

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Ängsnyckeln***

## Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln, Vallentuna kommun, Stockholms län.*

*Organisationsnummer 769628-5282.*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
  - D. Preliminär finansieringsplan
  - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
  - F. Redovisning av lägenheterna
  - G. Övriga upplysningar
  - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Käslighetsanalys

2016063007573

## A. Allmänna förutsättningar

2016063007574

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2014-08-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november månad 2016 och avslutas i februari månad 2017.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2016-05-11 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

2016063007575

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vallentuna-Åby 1:125

Adress: Smidesvägen 10B-C, Åby allé 1B-C och 3  
186 48 Vallentuna

Tomtarea: 4 887,0 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 4 747,0 m<sup>2</sup>

Byggnadernas antal och utformning: På fastigheten uppförs tre stycken flerbostadshus i 3-5 våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till EON fjärrvärmenät.

Undercentral är belägen i Hus 2

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 5 st.

Anslutning till TV, bredband, telefoni

### *Gemensamma utrymmen*

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

1 st cykelrum

6 st barnvagns/rullstolsrum

### **Parkering redovisas i avsnitt F**

#### *Servitut m.m.*

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	0115-14/46.1
Väg	Förmån	Officialservitut	0115-14/46.2
Sophantering	Förmån	Officialservitut	0115-14/46.3
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0115-P14/1

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Betongplatta på mark
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Yttervägg</b>	Hus 1 och 2: Isolerat skivbeklätt regelverk i trä. Fasad putsad. Hus 3: Isolerat skivbeklätt regelverk i trä. Fasad liggande respektive stående enkelfasfalsad granpanel
<b>Yttertak</b>	Yttertak i bärande konstruktion av trä med underlagstäckning av papp och betongpannor
<b>Uppvärmningssystem</b>	Vattenburen fjärrvärme
<b>Ventilation</b>	Frånluft med värmeåtervinning (FX-system)
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 per lägenhet belägna på vind, alternativt i komplementbyggnad på g


**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

<b>Hall/entré</b>	
Golv	Ekparkett, 3-stav
<b>Vardagsrum</b>	
Golv	Ekparkett, 3-stav
<b>Sovrum</b>	
Golv	Ekparkett, 3-stav
<b>Klädkammare/Förråd</b>	
Golv	Ekparkett, 3-stav
<b>Kök</b>	
Golv	Ekparkett, 3-stav
Utrustning	Kökssnickerier med rostfria handtag samt takanslutning och sparksockel. Spotlights under väggskåp. Bänkskiva i laminat med rak kant. Planlimmad rostfri diskho. Ettgrepsblandare. Inbyggnadshäll, induktion. Inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro. Separata kyl- och frysskåp, alt kyl/frys. Se Bofakta. Diskmaskin, spiskåpa.
<b>WC/Dusch/Tvätt</b>	
Golv	Klinker
Utrustning	Golvstående WC-stol. Tvättställ, kommod med lådor. Spegel inklusive LED-belysning. Ettgrepsblandare, duschblandare och duschset med tvålhylla. Duschdraperiskena. Tvättmaskin, torktumlare, alt kombimaskin. Se Bofakta. Bänkskiva i laminat med rak kant ovan tvättutrustning. Väggskåp med lysrampslist med eluttag under väggskåp. Toalettpappershållare, handdukhängare. Komfortvärme el i golv. Spotlights i tak. Förberett för handukstork

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Bygghelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

100  


2016063007577

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	14 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	179 746 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>193 746 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	1 187 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>194 933 000 kr</b>

\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Ängsnyckeln och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 75 600 000 kr.  
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler\* har ännu ej fastställts men beräknas till 730 000 kr.

\*Taxeringsvärde lokal avser garage.

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	18 952 000 kr	Pantbrev	0,87	1	50:år serie
Lån 2	18 952 000 kr	Pantbrev	1,19	3	50:år serie
Lån 3	18 952 000 kr	Pantbrev	1,63	5	50:år serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2016-05-12

<b>Summa lån</b>	<b>56 856 000 kr</b>
Insatser	136 890 000 kr
<b>Summa</b>	<b>193 746 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Ängsnyckeln och Riksbyggen (§6).	1 187 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>194 933 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

2016063007578

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda maj månad 2016.

