

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Vita Stenen

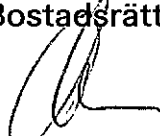
Österåker kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

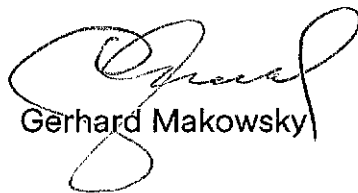
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

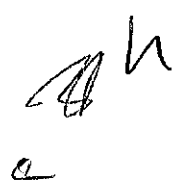
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Upplands Väsby den 21 november 2018
Bostadsrättsföreningen Vita Stenen


Eva Bondelid Ager


Sven Larsson


Gerhard Makowsky



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vita Stenen, som registrerats av Bolagsverket den 29 augusti 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser inte att upplåta lokaler med bostadsrätt.

Under våren 2018 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Näs 7:49, Österåker kommun, påbörjat byggandet av 23 bostadslägenheter i 14 st radhus och 9 st kedjehus. Bygglov erhöles 2017-08-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2018.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2, 2019 och avslutas kvartal 3, 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Näs 7:49, Österåker kommun har förvärvats från Bonava Täljöviken Ett AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Bonava AB samt Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Näs 7:49, Österåker kommun
Fastighetsareal	c:a 4 422 m ²
Boarea	c:a 2 377 m ²
Antal bostadslägenheter	23 st.
Byggnadens utformning	14 st radhus, 9 st kedjehus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering i anslutning till varje hus samt på gemensam yta i området.
Prel taxeringsvärde	38 483 000 kr

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där förvaltningen kommer att skötas av en blivande samfällighetsförening.

GA Lekytor med tillhörande utrustning.
En gemensamhetslokal (Orangeri).
Parkområden.
Gångvägar med belysning.

Servitut

Ett servitut belastar fastigheten Näs 7:49.

Ändamål: Rätt att anlägga, underhålla och förnya stödremsa till huvudgata inom ett 0,25 m brett område. Servitutet gäller till förmån för Täljö 1:43.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Varje hus är anslutet till det kommunala va-nätet. Eget abonnemang tecknas separat.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburet golvvärmesystem på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El	Varje enskilt hus tecknar eget el-abbonemang.
Ventilation	Frånluftsvärmepump.
TV/Tele/Data	Varje hus är anslutet till ett fibernät. Eget abonnemang tecknas separat.
Sophantering	Kärhämtning. Eget abonnemang tecknas separat.
Parkering	För radhusen gäller öppen markparkering i anslutning till varje hus samt på gemensam yta i området. För kedjehusen gäller markparkering i anslutning till varje hus i form av en carport.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Armerad betongplatta med underliggande isolering.
Stomme:	Trästomme.
Ytterväggar:	Träregelstomme med isolering och träpanel.
Yttertak:	Betongpannor på råspons och underlagspapp.
Bjälklag:	Golvspånskivor på trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar:	Träregelstomme med isolering.
Innerväggar:	Gipsskivor på stomme av träreglar.
Entrédörrar:	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
Uteplatser:	Belagd med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Målade	Målade	Radhus: Skjutdörrsgarderob med hatthylla, städsåp och golvvärmefördelare. Kedjehus: Hatthylla och garderob.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa
Sovrum/ Allrum/ Hall	Ekparkett	Målade	Målade	Radhus: Skjutdörrsgarderob i sovrums 1, i sovrums 2 och 3 garderob. Linnesåp i hall. Kedjehus: Skjutdörrsgarderob i sovrums 1. Klädkammare i hall.
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, spotlights som bänkbelysning, vitvaror, spishåll, integrerad diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, köksflåkt, stånskydd av glas ovan bänkskiva.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Lackad Plåtpanel	Duschvägg, WC, kommod med tvättståll, planspegel, elektrisk handdukstork.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målat / ljudabsorbenter	Bänkskiva, ho, skåpsnickerier tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump Radhus: Fördelarplats för tappvatten, mediacentral och elcentral. Kedjehus: Fördelarplats för tappvatten, golvvärme, mediacentral och elcentral. Städsåp.
Badrum	Klinker	Kakel	Plåtpanel	Badkar, WC, kommod med tvättståll, planspegel, elektrisk handdukstork.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målade	Kedjehus: Elfainredning, hylla och klådstång.

Lågenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgångliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	111 470 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	111 520 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Summa kronor
		procent	kronor		
Fastighetslån nr 1 1a)	8 400 000	2,80%	235 200	50	260 400
Fastighetslån nr 2 1b)	11 200 000	2,80%	313 600	50	347 200
Fastighetslån nr 3 1c)	8 400 000	2,80%	235 200	50	260 400
Summa fastighetslån	28 000 000				
Upplåtelseavgifter	25 055 713				
Insatser	58 464 287				
Summa finansiering	111 520 000	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			784 000	---	84 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 823 700 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	784 000	
Amortering	84 000	
Summa kapitalkostnader		868 000
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	10 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	5 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Försäkring	25 000	
Gemensamhetsanläggning	20 000	
Driftmarginal	10 631	
Summa driftskostnader		255 631
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	72 000	
Summa avsättningar		72 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	1 195 631
--	------------------

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	2 377 m2	503 kr/m2 år	1 195 631	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 195 631

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	46 916
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	35 137
Belåning kr per m2 BOA	11 780
Årsavgift kr per m2 BOA	503
Driftskostnader kr per m2 BOA	108
Kassaflöde kr per m2 BOA	51
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	377
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	65

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Års- avgifter kr	Månads- avgifter kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
130	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 845 729	4 700 000
131	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 795 729	4 650 000
132	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 745 729	4 600 000
133	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 745 729	4 600 000
134	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 745 729	4 600 000
135	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 745 729	4 600 000
136	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 745 729	4 600 000
137	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 795 729	4 650 000
138	121	5 RK M	4,8821	58 372	4 864	2 854 271	1 845 729	4 700 000
139	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	738 868	3 080 000
140	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
141	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
142	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
143	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
144	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
145	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
146	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
147	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
148	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
149	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
150	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
151	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
152	92	4 RK M	4,0044	47 878	3 990	2 341 132	638 868	2 980 000
SUMMA	2 377	SUMMA	100,0000	1 195 631		58 464 287	25 055 713	83 520 000
Antal lgh	23 st	Differens	0,0005	9				

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, värme, kallvatten, bredband och sophämtning.

Uppskattad kostnad ca 37.000 - 38.000 kr/år.

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	1 195 631	503
	Summa insats och upplåtelseavgift	83 520 000	35 137

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1. RÄNTEKOSTNADER	784 000	781 648	779 296	776 844	774 592	772 240	765 202	753 990
Låneräntor	784 000	781 648	779 296	776 844	774 592	772 240	765 202	753 990
2. DRIFTSKOSTNADER	255 631	260 744	265 959	271 278	276 704	282 238	311 614	344 047
Driftskostnader	255 631	260 744	265 959	271 278	276 704	282 238	311 614	344 047
3. FASTIGHETSAVGIFT	0	0	0	0	0	0	0	241 822
4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter	0	0	0	0	0	0	0	0
6. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	156 000	157 440	158 909	160 407	161 935	120 864	153 671	201 887
Amorteringar, lån	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	41 370	65 903	104 985
Avsättningar, underhåll	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 902
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	823 700	823 700	823 700	823 700	823 700	823 700	823 700	823 700
Årets bokföringsmässiga resultat	-667 700	-666 260	-664 791	-663 293	-661 765	-702 836	-670 029	-621 813
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	122 000	195 440	270 349	346 766	424 691	504 185	926 160	1 392 029

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377	2 377

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 195 631	1 199 832	1 204 164	1 208 629	1 213 231	1 175 342	1 230 487	1 541 746
Kostnader per m2 BOA	503	505	507	508	510	494	518	649

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

81

h

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 195 631	1 199 832	1 204 164	1 208 629	1 213 231	1 175 342	1 230 487	1 541 746
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	503	505	507	508	510	494	518	649
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 475 631	1 478 992	1 482 484	1 486 109	1 489 871	1 451 142	1 503 773	1 811 028
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	621	622	624	625	627	610	633	762
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 195 631	1 202 388	1 209 404	1 216 686	1 224 242	1 189 450	1 262 420	1 595 964
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	503	506	509	512	515	500	531	671

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brf Vita Stenen, org. nr: 769635-3965

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 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.

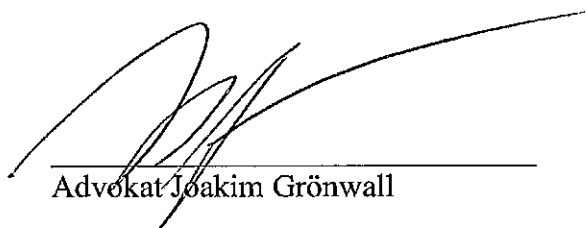
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. 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 förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Uppsala den 21 november 2018



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-21 avseende ekonomisk plan för
Brf Vita Stenen, org. nr: 769635-3965.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Vita Stenen	2017-09-29
2	Stadgar Brf Vita Stenen, registrerade	2017-09-29
3	Bygglov	2017-08-25
4	Tidplan	2018-11-20
5	Köpekontrakt	2017-11-09
6	Entreprenadavtal med ritningar och byggnadsbeskrivning samt åtagande avseende gemensamhetsanläggningar	2017-11-09
7	Finansieringsoffert	2017-10-30
8	Accept finansiering	2017-11-08
9	Skuldebrev Bonava	2017-11-09
10	Taxeringsvärdesberäkning	2018-11-19
11	Fastighetsdatautdrag, Näs 7:49	2018-11-12
12	Fotografier över fastigheten	odaterade
13	Bofaktablad	2017-07-07
14	GA-budget	2018-10-18
15	Beskrivning av servitut	2015-02-20
16	Förrättningskarta	2018
17	Beräkning driftskostnad	2018-11-08