700	7756	93069	1,24%
2033	2 3 rok	87	2840	32644	700	5073	60880	0,81%
2034	2 3 rok	87	2550	29310	700	5073	60880	0,81%
2035	2 3 rok	87	2550	29310	700	5073	60880	0,81%
2036	2 3 rok	87	3040	34943	700	5073	60880	0,81%
2037	2 3 rok	87	3040	34943	700	5073	60880	0,81%
2038	2 3 rok	87	3040	34943	700	5073	60880	0,81%
2039	2 3 rok	87	2750	31609	700	5073	60880	0,81%
2040	2 3 rok	87	3540	40690	700	5073	60880	0,81%
2041	2 3 rok	87	3590	41264	700	5073	60880	0,81%
2042	2 3 rok	87	4100	47126	700	5073	60880	0,81%

Handwritten signature
2

Nr	Vän Typ	Area	Insats Tkr	kr/m2	Årsavg/m2	Mån.avg. Kr	Årsavg. Kr	Andelstal
3043	3 3 rok	87	4250	48851	700	5073	60880	0,81%
3044	3 3 rok	87	3650	41954	700	5073	60880	0,81%
3045	3 3 rok	87	3840	44138	700	5073	60880	0,81%
3046	3 3 rok	87	2850	32759	700	5073	60880	0,81%
3047	3 3 rok	87	2850	32759	700	5073	60880	0,81%
3048	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3049	3 3 rok	83	2990	36024	700	4840	58081	0,77%
3050	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3051	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3052	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3053	3 5 rok	133	3890	29248	700	7756	93069	1,24%
3054	3 3 rok	87	3190	36667	700	5073	60880	0,81%
3055	3 3 rok	87	3190	36667	700	5073	60880	0,81%
3056	3 5 rok	133	4090	30752	700	7756	93069	1,24%
3057	3 3 rok	87	2850	32759	700	5073	60880	0,81%
3058	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3059	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3060	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3061	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3062	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3063	3 3 rok	87	3140	36092	700	5073	60880	0,81%
3064	3 3 rok	87	3840	44138	700	5073	60880	0,81%
3065	3 3 rok	87	3940	45287	700	5073	60880	0,81%
3066	3 3 rok	87	4250	48851	700	5073	60880	0,81%
4067	4 3 rok	87	4400	50575	700	5073	60880	0,81%
4068	4 3 rok	87	4040	46437	700	5073	60880	0,81%
4069	4 3 rok	87	3650	41954	700	5073	60880	0,81%
4070	4 3 rok	87	2950	33908	700	5073	60880	0,81%
4071	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4072	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4073	4 3 rok	83	2800	33735	700	4840	58081	0,77%
4074	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4075	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4076	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4077	4 5 rok	133	3990	30000	700	7756	93069	1,24%
4078	4 3 rok	87	3290	37816	700	5073	60880	0,81%
4079	4 3 rok	87	3290	37816	700	5073	60880	0,81%
4080	4 5 rok	133	4190	31504	700	7756	93069	1,24%
4081	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4082	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4083	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4084	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4085	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4086	4 3 rok	87	3240	37241	700	5073	60880	0,81%
4087	4 3 rok	87	2950	33908	700	5073	60880	0,81%
4088	4 3 rok	87	3940	45287	700	5073	60880	0,81%
4089	4 3 rok	87	4040	46437	700	5073	60880	0,81%
4090	4 3 rok	87	4690	53908	700	5073	60880	0,81%
5091	5 3 rok	87	4550	52299	700	5073	60880	0,81%
5092	5 3 rok	87	3850	44253	700	5073	60880	0,81%
5093	5 3 rok	87	3750	43103	700	5073	60880	0,81%
5094	5 3 rok	87	3050	35057	700	5073	60880	0,81%
5095	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5096	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5097	5 3 rok	83	3190	38434	700	4840	58081	0,77%
5098	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5099	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5100	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5101	5 5 rok	133	4090	30752	700	7756	93069	1,24%
5102	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5103	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5104	5 5 rok	133	4290	32256	700	7756	93069	1,24%
5105	5 3 rok	87	3050	35057	700	5073	60880	0,81%
5106	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5107	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5108	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5109	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5110	5 3 rok	87	3340	38391	700	5073	60880	0,81%
5111	5 3 rok	87	3050	35057	700	5073	60880	0,81%
5112	5 3 rok	87	4040	46437	700	5073	60880	0,81%
5113	5 3 rok	87	3850	44253	700	5073	60880	0,81%
5114	5 3 rok	87	4550	52299	700	5073	60880	0,81%
		10768	400866	37228			7535120	100,00%