### INTÄKTER

#### *Årsavgifter*

Årsavgifter Bostäder 3 097 200 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning  
Individuellt uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- respektive varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader) 405 000 kr

#### *Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften*

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200-600 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

#### *Övriga intäkter*

Intäkter bilplatser 35 st parkeringsplatser á 250 kr/månad, 18 st garageplatser á 400 kr/månad och 4 st garageplatser á 640 kr/månad (exkl moms) 222 100 kr

Vakans 2 st markparkeringsplatser - 6 000 kr

**SUMMA INTÄKTER 3 718 300 kr**

### KOSTNADER

#### *Kapitalkostnader*

Räntor 698 900 kr  
Amorteringar 91 400 kr  
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,0 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). 568 600 kr

2016063007579

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall**

1 901 400 kr

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsservice  
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
Energiarvode  
Trappstädning  
Utestädning (inkl snöröjning)  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>  
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)  
Hushållsel <sup>1</sup>  
Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)  
Vattenförbrukning, hushåll <sup>1</sup>  
TV/Data/Tele  
Renhållning/sophämtning  
Sotning  
Hisservice  
Serviceavtal  
Förbrukningsmaterial  
Reparationer (löpande underhåll)

<sup>1</sup>Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> 6 100 kr

**SUMMA KOSTNADER 3 266 400 kr**

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan 433 000 kr

Överskott exkl avskrivningar 18 900 kr

**SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 3 718 300 kr**

<sup>2</sup> För de första femton åren utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.  
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)



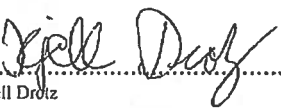
2016063007584

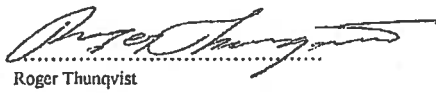
## G. Övriga upplysningar

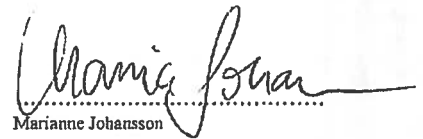
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Vallentuna 2016-06-15

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGSNYCKELN

  
.....  
Kjell Drötz

  
.....  
Roger Thunqvist

  
.....  
Marianne Johansson

## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och inäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Inträder	År										
	1	2	3	4	5	6	6	11	11	11	11
Årsavgifter beståder	3 097 200	3 159 200	3 222 300	3 286 800	3 352 500	3 419 600	3 475 500	3 532 500	3 590 000	3 648 500	3 707 500
Inträder bidrags *	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100	222 100
Individuell månadsgift	405 000	413 100	421 400	429 800	438 400	447 200	447 200	447 200	447 200	447 200	447 200
Värkans P-polis	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa inträder	3 718 300	3 794 400	3 865 800	3 938 700	4 013 000	4 088 900	4 088 900	4 088 900	4 088 900	4 088 900	4 088 900

Årsavgift  
Ökning 2% per år  
Ökning 2% per år  
ca 20 % ökad/år

### Kostnader

Räntor	698 900	697 800	696 500	695 100	693 700	692 100	692 100	692 100	692 100	692 100	692 100
Amorteringar	91 400	98 900	107 100	115 900	125 500	135 800	146 700	158 200	171 400	185 500	201 800
Övriga amortering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 901 400	1 939 400	1 978 200	2 017 800	2 058 100	2 099 300	2 141 500	2 184 700	2 228 900	2 274 100	2 319 300
Rättshetsavgift/-skatt	6 100	6 200	6 400	6 500	6 600	6 800	7 000	7 200	7 400	7 600	7 800
Räntekostnadsutrymme**	568 600	567 700	566 700	565 600	564 500	563 200	561 800	560 300	558 700	557 000	555 200
Summa kostnader	3 266 400	3 310 000	3 354 900	3 400 900	3 448 200	3 497 200	3 546 600	3 596 500	3 646 900	3 697 800	3 749 200

