

Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1

Täby kommun

769634-7504

Ekonomisk plan

2018-10-05

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 6
D. Finansieringsplan	Sid 7
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 8-9
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 10
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11	Sid 11
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 12
J. Särskilda förhållanden	Sid 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1 med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen uppför sammanlagt 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, garage och parkeringsanläggning samt finplanerad mark på fastigheterna Marklandet 5 belägen i Täby kommun.

Bygglöshänsyn har erhållits 2017-11-28

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i oktober 2018.

Inflyttning beräknas påbörjas under november månad 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Brickhouse Bostadsutveckling AB, på köp av fastigheten Marklandet 5, Täby kommun samt genom förvärv av samtliga aktier i Boris nr 7 AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Skatteskulden värderas till c:a 3 700 000 kr

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader, driftskostnader, avskrivningar etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända uppgifter och underlag och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fördigställandeförsäkring inkl garantitid har tecknats i GAR-BO Försäkring AB för entreprenadavtalets fullföljande.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Täby kommun.

Fastighetsbeteckning:

Marklandet 5

Summa

Area:

2 668 m²

2 668 m²

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Hägerneholmsvägen 8A-B
187 60 TÄBY

FASTIGHETEN OCH BYGGNADENS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flervåningshus hus innehållande 40 lägenheter med garage, parkeringar, sop/miljörum, cykelförråd och omgivande finplanerad mark. Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av

Boarea (avrundad): c:a 2 128 m²

Boarean är uppmätt på ritning

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

FÖRRÅD

Lägenhetsförråd och rullstol/barnvagnsrum är belägna i källarplan.

BIL OCH CYKELPARKERING

Enligt Täby Kommuns parkeringsnorm skall erforderligt antal parkeringsplatser finns tillgängliga i anslutning till bostäderna på fastigheterna Marklandet 5 och Marklandet 27. Byggnaden som uppförs på Marklandet 5 med garage, parkeringsdäck, anslutande mark och gatuparkering med sammanlagt c:a 60 parkeringsplatser skall betjäna Marklandet 27 med hälften av antalet parkeringsplatser samt cykelparkering. Fördelning av parkeringsplatserna för respektive fastighet blir 9 garageplatser och 21 markparkeringar. Fastigheten/fastighetsägaren till Marklandet 27 bekostar halva investeringskostnaden av anläggningen enligt särskilt avtal. Uthyrning av garageplatser och markparkeringar till medlemmar kommer att skötas av ett parkeringsbolag. Verksamheten omfattas av momsplikt i 10 år.

SERVITUT, SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH G: A FÖR PARKERING, SOPHANTERING OCH MARK

Gemensamhetsanläggningar och därigenom nödvändiga servitut och rättigheter kommer att bildas och omfattar fastigheterna Marklandet 5 och Marklandet 27 gällande trädgårdsanläggningar, sop/miljö-anläggning, sopkasuner, dagvattensystem, gångvägar, angöringsytor, garage, mark- och gatuparkeringar, belysning etc. Föreningen kan komma att vara medlem i en samfällighetsförening, alternativt i en delägarförvaltning av anläggningarna mellan fastigheterna.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

BYGGNAD UTFÖRANDE

Grundläggning Platta på mark/källarplan i betong

Stomme Trä/betong

Mellanbjälklag Trä

Yttervägg Trä

Ytskikt ytterväggar Färgsatt puts

Balkonger Aluminium med trätrall

Balkongräcken Pinnräcke i aluminium

Uteplats Enligt bofaktablad

Fönster Trä/metall

Entrédörr Metall

Yttertak Bandtäckt plåt

Lägenhetsskiljande väggar Gips med regelstomme

Uppvärmning Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem

Ventilation Mekansikt frånluftssystem med värmeåtervinning

El Individuell mätning via undermätare

Tv,tele,data Fiberanslutning

GEMENSAMMA UTRYMMEN UTFÖRANDE

Trapphus/entrégolv	Keramiska plattor
Trapphusväggar	Målade ytor
Hiss	Alla lägenheter nås via hiss
Postboxar	I trapphusentré
Förråd	Varmförråd i källarplan 1-4 kvm
Parkering	Parkeringsdäck/garage i två plan, markparkering
Cykelförråd	I komplementbyggnader
Barnvagnsförråd	I källarplan
Avfallshantering	Sopkassuner
Återvinningsrum	Miljörum på mark

