
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVINNINGEHÖJDEN 20
Österåker kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Svinningehöjden 20 under andra kvartalet 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad.....	3
Försäkring.....	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	7
4. FINANSIERINGSPLAN	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar.....	9
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar	9
Fastighetsavgift från år 16	9
Samfällighet/gemensamhetsanläggning/servitut.....	9
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	9
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	10
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	10
Uppskattade driftskostnader utöver avgift.....	11
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	12

BILAGA: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Svinningehöjden 20 (org: nr 769639-5065) som registrerades 2021-01-22 i Österåkers kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheterna Österåker Svartgarn 2:607–610 och 2:612–617. Fastigheterna är belägna i förhållande till varandra så att bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 20 bostäder vilka är under uppförande från andra kvartalet 2021.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvar fastigheterna genom förvärv av Svinninge 20 Fastighets AB (org.nr 559280-3224) som ägs av Svinninge 20 Holding AB (org.nr 559280 – 3513)

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övertärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 20 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 20 bostäder på fastigheterna. Bygglov har delgivits av kommunen. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Borohus AB.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från juni månad 2021 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under andra kvartalet 2022. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

En separat garanti avseende den slutliga kostnaden samt om förvärv av eventuellt osålda bostadsrätter ställs av Innovation Properties Sverige AB.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till ca 5 177 000 kr (varav byggnad 3,8 mkr). Totalt ca 51,77 mkr varav byggnad ca 38,05 mkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna bebyggs med parhus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er med motorvärmare och förbereds för elbil.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i Svinninge, i Österåker kommun, i ett naturskönt och expansivt område i skärgårdsmiljö. Närliggande huvudorter är Åkersberga och Täby vilka nås på ca 10 min med bil. På bekvämt avstånd finns därmed all tänkbar närservice samt allmänna kommunikationer för vidare transport. Avståndet till Stockholm är ca 2,5 mil.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Österåker Svartgarn 2:607–610 och 2:612–617
Adresser	Lötvägen 18, 20, 22, 24, 48, 50, 75, 77, 79, 81, postadress 184 94 Åkersberga
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2015-06-15 Akt: 0117-P16/2
Tomtareal	Totalt 7 277 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	1 940 kvm
Bostäder	20 st
Byggnadsutformning	10 huskroppar i två våningar med bostäder
Byggnadsår	2021–2022
Typkod	230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen
Uppvärmning	Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler
Sophantering	Utvändiga behållare
Utvändig mark	Altaner, gräsmatta, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme mineralullsisolering, stående träpanel
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Takpannor som ytskikt med underliggande takpapp och värmeisolering
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt, hänggrännor, stuprör, i svart, tryckimpregnerat trägolv på altaner
Fönster	Aluminiumbekladda träfönster med isolerglas

Dörrar Slät entrédörr med glasat parti och släta vita innerdörrar

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Granitkeramik i hall och våtutrymmen, enstavig vitpigmenterad ekparkett i övriga rum
Köksinredning	Skåpsinredning från Marbodal. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, kolfilterfläkt
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras
Övrigt	Garderober

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2022 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Garanti avseende slutlig kostnad samt om förvärv av ev osålda bostäder ställs av Innovation Properties Sverige AB.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 95 350 000 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning fastighet & aktier	39 400 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	47 900 000 kr
Projektkostnader ¹⁾	7 950 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	95 250 000 kr
Kassabehållning	100 000 kr
Finansieringsbehov	95 350 000 kr

* Ingår i projektkostnader

¹⁾ Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring och garantier, bygglovskostnader och gatuanslutningar

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån 1 (3 mån–1 år)	9 700 000 kr	3,00%	291 000 kr
Banklån 2 (2–3 år)	7 275 000 kr	3,00%	218 250 kr
Banklån 3 (4–5 år)	7 275 000 kr	3,00%	218 250 kr
Summa banklån	24 250 000 kr		727 500 kr
Medlemsinsatser	71 100 000 kr		
Summa finansiering	95 350 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer (kapitaltäckning) utgår från bankoffert med marginal för respektive löptid. Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms användas för amorteringar. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 182 500 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	727 500 kr	
Avskrivning	480 000 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	1 207 500 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	60 000 kr	
Försäkring	38 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	0 kr	Se vidare pkt. 8
Dagvattenavgift	7 250 kr	Se vidare pkt. 8
Löpande skötsel och reparationer	17 500 kr	
Vägavgift	6 000 kr	Se även sid. 9
Sophämtning	47 000 kr	
Media	0 kr	Se vidare pkt. 8
Övrigt	17 000 kr	
Summa driftskost.	192 750 kr	99 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	1 400 250 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	997 850 kr	514 kr/kvm
Totala intäkter	997 850 kr	
Årets resultat	-402 400 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	77 600 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	997 850 kr	
Summa kostnader	-1 400 250 kr	
Återföring avskrivningar	480 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	77 600 kr	40 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	77 600 kr	
Ytor		
Bostadsarea	1 940 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 940 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel och snöröjning på föreningens mark. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år 6 beräknar föreningen att införa en löpande amortering av sitt lån vilket framgår av prognosen. Kalkylmässigt innebär detta en höjning av avgiften vid detta tillfälle. Det noteras dock att utgiften för amortering ryms inom föreningens kapitaltäckning varför det blir upp till en framtida föreningsstämma att besluta om en eventuell avgiftshöjning. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 40 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 3%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2021 som per byggnad är maximalt 8 349 kr/år

