

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FIOLEN I ÅKERSBERGA

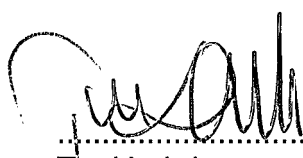
(Org nr 769633-8776)

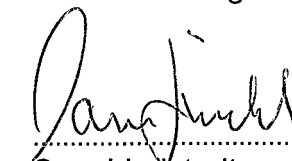
ÖSTERÅKERS KOMMUN

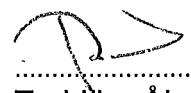
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Solna 2019-09-06

Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga (org nr 769633-8776) har sitt säte i Österåkers kommun, i Stockholms län, och registrerades hos Bolagsverket den 2017-02-06.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd för det, vilket beräknas ske det fjärde kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under det första kvartalet 2020.

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 dels på avtalad köpeskilling för förvärv av marken, dels på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till kända förutsättningar vid tidpunkten för planens upprättande.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p Bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av AM Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom BRIM.

Vid tiden för upprättandet av ekonomisk plan är 30 st lägenheter sålda på tecknade förhandsavtal. Styrelsen gör bedömningen att samtliga lägenheter kan upplåtas enligt ekonomisk plan.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Tidpunkten för inköpsgarantin beräknas till september 2020 och förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Österåker, Berga 6:637 och Berga 6:642
 Fastighetens areal, ca: 4 823 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 4 224 m²
 Bruttoarea (BTA), ca: 5 519 m²
 Antal lägenheter: 75 st
 Antal parkeringsplatser 50 st
 Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 2 trappuppgångar
 Föreningen har fler än en byggnad, som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
 Bygglov erhöles den 2017-03-31

Gemensamma anordningar

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i UC. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

I respektive hus finns ett trapphus som är gemensamt för lägenheterna i huset. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet i båda husen. Gemensamma teknikutrymmen, undercentral, elrum och fläktrum finns i båda husen. Textiltvätt utförs inom respektive lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns häckplanteringar, gräsmattor, belysning, gångvägar och cykelställ. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter, Berga 6:637 och 6:642 ingår i gemensamhetsanläggningen Österåker Berga GA:36 tillsammans med fastigheterna: Berga 6:635 (Brf Dragspelet), 6:636 (Brf Mandolinen), 6:641 (Brf Gitarren). GA:n omfattar hela Dansbanevägen samt kvartersgator, gångvägar, naturstig, tillhörande belysning, parkeringsplatser, lekplats, grönytor och deras tillbehör inom kvartersmark. Föreningens andelstal i GA:n är 33,5%.

Parkering

Utvändiga parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsföreningen. Platserna är fördelade enligt separata avtal. Avtal för Brf Fiolen är under upprättande och kommer att tillförsäkra föreningen 50 markparkeringar.

Servitut/Ledningsrätt

Inga servitut eller ledningsrätter belastar fastigheterna.

Vatten och Avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Platta på mark, souterräng i hus 3
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form (plattbärlag) Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerad betong Prefabricerade balkonger och trappor i betong
Stomkomplettering	Ytterväggar lättklinkerbetong Innerväggav av gips och trä/stål Lägenhetsdörrar i stål av inbrottsskyddad typ Innerväggav släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme/takstolar Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering
Fasad	Fasad av puts och betong enligt ritning Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä eller stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter enligt ritning med stomme av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit/Trä
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit/trä
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänkar av natursten
Kök	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit/Trä
	Vägg	Målas, kakel ovan diskbänk
	Tak	Grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning Diskmaskin, inbyggnadshäll, inbyggnadsugn
Bad/Tvätt/WC/Dusch	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel lika vägg
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Inredning enligt ritning
Klädkammare	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målning
	Tak	Grängas
	Övrigt	Hylla och klädstång
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Linoleum, keramiska plattor och betong
	Sockel	Keramiska plattor
	Vägg	Målas
	Tak	Målas och undertak
	Övrigt	Inredning enligt A-handling

När olika alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	61 200 000 kr
------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	180 484 200 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 625.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman).