H. EKONOMISK PROGNOSE

Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Ränta	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Prognoser år 1- 16								
Resultatprognos (tkr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	7 481	7 631	7 783	7 939	8 098	8 260	9 119	10 069
Hysesintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	3 270	3 335	3 402	3 470	3 540	3 610	3 986	4 401
Summa intäkter	10 751	10 966	11 185	11 409	11 637	11 870	13 106	14 470
Driftskostnader	2 150	2 193	2 237	2 282	2 327	2 374	2 621	2 894
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	269	275	280	286	291	297	328	362
Fastighetsskatt								775
Avskrivningar	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485
Räntenetto	5 926	5 867	5 807	5 748	5 689	5 630	5 333	5 037
Summa kostnader	12 830	12 819	12 809	12 800	12 792	12 786	12 767	13 553
Årets resultat	-2 079	-1 853	-1 624	-1 391	-1 155	-915	338	917
Avsättning underhållsfond	431	439	448	457	466	476	525	580
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-2 510	-2 292	-2 072	-1 848	-1 621	-1 391	-187	337
Fritt eget kapital ackumulerat	-2 510	-4 802	-6 874	-8 722	-10 344	-11 735	-15 113	-12 965
Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa intäkter	10 751	10 966	11 185	11 409	11 637	11 870	13 106	14 470
Summa kostnader	-12 830	-12 819	-12 809	-12 800	-12 792	-12 786	-12 767	-13 553
Återföring avskrivningar	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485	4 485
Kassaflöde från löpande drift	2 406	2 632	2 861	3 094	3 330	3 570	4 823	5 402
Amorteringar	-1 975	-1 975	-1 975	-1 975	-1 975	-1 975	-1 975	-1 975
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskottslikvid vid ombildning år 1	0							
Summa kassaflöde	431	657	886	1 118	1 355	1 594	2 848	3 426
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	431	1 087	1 973	3 092	4 446	6 040	17 735	35 218
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	4 916	4 924	4 933	4 942	4 951	4 961	5 010	5 065
Akkumulerat kassaflöde kr/ kvm exklusive förändringar rörelsekapital	40	101	183	287	413	561	1 647	3 271
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond kr/kvm	457	457	458	459	460	461	465	470

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Grundkalkyl avgift kr/m2	695	709	723	737	752	767	847	935
Ökad ränta 1%								
Ökad kostnad	1975	1956	1936	1916	1896	1877	1778	1679
kr/kvm	183	182	180	178	176	174	165	156
Ny avgift per kvm	878	890	903	915	928	941	1012	1091
Ökad ränta 2%								
Ökad kostnad	3951	3911	3872	3832	3793	3753	3556	3358
kr/kvm	367	363	360	356	352	349	330	312
Ny avgift per kvm	1062	1072	1082	1093	1104	1116	1177	1247
Ökad inflation 1%								
Ökad hyra bilplatser	32,7	33,4	34,0	34,7	35,4	36,1	39,9	44,0
Ökad kostnad DoU, övr samt Uhfond	28,5	29,1	29,7	30,2	30,8	31,5	34,7	38,4
netto kr/kvm	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Ny avgift per kvm	695	709	723	738	752	767	847	936
Ökad inflation 1%								
Ökad hyra bilplatser	65,4	66,7	68,0	69,4	70,8	72,2	79,7	88,0
Ökad kostnad DoU, övr samt Uhfond	57,0	58,1	59,3	60,5	61,7	62,9	69,5	76,7
netto kr/kvm	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0	1,1
Ny avgift per kvm	696	709	724	738	753	768	848	936

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – 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 inte föreningens ekonomi ska äventyras.

I föreningen finns möjlighet till ökning av intäkter bl a för ytterligare P-platser.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren betalar kostnad för uppvärmning, varmvatten, kabel-TV och bredband enligt gällande dagsaktuella taxor.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget avtal för hushållsel.

Bostadsrättsinnehavaren svara själv för sopning och snöröjning framför egen dörr samt renhållning i eget garage.

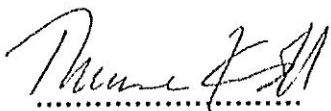
Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig vid denna tidpunkt för kalkylens kända förutsättningar.

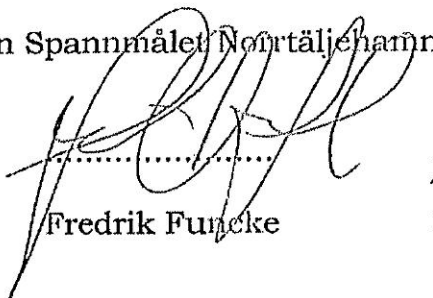
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Gävle 2022-01-31

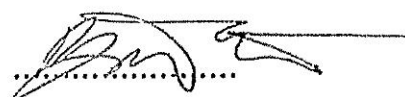
Bostadsrättsföreningen Spannmålet Norrtäljehamn



Therese Käll



Fredrik Funcke



Björn Lönn

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat **EKONOMISKA PLANEN** för Bostadsrättsföreningen **Spannmålet Norrtäljehamn** med organisationsnummer **769635-7602** och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av 114 lägenheter och 498 kvm lokaler med garage och förråd i en huskropp.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömmande av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket daterat 2020-02-10
- Stadgar reg. av Bolagsverket 2020-02-10
- Förstudie daterad 2020-05-25 med lägenhetsritningar
- Färdigställandeförsäkring tecknad i GARBO
- Säljaren garanterar insatser och avgifter för de bostadsrätter som inte blir sålda.
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2022-01-31.

Söderhamn 2022-02-03



Rolf Levin

Söderhamn 2022-02-03



Malin Åhman

Av boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.