

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Klappbryggan

organisationsnummer 769635-4435

Östervägen 4,6,8

Klappbryggan 5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51
I Åkersberga, Österåker kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Sammanställning anskaffningsvärde
- J. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- K. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Klappbryggan i Österåker (kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2017-10-09 och föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769635-4435.

Fastigheten Österåker Tuna 3:85 (nedan kallad Fastigheten) ägs av Armada Bostäder AB, 556374-9539 (nedan kallad Ägaren). Föreningen avser att genom ett bolagsförvärv förvärva Fastigheten enligt överlåtelseavtal om 190 000 000 kronor. Därefter säljs fastigheten vidare från Bolaget till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Efter överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen likvideras Bolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Det aktuella fastighetsvärdet har överenskommits mellan köpare och säljare. Det kan konstateras att fastighetsvärdet överstiger aktuellt taxeringsvärde men det noteras att det överenskomna fastighetsvärdet ligger i nivå med aktuellt marknadsvärde för motsvarande bostadsfastigheter i Åkersberga. Det noteras även att aktuella insatser för respektive bostadsrättslägenhet motsvarar ca 70 % av marknadsvärdet för bostadsrättslägenheter med motsvarande läge i Åkersberga.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Föreningen avser att tillträda fastigheten den 2020-11-30 varvid föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt. Konstateras att inflyttning redan har skett. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2020.

Av samtliga 77 st bostadslägenheter bedöms 68 bostadslägenheter och komma att upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten vid tillträde.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från säljaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 2020-06-08 utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.



EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Tuna 3:85 i Åkersberga, Österåker kommun. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Klappbryggan är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärv, enligt pkt C, avser de slutliga kostnaderna i samband med förvärvet.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av fastigheten.

Taxeringsvärde (2019) uppgår till 95 600 000 kr varav byggnadsvärde 80 000 000 kr och markvärde 15 600 000 kr. Kommunal fastighetsavgift för bostäder beräknas utgå med 110 033 kr.

Hyresintäkter från bostäder avser aktuella hyror (2020-09-01). Det bör dock påpekas att intäkter från nämnda lägenheter kan förändras vid framtida omförhandlingar av kontrakt.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 159 600 000 kronor vid planens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 84 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt taxeringsvärde.

Avsättning till underhållsfond sker med minst 0,3 % på taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amortering sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskuld exklusive föreningens finansiering av kvarvarande hyresrätter vilka amorteras då dessa upplåts med bostadsrätt.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för hushållsel (ca 30 kr/kvm) samt av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, abonnemang för bredband, TV-avgift, parkering etc.

Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek, antal våningsplan. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Österåker Tuna 3:85.			
Taxeringsvärde	Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringsvärde (2019) för fastigheten är 95 600 000 kr varav mark bostäder 15 600 000 kr, byggnad bostäder 80 000 000 kr.			
Tomtareal	7 608 kvm			
P-platser	39 st			
Andel i Gemensamhetsanläggning	Österåker Tuna GA:4			
Läge	Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består av huvudsakligen bostäder.			
Kommunikationer	Buss, Roslagsbanan finns inom gångavstånd.			
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Avstyckning	1944-05-04	01-ÖST-1587	
	Fastighetsreglering	1976-03-28	01-ÖST-3869	
	Fastighetsreglering	1995-01-26	0117-94/89	
	Fastighetsreglering	2002-05-22	0117-02/43	
	Ledningsåtgärd	2003-01-14	0117-02/96	
	Ledningsåtgärd	2005-05-19	0117-04/103	
	Överenskommelse enligt anläggningslagen	2013-04-23	0117-13/27	
	Fastighetsreglering	2020-08-17	0117-2020/66	
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens vatten och avloppsnät.			
Rättigheter Grunduppgifter	Rättsförh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckn.
	Last	Ledningsrätt	V/A	0117-02/96.1
	Last	Ledningsrätt	Fjärrvärme	0117-04/103.1
Planer och Bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckn.	
	Detaljplan			
	Skonaren i Åkersberga	2001-06-18	0117-p01/0618	

BYGGNAD

3 punkthus med bottenvåning samt 4 våningar och 6 stycken 2 plansbyggnader i radhusform. 2 av dessa är partiellt 3-plans. Ett antal 1-plans komplementbyggnader för garage, förråd, sophantering mm.