Summa kostnader	241 684 200 kr
-----------------	----------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas	
totalt till	75 000 000 kr
varav bostäder	75 000 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell, genomsnittlig bindningstid skall dock vara minst 3 år. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en, i planen, antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,80%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2	0,50%
Beräknad avskrivning	1 504 035 kr

Finansiering

Lån	61 459 200 kr
Insatser	147 840 000 kr
Upplåtelseavgifter	32 385 000 kr

Summa finansiering **241 684 200 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	20 486 400	Rörligt	2,93%	0	600 252	600 252
Lån 2	20 486 400	3 år	2,68%	0	549 036	549 036
Lån 3	20 486 400	5 år	2,79%	0	571 571	571 571
Summa lån	61 459 200		2,80%	0	1 720 858	1 720 858

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2019-08-30 är 1,12 %.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,80%

Ränta	1 720 858 kr
Amortering	0 kr

Summa kapitalkostnader **1 720 858 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	120 000
Elförbrukning	130 000
Uppvärmning	330 000
TV/Tele/Data	155 000
Fastighetskötsel inkluderande städning och markskötsel	170 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	67 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	7 000
Snöröjning	20 000
Sophämtning	100 000
Hisservice, besiktning,	20 000
Ekonomisk förvaltning	73 000
Hisstelefon, porttelefon	7 000
Fastighetsförsäkringar	33 000
Revision	19 000
Styrelsearvoden	46 000

Summa driftskostnader**1 297 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Hushållsel	206 976 kr
------------	------------

Summa kostnader år 1**3 224 834 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 171 900 kr
Årsavgifter hushållsel	206 976 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	240 000 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **3 618 876 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **394 042 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	126 720 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	43 791 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	42 667 kr/kvm
Belåning	14 550 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	49 kr/kvm
Driftskostnad	307 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	800 kr/kvm
Kassaflöde	63 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	386 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering år 2	103 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
1-1001	2 rok	U	42	1,02109	440 000	1 470 000	1 910 000	32 388	2 699	2 058	172	34 446
1-1002	3 rok	U	66	1,55074	185 000	2 310 000	2 495 000	49 188	4 099	3 234	270	52 422
1-1003	4 rok	U	81	1,89123	205 000	2 835 000	3 040 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
1-1004	1 rok	U	35	0,83193	505 000	1 225 000	1 730 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
1-1005	2 rok	U	51	1,21025	280 000	1 785 000	2 065 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
1-1006	3 rok	U	62	1,47508	185 000	2 170 000	2 355 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1007	3 rok	U	62	1,47508	35 000	2 170 000	2 205 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1101	2 rok	B	42	1,02109	490 000	1 470 000	1 960 000	32 388	2 699	2 058	172	34 446
1-1102	3 rok	B	66	1,55074	185 000	2 310 000	2 495 000	49 188	4 099	3 234	270	52 422
1-1103	4 rok	B	81	1,89123	135 000	2 835 000	2 970 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
1-1104	1 rok	B	35	0,83193	555 000	1 225 000	1 780 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
1-1105	2 rok	B	51	1,21025	330 000	1 785 000	2 115 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
1-1106	3 rok	B	62	1,47508	65 000	2 170 000	2 235 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1107	3 rok	B	62	1,47508	135 000	2 170 000	2 305 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1108	2 rok	B	49	1,17242	320 000	1 715 000	2 035 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
1-1201	2 rok	B	42	1,02109	540 000	1 470 000	2 010 000	32 388	2 699	2 058	172	34 446
1-1202	3 rok	B	66	1,55074	185 000	2 310 000	2 495 000	49 188	4 099	3 234	270	52 422
1-1203	4 rok	B	81	1,89123	205 000	2 835 000	3 040 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
1-1204	1 rok	B	35	0,83193	605 000	1 225 000	1 830 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
1-1205	2 rok	B	51	1,21025	380 000	1 785 000	2 165 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
1-1206	3 rok	B	62	1,47508	235 000	2 170 000	2 405 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1207	3 rok	B	62	1,47508	115 000	2 170 000	2 285 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1208	2 rok	B	49	1,17242	370 000	1 715 000	2 085 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
1-1301	2 rok	B	42	1,02109	590 000	1 470 000	2 060 000	32 388	2 699	2 058	172	34 446
1-1302	3 rok	B	66	1,55074	285 000	2 310 000	2 595 000	49 188	4 099	3 234	270	52 422
1-1303	4 rok	B	81	1,89123	405 000	2 835 000	3 240 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
1-1304	1 rok	B	35	0,83193	655 000	1 225 000	1 880 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
1-1305	2 rok	B	51	1,21025	430 000	1 785 000	2 215 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
1-1306	3 rok	B	62	1,47508	335 000	2 170 000	2 505 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1307	3 rok	B	62	1,47508	315 000	2 170 000	2 485 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1308	2 rok	B	49	1,17242	420 000	1 715 000	2 135 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589