Ökning 2% / år  
Ökning 2% / år

Avsättning till underhållsfond 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000 433 000  
Enligt underhållsplan

Summa exkl avskrivningar (kassafond)	18 900	51 400	77 900	104 800	131 600	158 700	186 100	213 900	242 100	270 700	299 700
Akt kassafond exkl avskrivningar	18 900	70 300	148 200	253 000	384 600	543 300	743 200	1 002 100	1 322 200	1 715 900	2 195 600

Avskrivningar	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900	1 497 900
Resultat inkl avskrivningar	- 1 387 600	- 1 347 600	- 1 312 900	- 1 277 200	- 1 240 800	- 1 203 400	- 1 165 000	- 1 126 600	- 1 088 200	- 1 050 800	- 1 013 400
Akt resultat inkl avskrivningar	- 1 387 600	- 2 735 200	- 4 048 100	- 5 325 300	- 6 566 100	- 7 769 500	- 8 944 500	- 10 097 100	- 11 228 300	- 12 347 100	- 13 453 500

Aktumulerad avsättning till underhållsfond 433 000 866 000 1 299 000 1 732 000 2 165 000 2 598 000 3 031 000 3 464 000 3 897 000 4 330 000 4 763 000

### Antaganden

- Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 0,87 %. Vid konvertering är 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,87 %.
- Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 1,19 %. Vid konvertering är 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,19 %.
- Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara 1,63 %. Vid konvertering är 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,63 %.
- Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsutvärdering.
- Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.
- Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

\*) Hyra för garageplats är 500 kr/månad och 800 kr/månad (inkl moms).

\*\*\*) Räkneöversikt utvärdering med ca 1 %-enhetsöversikt av likviditeten.  
9852003909102



**Inflationsanlagande 3% per år**

<u>Räntan oförändrad</u>												
	År	1	2	3	4	5	6	11				
Årsavgifter nominellt	3 097 200	3 180 500	3 265 900	3 353 600	3 443 600	3 535 900	4 035 600					Antaganden
Nettobörning %		2,690	2,685	2,685	2,685	2,684	2,680	14,132				*)
Årsavgifter reall	3 097 200	3 087 864	3 078 424	3 069 019	3 059 594	3 050 098	3 002 865					
		0,301	0,606	-	0,910	1,214	1,521	3,046				

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>												
	År	1	2	3	4	5	6	11				
Årsavgifter nominellt	3 097 200	3 369 300	3 454 400	3 730 100	3 819 200	4 166 400	4 747 700					Antaganden
Nettobörning %		8,785	2,526	7,981	2,389	9,091	13,952				*)	
Årsavgifter reall	3 097 200	3 271 165	3 256 103	3 413 570	3 393 310	3 593 973	3 532 735					
		5,617	5,131	10,215	9,561	16,039	14,062					

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>												
	År	1	2	3	4	5	6	11				
Årsavgifter nominellt	3 097 200	3 558 400	3 643 100	4 106 800	4 195 100	4 660 700	5 143 600					Antaganden
Nettobörning %		14,891	2,380	12,728	2,150	11,099	10,361				*)	
Årsavgifter reall	3 097 200	3 454 757	3 433 971	3 758 304	3 727 292	4 020 361	3 827 321					
		11,545	10,873	21,345	20,344	29,806	23,574					

\*) År 11 jämf med år 6

885L00€909102

2016063007585

## H.

## INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2016-06-15 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

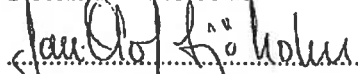
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-05-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-05-30
- Riksbyggenavtal, upprättat 2016-05-11
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2016-06-15
- Hyreskontrakt garage, undertecknat 2016-06-15
- Hyresgaranti garage, undertecknat 2016-06-15
- Kreditoffert 2015-03-19
- Aktuella räntenivåer per 2016-05-12
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-05-17
- Underhållsplan, daterad 2016-05-19
- Avskrivningsplan 120 år 2016-05-11
- Beräkning av taxeringsvärde 2016-05-11

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-06-29

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-06-29

  
Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