RUMSBESKRIVNING

<i>PRODUKT</i>	<i>UTFÖRANDE</i>	<i>KULÖR</i>
KÖK		
Lucka	Slät målad	Vit
Handtag	128 mm	Rostfri
Bänkskiva	Laminat	Mörgrå kvarts
Diskho	Dubbelho i bänkskiva	Rostfri
Blandare	Ettgreppsblandare	Krom
Stänkskydd	Kakel 100x300 liggande,	Vit matt
Bänkbelysning	Spotlightskiva LED,	Vit dimbar
Häll		Svart
Ugn		Vit
Mikro		Vit
Kyl/Frys (1-2 RoK)		Vit
Kyl (3 RoK)		Vit
Frys (3 RoK)		Vit
Diskmaskin		Vit
Köksfläkt	Spiskåpa för snickeriskåp	Vit
BADRUM		
Vägg	Kakel 200x400 liggande	Vit matt
Golv	Klinker 200X200, (100X100 i duschkörna)	Svart
Spegel	60 mm spegel med armatur	Vit
Kommod	Med lådor, porslinsvättställ, handtag i krom	Vit
Tvättställsblandare	Ettgreppsblandare	Krom
Duschvägg	Duschdraperiskena	Vit
Duschblandare	Duschblandare, duschset	Krom
WC-stol Ifö Vit		
Beslag	Toalettpappershållare och handukshängare	Matt krom
Tvättmaskin (3 RoK)		Vit
Torktumlare (3 RoK)		Vit
Kombimaskin (1-2 RoK)		Vit
Belysning i tak	Infällda spotlights	Vit
Komfortvärme golv	El-golvvärme	
FÖRVARING		
Garderob	Slät målad	Vit
Handtag	cc 128 mm	Rostfri
Hatthylla	BB96	Ek/grå

ALLMÄNT

Väggar	Målad yta	Vit
Innertak	Målad yta	Vit
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med titthål	Vit
Innerdörr	Släta	Vit
Dörrfoder och listverk	Fabrikslackade	Vit
Trycke		
Fönsterbänk	Natursten	
Golv	Ekparkett	Mattlack

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, kvarvarande entreprenad	27 813 318
Inkrämsöverlåtelseavtal av pågående byggproduktion och mark	107 221 882
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	17 321 750
Likviditetsreserv	200 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	152 556 950

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	43 158 200
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	10 200 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

lån¹	belopp	bindningstid²	räntesats	amortering³	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	9 733 333	5 år	2,15%	0	209 267	209 267
Lån 2	9 733 333	4 år	1,95%	0	189 800	189 800
Lån 3	9 733 333	3 mån	1,20%	105 909	116 800	222 709
summa	29 200 000	(Snittränta	1,77%)	105 909	515 867	621 776
Insatser	111 000 000					
Försäljning del av garage	8 156 950					
Investeringsmoms ⁴	4 200 000					
summa insatser, lån mm	152 556 950					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	515 867
beräknade fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	138 320
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	750 000
Oförutsedda kostnader	252 709
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	9 582
summa utgifter och fonderingar	1 150 611
summa beräknade årliga utgifter	1 666 478

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet
påverkas årsavgiften i snitt med 137 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.
Fastighetslånen antas amorteras enligt en 40-årig serieplan.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.
Fastighetsskatt på garagebyggnaden utgår med 1% på taxeringsvärdet från år 1.
Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

⁴ Garge och parkeringsverksamheten kommer att bedrivas med obligatorisk momsplikt. Föreningen
kommer därför att ansöka om återbetalning av investeringsmoms för denna verksamhet. Avvikelser
mot beräknad investeringsmoms avräknas mot byggentreprenören enligt entreprenadavtalet.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten sker enligt K2: regelverk som en rak avskrivning av beräknad
anskaffningskostnad för byggnaden exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det
balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".
Avskrivningsunderlaget är beräknat till 93 000 000 kr

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

föreningen		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	260 000	
Fastighetsel	56 000	
Kallvatten/Avlopp	38 000	
Hushållsavfall	35 000	
Trappstädning	40 000	
Vinterunderhåll	25 000	
Teknisk skötsel	24 000	
Serviceavtal Hiss	14 000	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Gemensamhetsanläggning	35 000	
Garage och parkeringsdrift	20 000	
Övriga fastighetskostnader	12 000	
Styrelsearvoden	44 000	
Revisionsarvoden	12 000	
Förvaltningsarvode	67 000	
	750 000	750 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	9 582	
	9 582	9 582
	summa kostnader	759 582