F. Forts

2019100708874

Lgh nr	Lgh storlek	U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
1-1401	2 rok	B	42	1,02109	640 000	1 470 000	2 110 000	32 388	2 699	2 058	172	34 446
1-1402	3 rok	B	66	1,55074	285 000	2 310 000	2 595 000	49 188	4 099	3 234	270	52 422
1-1403	4 rok	B	81	1,89123	465 000	2 835 000	3 300 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
1-1404	1 rok	B	35	0,83193	705 000	1 225 000	1 930 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
1-1405	2 rok	B	51	1,21025	480 000	1 785 000	2 265 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
1-1406	3 rok	B	62	1,47508	385 000	2 170 000	2 555 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1407	3 rok	B	62	1,47508	365 000	2 170 000	2 535 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
1-1408	2 rok	B	49	1,17242	470 000	1 715 000	2 185 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
3-0901	3 rok	U	73	1,70207	445 000	2 555 000	3 000 000	53 988	4 499	3 577	298	57 565
3-0902	4 rok	U	81	1,89123	615 000	2 835 000	3 450 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
3-0903	2 rok	U	54	1,28592	185 000	1 890 000	2 075 000	40 788	3 399	2 646	221	43 434
3-0904	2 rok	U	49	1,17242	335 000	1 715 000	2 050 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
3-1001	1 rok	B	35	0,83193	545 000	1 225 000	1 770 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1002	3 rok	B	73	1,70207	195 000	2 555 000	2 750 000	53 988	4 499	3 577	298	57 565
3-1003	4 rok	B	81	1,89123	355 000	2 835 000	3 190 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
3-1004	1 rok	B	35	0,83193	605 000	1 225 000	1 830 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1005	2 rok	U	51	1,21025	465 000	1 785 000	2 250 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
3-1006	2 rok	U	54	1,28592	560 000	1 890 000	2 450 000	40 788	3 399	2 646	221	43 434
3-1007	2 rok	U	54	1,28592	210 000	1 890 000	2 100 000	40 788	3 399	2 646	221	43 434
3-1008	2 rok	B	49	1,17242	385 000	1 715 000	2 100 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
3-1101	1 rok	B	35	0,83193	625 000	1 225 000	1 850 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1102	3 rok	B	73	1,70207	345 000	2 555 000	2 900 000	53 988	4 499	3 577	298	57 565
3-1103	4 rok	B	81	1,89123	455 000	2 835 000	3 290 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
3-1104	1 rok	B	35	0,83193	675 000	1 225 000	1 900 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1105	2 rok	B	51	1,21025	515 000	1 785 000	2 300 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
3-1106	3 rok	B	62	1,47508	380 000	2 170 000	2 550 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
3-1107	3 rok	B	62	1,47508	415 000	2 170 000	2 585 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826

F. Forts

2019100708875

Lgh nr	Lgh storlek	U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
3-1108	2 rok	B	49	1,17242	435 000	1 715 000	2 150 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
3-1201	1 rok	B	35	0,83193	675 000	1 225 000	1 900 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1202	3 rok	B	73	1,70207	345 000	2 555 000	2 900 000	53 988	4 499	3 577	298	57 565
3-1203	4 rok	B	81	1,89123	715 000	2 835 000	3 550 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
3-1204	1 rok	B	35	0,83193	725 000	1 225 000	1 950 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1205	2 rok	B	51	1,21025	565 000	1 785 000	2 350 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
3-1206	3 rok	B	62	1,47508	530 000	2 170 000	2 700 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
3-1207	3 rok	B	62	1,47508	415 000	2 170 000	2 585 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
3-1208	2 rok	B	49	1,17242	535 000	1 715 000	2 250 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
3-1301	1 rok	B	35	0,83193	775 000	1 225 000	2 000 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1302	3 rok	B	73	1,70207	495 000	2 555 000	3 050 000	53 988	4 499	3 577	298	57 565
3-1303	4 rok	B	81	1,89123	815 000	2 835 000	3 650 000	59 988	4 999	3 969	331	63 957
3-1304	1 rok	B	35	0,83193	825 000	1 225 000	2 050 000	26 388	2 199	1 715	143	28 103
3-1305	2 rok	B	51	1,21025	665 000	1 785 000	2 450 000	38 388	3 199	2 499	208	40 887
3-1306	3 rok	B	62	1,47508	530 000	2 170 000	2 700 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
3-1307	3 rok	B	62	1,47508	480 000	2 170 000	2 650 000	46 788	3 899	3 038	253	49 826
3-1308	2 rok	B	49	1,17242	635 000	1 715 000	2 350 000	37 188	3 099	2 401	200	39 589
			4224	100,00000	32 385 000	147 840 000	180 225 000	3 171 900		206 976		3 378 876
Diff				0,00000								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter

3 171 900 kr

Årsavgift hushållsel

206 976 kr

Intäkter parkeringsplatser

400 kr/mån/st

50 st

240 000 kr

Summa intäkter**3 618 876 kr**

- 1) Uteplats/Balkong/ I alla bostadsrätter ingår förråd i källare eller på vind samt uteplats eller balkong. vilka ingår i bostadsrätten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 35 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,80%
Amortering år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 172	3 235	3 300	3 366	3 433	3 502	3 867	4 269
Årsavgifter hushållsel		207	211	215	220	224	229	252	279
Intäkter parkeringsplatser		240	245	250	255	260	265	293	323
Summa intäkter		3 619	3 691	3 765	3 840	3 917	3 996	4 411	4 871
Drift/underhållskostnader		-1 297	-1 323	-1 349	-1 376	-1 404	-1 432	-1 581	-1 746
Hushållsel		-207	-211	-215	-220	-224	-229	-252	-279
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-135
Summa kostnader		-1 504	-1 534	-1 565	-1 596	-1 628	-1 661	-1 833	-2 159
DRIFTSNETTO		2 115	2 157	2 200	2 244	2 289	2 335	2 578	2 711
Räntekostnader		-1 721	-1 721	-1 712	-1 704	-1 695	-1 686	-1 643	-1 600
Amortering		0	-307	-307	-307	-307	-307	-307	-307
Fond för yttre underhåll		-127	-129	-132	-134	-137	-140	-154	-171
KASSAFLÖDE		267	0	49	99	150	201	473	633
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		267	267	316	415	565	766	2 578	5 684
Amortering		0	307	307	307	307	307	307	307
Fond för yttre underhåll		127	129	132	134	137	140	154	171
Avskrivning linjär/rak		-1 504	-1 504	-1 504	-1 504	-1 504	-1 504	-1 504	-1 504
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 110	-1 068	-1 016	-963	-910	-855	-569	-393
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 110	-2 178	-3 194	-4 157	-5 067	-5 922	-9 351	-11 410
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425	100 940

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,80%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		800	816	832	849	866	883	975	1077
ökning av antagen räntenivå med	1%	945	961	977	993	1009	1026	1114	1212
Ändring av årsavgift		18,2%	17,8%	17,4%	17,0%	16,6%	16,1%	14,3%	12,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	800	820	840	861	882	904	1023	1164
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,4%	1,9%	2,4%	4,9%	8,1%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-09-06 för bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga, org. nr:769633-8776

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 beräknad slutlig 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.

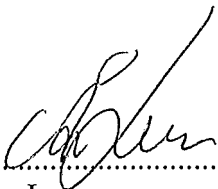
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

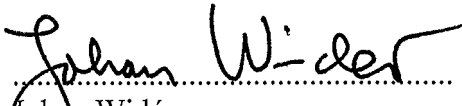
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm 2019-09-23


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM


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

Bilaga till granskningsintyg 2019-09-23 för Brf Fiolen i Åkersberga

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-05-25
2. Registreringsbevis	2018-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-10-25
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2017-10-25
5. Köpebrev	2018-02-01
6. Kreditoffert SBAB	2017-10-03
7. Offertsvar SBAB	2017-10-09
8. Indikativa räntor per 2019-08-30	2019-08-30
9. Exploateringsavtal Luffarbacken	1996-10-11
10. Utdrag från fastighetsregistret	2019-06-25
	2019-09-12
	2019-08-05
11. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
12. Bygglövsbeslut	2017-03-31
13. Samtal med kontrollansvarig	2019-09-13
14. Bekräftelse av inflyttning	2019-09-19
15. Bekräftelse av undermätare	2016-12-19
16. Ritning A-40-1-01010	2018-03-27
17. Offert Telia	2017-11-10
18. Ritning A-40-1-03010 rev a	2019-08-22
19. Ritning A-40-1-01060 Rev B	2019-08-22
20. Ritning A-40-1-03060 Rev B	2018-03-27
21. Förrådsförteckning	2019-08-16
22. Redovisning av utvändiga parkeringsplatser	odaterad
23. Arearedovisning	2018-03-27
24. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	odaterat