Uthyrningsbar area 77 bostadslägenheter om totalt 5 694 kvm.

Om- och nybyggnadsår 2004.

Uppvärmning Fjärrvärme via undercentral vattenburen till radiatorer.

Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv	190 000 000	190 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	1 434 000	
Pantbrevskostnader	1 066 823	
Reparationsfond	1 560 000	
Övrigt	1 056 250	
		5 117 073
Totala avsättningar för förvärv		195 117 073

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig (3 mån)	2,00%	14 633 780
	Ränta 2 år	2,50%	14 633 780
	Ränta 5 år	3,00%	14 633 780
			0
Tillkommer finansiering hyresrätter		2,50%	12 739 792
			56 641 133
Summa insatser			151 215 732
Avgår hyresrätter			-12 739 792
			138 475 940
Totala skulder och eget kapital			195 117 073

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTBETALNINGAR

2020 Helår

Finansieringsnetto		1 855 000
Avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar		286 800
Driftkostnader		
Förvaltningskostnader	100 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	150 000	
El	100 000	
Vatten och avlopp	400 000	
Värme	850 000	
Sotning	80 000	
Sophämtning	100 000	
Städning	150 000	
Försäkring	75 000	
Ovrigt	100 000	
		2 105 000
Fastighetsavgift Fastighetsskatt		110 033
Summa kostnader och utbetalningar		4 356 833

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

0		0
Avgift vind/omb, lokaler		0
Hyror		
lägenheter hyresrätter	862 392	
P-platser	259 472	
		1 121 864
Årsavgifter		
	0	
lägenheter	3 234 969	3 234 969
Summa intäkter		4 356 833

Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)

	2020	2021	2022	2023	2024
Ränteintäkter					
Räntebidrag					
Räntekostnader	-1 416	-1 405	-1 394	-1 383	-1 372
Amortering	-439	-439	-439	-439	-439
Red. lösta lån					
	-1 855	-1 844	-1 833	-1 822	-1 811

Möjliga händelser av större betydelse under kommande år

Påverkan på soliditet

Skulder	56 202	55 763	55 324	54 885	54 446
Insatser och upplåtelseavgifter	151 216	151 216	151 216	151 216	151 216
Värde hyresrätter					
Summa Ek+Hr	151 216	151 216	151 216	151 216	151 216

Påverkan på likviditet

Ingående kassa	1 560	1 847	2 034	1 670	1 957
Försäljning och lån					
Försäljning råvind					
Avsatt för reparationer	287	287	287	287	287
Nya lån					
Reparationer					
VA-stammar			-150		
Ventilation			-100		-250
Fönster & Fasad			-400		-400
Tak					
Trapphus					
El, hiss mm					
Övrigt		-100			-160
Utgående kassa	1 847	2 034	1 670	1 957	1 434