⁴ Kostnader för hushållsel med 250 - 400 kr, samt kostnader för kabel-tv/internet med ca 200 kr beroende på utbud, tillkommer. För hyrd markparkering och garageplats tillkommer moms.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		1 457 678 kr
Garage	9 platser * 1000 hyra/månad exkl moms	108 000 kr
Markparkering/p-däck	21 platser * 400 hyra/månad exkl moms	100 800 kr
summa intäkter		1 666 478 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

40

Lgh-nr	Rok	Balkong/ uteplats	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
11-1001	2	Uteplats	55	2,5394	2 695 000	37 016	3 085
11-1002	2	Uteplats	47	2,3362	2 365 000	34 054	2 838
11-1003	3	Uteplats	78	3,2504	3 395 000	47 380	3 948
11-1101	2	Balkong	55	2,5394	2 750 000	37 016	3 085
11-1102	1	Balkong	28	1,7268	1 900 000	25 171	2 098
11-1103	2	Balkong	47	2,3362	2 455 000	34 054	2 838
11-1104	3	Balkong	78	3,2504	3 495 000	47 380	3 948
11-1201	2	Balkong	55	2,5394	2 800 000	37 016	3 085
11-1202	1	Balkong	28	1,7268	1 950 000	25 171	2 098
11-1203	2	Balkong	47	2,3362	2 555 000	34 054	2 838
11-1204	3	Balkong	78	3,2504	3 595 000	47 380	3 948
11-1301	2	Balkong	55	2,5394	2 850 000	37 016	3 085
11-1302	1	Balkong	28	1,7268	2 000 000	25 171	2 098
11-1303	2	Balkong	47	2,3362	2 655 000	34 054	2 838
11-1304	3	Balkong	78	3,2504	3 695 000	47 380	3 948
11-1401	2	Balkong	55	2,5394	2 900 000	37 016	3 085
11-1402	1	Balkong	28	1,7268	2 050 000	25 171	2 098
11-1403	2	Balkong	47	2,3362	2 755 000	34 054	2 838
11-1404	3	Balkong	78	3,2504	3 745 000	47 380	3 948
11-1501	2	Balkong	52	2,4632	2 895 000	35 905	2 992
12-1001	3	Uteplats	78	3,2504	3 395 000	47 380	3 948
12-1002	2	Uteplats	47	2,3362	2 365 000	34 054	2 838
12-1003	2	Uteplats	55	2,5394	2 695 000	37 016	3 085
12-1101	3	Balkong	78	3,2504	3 495 000	47 380	3 948
12-1102	2	Balkong	47	2,3362	2 455 000	34 054	2 838
12-1103	1	Balkong	28	1,7268	1 900 000	25 171	2 098
12-1104	2	Balkong	55	2,5394	2 750 000	37 016	3 085
12-1201	3	Balkong	78	3,2504	3 595 000	47 380	3 948
12-1202	2	Balkong	47	2,3362	2 555 000	34 054	2 838
12-1203	1	Balkong	28	1,7268	1 950 000	25 171	2 098
12-1204	2	Balkong	55	2,5394	2 800 000	37 016	3 085
12-1301	3	Balkong	78	3,2504	3 695 000	47 380	3 948
12-1302	2	Balkong	47	2,3362	2 655 000	34 054	2 838
12-1303	1	Balkong	28	1,7268	2 000 000	25 171	2 098
12-1304	2	Balkong	55	2,5394	2 850 000	37 016	3 085
12-1401	3	Balkong	78	3,2504	3 745 000	47 380	3 948
12-1402	2	Balkong	47	2,3362	2 755 000	34 054	2 838
12-1403	1	Balkong	28	1,7268	2 050 000	25 171	2 098
12-1404	2	Balkong	55	2,5394	2 900 000	37 016	3 085
12-1501	2	Balkong	52	2,4632	2 895 000	35 905	2 992
Differens				-0.0008			
summa	40		2 128	100,0000	111 000 000	1 457 678	