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m²)	Lägenhetstyp	Andelstal Årsavgift (%)	Insats		Avgift		Dellager ej (°)	Andelstal Insats (%)
					(kr)	(kr/kvm)	(kr)	kr/mån		
2 921 001	bv	46	1 rum kök bad&wc	0,795	1 079 003	23 457	28 220	2 351		0,714
2 921 002	bv	58	2 rum kök bad&wc	1,017	1 380 659	23 804	36 109	3 009		0,913
2 921 003	bv	63	2 rum kök bad&wc	1,091	1 563 665	24 820	38 764	3 230		1,034
2 921 004	bv	49	1 rum kök bad&wc	0,839	1 202 584	24 543	0	0	*	0,795
2 921 101	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 921 102	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 921 103	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 921 104	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 921 201	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 921 202	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 921 203	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	39 482	3 290		1,126
2 921 204	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	0	0	*	1,126
2 921 301	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	0	0	*	1,118
2 921 302	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	39 841	3 320		1,118
2 921 303	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 921 304	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 921 401	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 921 402	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 931 001	bv	63	2 rum kök bad&wc	1,091	1 536 503	24 389	0	0	*	1,016
2 931 002	bv	58	2 rum kök bad&wc	1,017	1 380 659	23 804	0	0	*	0,913
2 931 003	bv	49	1 rum kök bad&wc	0,839	1 202 584	24 543	0	0	*	0,795
2 931 101	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 931 102	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 931 103	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 931 104	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 931 201	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 931 202	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 931 203	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	39 482	3 290		1,126
2 931 204	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	39 482	3 290		1,126
2 931 301	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	39 841	3 320		1,118
2 931 302	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	39 841	3 320		1,118
2 931 303	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 931 304	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 931 401	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 931 402	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 941 001	bv	46	1 rum kök bad&wc	0,795	1 079 003	23 457	0	0	*	0,714
2 941 002	bv	58	2 rum kök bad&wc	1,017	1 380 659	23 804	0	0	*	0,913
2 941 003	bv	63	2 rum kök bad&wc	1,091	1 563 665	24 820	0	0	*	1,034
2 941 004	bv	49	1 rum kök bad&wc	0,839	1 202 584	24 543	29 813	2 484		0,795
2 941 101	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 941 102	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 578 144	25 050	39 123	3 260		1,044
2 941 103	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 941 104	1	63	2 rum kök bad&wc	1,101	1 632 971	25 920	39 123	3 260		1,080
2 941 201	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 941 202	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 647 953	26 158	39 482	3 290		1,090
2 941 203	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	39 482	3 290		1,126
2 941 204	2	63	2 rum kök bad&wc	1,112	1 703 283	27 036	39 482	3 290		1,126
2 941 301	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	39 841	3 320		1,118
2 941 302	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 690 851	26 839	39 841	3 320		1,118
2 941 303	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 941 304	3	63	2 rum kök bad&wc	1,122	1 746 684	27 725	39 841	3 320		1,155
2 941 401	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 941 402	4	93	4 rum kök bad&wc	1,633	2 786 471	29 962	57 997	4 833		1,843
2 951 001	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,667	2 389 075	25 148	59 227	4 935		1,580
2 951 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 951 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 951 004	bv	145	5 rum kök bad&wc	2,55	4 220 288	29 105	90 479	7 539		2,791
2 961 001	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 845 579	29 953	59 227	4 935		1,882
2 961 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 961 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 961 004	bv	97	4 rum kök bad&wc	1,70	2 438 939	25 144	60 463	5 038		1,613
2 971 001	bv	97	4 rum kök bad&wc	1,70	2 438 939	25 144	60 463	5 038		1,613
2 971 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 971 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 971 004	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 845 579	29 953	59 227	4 935		1,882
2 981 001	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 845 579	29 953	59 227	4 935		1,882
2 981 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 981 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 981 004	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 389 075	25 148	59 227	4 935		1,580
2 991 001	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 389 075	25 148	59 227	4 935		1,580
2 991 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 991 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
2 991 004	bv	95	4 rum kök bad&wc	1,67	2 845 579	29 953	59 227	4 935		1,882
3 001 001	bv	145	5 rum kök bad&wc	2,55	4 220 288	29 105	90 479	7 539		2,791
3 001 002	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
3 001 003	bv	85	3 rum kök bad&wc	1,49	2 134 924	25 117	52 926	4 410		1,412
3 001 004	bv	97	4 rum kök bad&wc	1,70	2 438 939	25 144	60 463	5 038		1,613

SUMMA

5 694

100,00

151 215 732

3 234 969

100,000

H.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

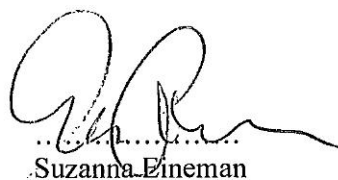
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 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 föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall i förekommande fall teckna eget abonnemang för el och fiber.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm

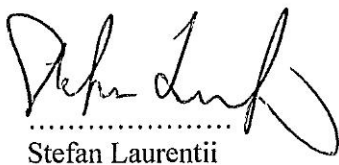
2020-09-17



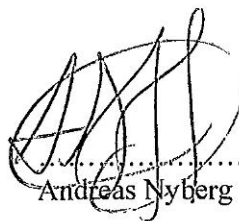
.....
Göran Sonnesjö



.....
Suzanna Eineman



.....
Stefan Laurentii



.....
Andreas Nyberg

I. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Anskaffningsvärde			
varav:			
Köpeskilling fastighet	190 000 000	33 368	per kvm BOA & LOA
Reparationsfond	1 560 000	274	per kvm BOA & LOA
Lagfart	1 434 000		
Pantbrev	1 066 823		
Övrigt	1 056 250		
Summa total anskaffningsutgift	195 117 073	34 267	per kvm BOA & LOA
Kända underhålls- och investeringsbehov	0		
Finansiering			
Insatser och upplåtelseavgifter	138 475 940	24 320	per kvm BR BOA
Nytt föreningslån	56 641 133	10 941	per kvm BR BOA
Summa finansiering	195 117 073		
	Area		
Bostadsarea	5 694		
Lokalarea	0		
Total area	5 694		

J. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	3 234 969	625	per kvm BOA (BR)
Hysesintäkter/bostad	862 392	1 668	per kvm BOA (HR)
Hysesintäkter/P-plats	259 472	0	per kvm LOA
Summa intäkter	4 356 833	765	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	1 955 000	343	per kvm
Löpande reparationer och underhåll	150 000	26	per kvm
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	110 033		
Avskrivningar	1 596 000	280	per kvm
Räntenetto	1 416 000	249	per kvm
Summa kostnader	5 227 033		
Årets resultat *	-870 200		
Avsättning underhållsfond	286 800	50	per kvm
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	4 356 833		
Summa kostnader	5 227 033		
Återföring avskrivningar	1 596 000		
Kassaflöde från löpande drift	725 800	127	per kvm
Amorteringar	439 000	77	per kvm
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	1 164 800	205	per kvm
Area			
Bostadsarea (BR)	5 177		
Bostadsarea (HR)	517		
Lokalarea	0		
Total area	5 694		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Ekonomisk prognos år 1-11

Föreningens årliga kostnader	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11
Kapitalkostnader									
Lånebelopp	56 641 133	56 202 133	55 763 133	55 324 133	54 885 133	54 446 133	52 251 133	50 056 133	10 093 per kvm BOA (BR)
Räntor	1 416 000	1 405 053	1 394 078	1 383 103	1 372 128	1 361 153	1 306 278	1 251 403	252 per kvm BOA (BR)
Amortering	439 000	439 000	439 000	439 000	439 000	439 000	439 000	439 000	85 per kvm BOA (BR)
Avsättning UH	286 800	292 536	298 387	304 354	310 442	316 650	349 608	385 995	68 per kvm BOA (BR)
Driftkostnader	2 105 000	2 147 100	2 190 042	2 233 843	2 278 520	2 324 090	2 565 983	2 833 053	496 per kvm BOA (BR)
Fastighetsavgift Fastighetsskatt	110 033	112 234	114 478	116 768	119 103	121 485	134 130	148 090	26 Per kvm BOA
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0 Per kvm BOA
Summa utgifter	4 356 833	4 395 923	4 435 985	4 477 069	4 519 193	4 562 379	4 794 999	5 057 541	926 per kvm BOA (BR)
Avskrivningar	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	308 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar	5 952 833	5 991 923	6 031 985	6 073 069	6 115 193	6 158 379	6 390 999	6 653 541	1 234 per kvm BOA
Årliga kostnader	5 952 833	5 991 923	6 031 985	6 073 069	6 115 193	6 158 379	6 390 999	6 653 541	1 234 per kvm BOA
Föreningens årliga intäkter									
Hyror hyreslägenheter	862 932	880 191	897 794	915 750	934 065	952 747	1 051 909	1 161 393	2 035 per kvm BOA (HR)
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Hyror parkering	259 472	259 472	259 472	272 446	272 446	272 446	300 371	331 159	0 per kvm BOA
Ränteläcker	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	3 234 429	3 256 260	3 278 719	3 288 873	3 312 682	3 337 187	3 442 718	3 564 989	665 per kvm BOA (BR)
Summa årliga intäkter	4 356 833	4 395 923	4 435 985	4 477 069	4 519 193	4 562 379	4 794 999	5 057 541	926 per kvm BOA (BR)
Resultat före avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA (BR)
Resultat efter avskrivningar	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-1 596 000	-308 per kvm BOA (BR)
Räntoanlagande, genomsnittsränta ent. kostnadsskatt				2,50%					
Inflationssanlagande				2,00%					
Hyresförhandlingar bostadslägenheter				2,00%					