Andelstalen är beräknade i relation till yterna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 65 kr * 2 128 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	138 320	138 320
2	3,7840%	139 012	277 332
3	3,8029%	139 707	417 038
4	3,8219%	140 405	557 443
5	3,8411%	141 107	698 551
6	3,8603%	141 813	840 363
7	3,8796%	142 522	982 885
8	3,8990%	143 234	1 126 120
9	3,9185%	143 951	1 270 070
10	3,9380%	144 670	1 414 741
11	3,9577%	145 394	1 560 134
12	3,9775%	146 121	1 706 255
13	3,9974%	146 851	1 853 106
14	4,0174%	147 586	2 000 692
15	4,0375%	148 323	2 149 015
16	4,0577%	149 065	2 298 080
17	4,0780%	149 810	2 447 891
18	4,0984%	150 559	2 598 450
19	4,1188%	151 312	2 749 762
20	4,1394%	152 069	2 901 831
21	4,1601%	152 829	3 054 660
22	4,1809%	153 593	3 208 254
23	4,2018%	154 361	3 362 615
24	4,2229%	155 133	3 517 748
25	4,2440%	155 909	3 673 657
SUMMA	100,00%	3 673 657	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 3

Boostedelsrådsföreningen		Klubblösen i		769634-75114									
Antagna parametrar:													
Kapitalkostnader		År 4-16		Täckerlag		Kommunalt avgifts belopp ^{1/2}							
Köpa lån (vårt)	1,77%	1,77%	1,77%	Boostedels utvärderings kostnader		Kommunalt avgift belopp i fasthetsstadsplan							
Ränta på lån	0,25%	0,25%	0,25%	Beräknad täckning lokaler		Kommunalt avgift belopp							
Driftskostnadsutvärdering	2,00%	2,00%	2,00%	Statens lokaler		Prata de 16 andra lot avgift							
Avgiftsbekräftelse	2,00%	2,00%	2,00%	Beräknad fasthetsstatistik lokaler		%Avgifterna utvärderas drögen enligt indokumenbeloppet							
Likviditetsplan År		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning													
Avgifter		1 457 678	1 486 832	1 516 368	1 552 208	1 588 684	1 626 019	1 664 230	1 703 339	1 743 368	1 784 337	1 826 269	2 051 181
Garage		108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	135 000
Markparkering		100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	126 000
Övriga räntefaktorer		0	1 213	1 946	2 699	3 430	4 293	5 029	5 890	6 783	7 718	8 699	126 000
Inbetalning vid finansiering		200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		1 866 478	1 696 844	1 727 315	1 763 706	1 800 965	1 839 111	1 878 059	1 917 828	1 958 441	1 999 929	2 064 487	2 321 180
Utbetalning													
Räntekostnad		515 867	513 996	511 970	510 740	508 362	505 633	502 558	500 104	497 345	494 172	490 199	538 411
Drift		750 000	765 000	780 300	795 906	811 824	828 061	844 622	861 514	878 745	896 319	914 246	1 039 401
Kommunalt avgifts belopp		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71 970
Fastighetskatt bilar/garage		9 582	9 774	9 969	10 168	10 372	10 579	10 791	11 007	11 227	11 451	11 680	12 896
Anskaffning lån		105 909	114 639	124 089	134 318	145 300	157 375	170 348	184 390	199 500	216 042	233 851	253 242
Summa utbetalningar		1 381 358	1 403 408	1 426 329	1 451 132	1 475 949	1 504 667	1 534 019	1 564 015	1 594 667	1 625 985	1 657 976	1 825 920
KASSA ÅKKNULERAID		485 120	778 556	1 079 543	1 392 117	1 717 133	2 011 576	2 275 617	2 509 430	2 713 205	2 887 149	3 083 650	3 654 877
KASSAFLÖDEÅR		485 120	293 436	300 986	312 574	325 036	344 444	364 040	383 813	403 775	423 935	444 510	75 210
Lån		29 200 000	29 044 091	28 979 452	28 855 363	28 721 045	28 575 635	28 423 280	28 247 932	28 063 542	27 869 933	27 647 911	26 259 332
Avgifter per m2		685	699	713	729	747	764	782	800	819	839	858	964
Procentuell höjning		0,00	2,00	2,00	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35	2,35
Höjning / månad o högt (sats)		0	61	62	74	76	78	80	81	83	85	87	98
Årskravning ^{2/3}		775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025
Årets resultat efter avskrivning		522 316	505 962	489 657	468 539	445 726	425 619	403 159	380 057	356 612	332 718	308 058	595 639
Årets reservering till yttre fond		138 320	139 012	139 707	140 406	141 107	141 813	142 522	143 234	143 951	144 670	145 394	149 065
Yttre fond (ackumulerad)		138 320	277 332	417 038	557 443	698 551	840 363	982 885	1 126 120	1 270 070	1 414 741	1 560 154	2 298 080
Balanserat resultat (ackumulerat)		-522 316	-1 167 290	-1 796 633	-2 405 397	-2 992 431	-3 599 203	-4 234 944	-4 869 235	-5 527 297	-6 202 186	-6 857 638	-10 219 460

a) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan eventuellt resultera i ett beaktningsvärt underskott, som inte har någon påverkan på företagets likviditet (kassabeläggning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 457 678 (685)	1 486 832 (699)	1 516 568 (713)	1 552 208 (729)	1 588 684 (747)	1 626 019 (764)	1 826 269 (858)	2 051 181 (964)
2. Antagen räntenivå +1 % (Årsavgift/m2 BOA)	1 749 678 (822)	1 777 772 (835)	1 806 363 (849)	1 840 761 (865)	1 875 895 (882)	1 911 775 (898)	2 102 748 (988)	2 313 874 (1 087)
3. Antagen räntenivå +2 % (Årsavgift/m2 BOA)	2 041 678 (959)	2 068 713 (972)	2 096 157 (985)	2 129 315 (1 001)	2 163 105 (1 016)	2 197 532 (1 033)	2 379 227 (1 118)	2 576 567 (1 211)
5. Antagen räntenivå -1 % (Årsavgift/m2 BOA)	1 165 678 (548)	1 195 891 (562)	1 226 774 (576)	1 263 654 (594)	1 301 474 (612)	1 340 262 (630)	1 549 790 (728)	1 788 488 (840)

Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1 % (Årsavgift/m2 BOA)	1 465 178 (689)	1 494 482 (702)	1 524 371 (716)	1 560 167 (733)	1 596 803 (750)	1 634 299 (768)	1 835 411 (863)	2 061 275 (969)
9. Antagen inflationsnivå +2 % (Årsavgift/m2 BOA)	1 472 678 (692)	1 509 782 (709)	1 547 857 (727)	1 592 238 (748)	1 637 875 (770)	1 684 803 (792)	1 940 119 (912)	2 233 625 (1 050)
10. Antagen inflationsnivå +3 % (Årsavgift/m2 BOA)	1 480 178 (696)	1 525 232 (717)	1 571 804 (739)	1 625 259 (764)	1 680 576 (790)	1 737 822 (817)	2 055 512 (966)	2 433 008 (1 143)

Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1

Anskaffningskostnad	71 690 kr
Insats	52 162 kr
Lån	13 722 kr
Årsavgifter	685 kr
Drift	352 kr
Belåningsgrad	19,14 %
Amortering	50 kr
Avsättning yttre fond	65 kr
Avskrivning	364 kr
Kassaflöde	134 kr
Enskilda driftkostnader c:a	118 kr

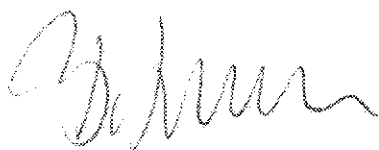
J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår med en fastställt prisbasbelopp enl social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med undernätare för enskild förbrukning av hushållsel. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utförning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrätthavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2018-10-05



Hans Svedberg



Bo Jacobsson



Jennie Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1 med org.nr 769634-7504, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 40 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga I.

Stockholm 2018-10-09



Maximilian Stea

Jur.kand

Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall

Civilekonom

Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-10-05

Stadgar för Brf Klubbhusen 1 registrerade 2017-05-11

Registreringsbevis för Brf Klubbhusen 1

Bygglov beviljat 2017-11-28

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Boris nr 7 AB och Brickhouse Bostadsutveckling AB gällande uppförande av ett bostadshus omfattande 40 lägenheter på fastigheten Marklandet 5, Täby kommun, dat. 2018-04-26

Totalentreprenadkontrakt — överenskommelse om partsbyte gällande ovan nämnda totalentreprenadkontrakt. Brf Klubbhusen 1 övertar beställarens, Boris nr 7 AB's rättigheter och skyldigheter och inträder som beställare dat 2018-09-04

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Boris nr 7 AB tecknat mellan Brickhouse Mark och Fastigheter nr 1 AB och Brf Klubbhusen 1 dat. 2018-09-04

Köpekontrakt gällande fastigheten Marklandet 5, Täby kommun, tecknade mellan Brf Klubbhusen 1 och Boris nr 7 AB dat. 2018-09-07

Inkrämsöverlåtelseavtal tecknat mellan Boris nr 7 AB och Brf Klubbhusen 1 dat. 2018-09-10

Offert för finansieringen av Brf Klubbhusen 1 dat. 2018-09-21

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

66