I prognosen har inte ränteläcker upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 1 000 tkr i dagens ränteläge 4,83 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå mod	3 234 429	3 256 260	3 278 719	3 288 873	3 312 682	3 337 187	3 442 718	3 564 989	665 per kvm BOA (BR)
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1 %	3 800 869	3 818 282	3 836 350	3 842 114	3 861 533	3 881 648	3 965 230	4 065 550	766 per kvm BOA (BR)
2. Dagens genomsnittsräntenivå -1 %	2 668 046	2 694 239	2 721 088	2 735 631	2 763 831	2 819 066	2 920 207	3 064 428	564 per kvm BOA (BR)
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1 %	3 256 579	3 278 854	3 301 764	3 312 379	3 336 658	3 361 643	3 469 719	3 594 800	670 per kvm BOA (BR)
2. Dagens inflationsnivå -1 %	3 212 279	3 233 667	3 255 674	3 265 366	3 288 706	3 312 731	3 415 717	3 535 178	660 per kvm BOA (BR)
Dagens genomsnittsräntenivå				2,50%					
Dagens inflationsnivå				2,00%					

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Kassaflödesprognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16	NYCKELTAL år 11
Summa intäkter	4 356 833	4 395 923	4 435 985	4 477 069	4 519 193	4 562 379	4 794 999	5 057 541	936 per kvm BOA (BR)
Summa kostnader exklusive amorteringar	5 227 033	5 260 387	5 294 599	5 329 714	5 365 751	5 402 729	5 602 391	5 828 546	1 090 per kvm BOA (BR)
Återföring avskrivningar	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	1 596 000	308 per kvm BOA (BR)
Kassaflöde från löpande drift	725 800	731 536	737 387	743 354	749 442	755 650	788 608	824 995	154 per kvm BOA (BR)
Amorteringar	-439 000	-439 000	-439 000	-439 000	-439 000	-439 000	-439 000	-439 000	85 per kvm BOA (BR)
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA (BR)
Summa kassaflöde	286 800	292 536	298 387	304 354	310 442	316 650	349 608	385 995	69 per kvm BOA (BR)
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	286 800	579 336	877 723	1 182 077	1 492 519	1 809 169	3 489 988	5 345 747	743 per kvm BOA (BR)
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 882 800	1 888 536	1 894 387	1 900 354	1 906 442	1 912 650	1 945 608	1 981 995	377 per kvm BOA (BR)

Dagens genomsnittsräntenivå

2,50%

Dagens inflationsnivå

2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Observera att ovanstående under rubrik K är en ekonomisk prognos, känslighetsanalys samt kassaflödesprognos som gäller under angivna förhållanden.

2021020404769

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Klappbryggan (769635-4435), Åkersberg och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad.

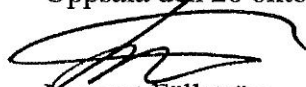
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av rapport härom.

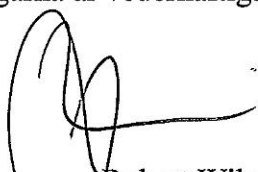
Föreningen förvärvar fastigheten Österåker Tuna 3:85 genom att först köpa samtliga aktier i Armada Bostäder AB som äger fastigheten samt därefter överföra fastigheten till föreningen och likvidera bolaget, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövad metod.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med nio byggnader och med sjuttiosju bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga då husen ligger intill varandra på samma tomt. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 26 oktober 2020


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och därtill försäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2020-09-26	Finansieringsoffert	2020-10-12
Stadgar	2020-09-26	Fastighetsprospekt, med	
Fastighetsdatautdrag	2020-08-20	foton, skisser etc	
GA-info m protokoll	2020-04-22		
Teknisk besiktning	2020-06-08		
Anbud köp	2020-08-28		
Transaktionsintyg	2020-10-21		