Samfällighet/gemensamhetsanläggning/servitut

Planerad vägförening inom området bedöms omfatta ca 100 hushåll. Kostnaden har bedömts till bedöms till 2–300 kr per bostadsrätt och år och är inkluderad i avgiften.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	95 350 000 kr	49 150 kr
Föreningens grundbelåning	24 250 000 kr	12 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	71 100 000 kr	36 650 kr
Föreningens Driftskostnad	192 750 kr	99 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	997 850 kr	514 kr
Kassaflöde från löpande drift	77 600 kr	40 kr
Avsättning till underhållsfond	77 600 kr	40 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad nettoavgift	997 850	1 003 257	1 008 772	1 014 398	1 020 136	1 283 967	1 276 337	1 384 307
Om räntan								
+1%	1 240 350	1 245 757	1 251 272	1 256 898	1 262 636	1 526 467	1 505 938	1 601 009
+2%	1 482 850	1 488 257	1 493 772	1 499 398	1 505 136	1 768 967	1 735 539	1 817 711
-1%	755 350	760 757	766 272	771 898	777 636	1 041 467	1 046 736	1 167 605
Om inflationen								
1%	1 000 554	1 006 015	1 011 585	1 017 267	1 023 062	1 286 952	1 279 633	1 389 069
2%	1 003 257	1 008 772	1 014 398	1 020 136	1 025 988	1 289 937	1 282 928	1 393 832
-1%	995 147	1 000 499	1 005 959	1 011 529	1 017 209	1 280 982	1 273 042	1 379 545

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

Lgh-ID	Antal rum	Total yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
1	5 rok	102,5 m ²	3 750 000 kr	5,284%	4 393 kr
2	4 rok	89,0 m ²	3 300 000 kr	4,588%	3 815 kr
3	5 rok	102,5 m ²	3 750 000 kr	5,284%	4 393 kr
4	4 rok	89,0 m ²	3 300 000 kr	4,588%	3 815 kr
5	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
6	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
7	5 rok	101,5 m ²	3 750 000 kr	5,232%	4 351 kr
8	4 rok	88,0 m ²	3 300 000 kr	4,536%	3 772 kr
9	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
10	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
11	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
12	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
13	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
14	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
15	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
16	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
17	5 rok	104,5 m ²	3 800 000 kr	5,387%	4 479 kr
18	4 rok	91,5 m ²	3 350 000 kr	4,716%	3 922 kr
19	5 rok	102,5 m ²	3 750 000 kr	5,284%	4 393 kr
20	4 rok	89,0 m ²	3 300 000 kr	4,588%	3 815 kr
		1 940,0 m²	71 100 000 kr	100,000%	83 154 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna. Sophanteringen förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/ hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

Kostnad för vatten och avlopp debiteras varje bostad individuellt genom bostadsrättsföreningen. Den fasta kostnaden enligt Österåkers kommuns VA taxa är 1 775 kr/bostad i parhus och den rörliga avgiften är 46:30 kr per kubik. I tabellen nedan har uppskattats en årsförbrukning om 120 kubik per hushåll i bostäder om ca 90 kvm och 150 kubik i bostäder om ca 104 kvm. Dagvattenavgift ingår i avgiften till föreningen.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin egen energikalkyl

Genomsnittslägenhet	89–91,5 kvm	102,5–104,5 kvm
Uppskattad årskostnad värme	7 - 9 000 kr	8 - 10 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	7 - 9 000 kr	8 - 10 000 kr
Uppskattad årskostnad VA	7 400 kr	8 700 kr
Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	2 000 kr	2 225 kr

Kostnad för tv/bredband/telefoni tillkommer avgiften för de som önskar för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Föreningen kan komma att upphandla fiberanslutning gemensamt för alla medlemmar och kommer då att påföra kostnaden för detta utöver avgiften.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgifter	514 kr/m²	997 850	1 003 257	1 008 772	1 014 398	1 020 136	1 283 967	1 276 337	1 384 307
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	514 kr/m²	997 850	1 003 257	1 008 772	1 014 398	1 020 136	1 283 967	1 276 337	1 384 307
Drift och underhåll	99 kr/m²	192 750	196 605	200 537	204 548	208 639	212 812	234 961	259 416
Övriga externa kostnader	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	112 367
Avskrivningar	247 kr/m²	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Räntenetto	375 kr/m²	727 500	727 500	727 500	727 500	727 500	727 500	688 803	650 106
Summa kostnader	722 kr/m²	1 400 250	1 404 105	1 408 037	1 412 048	1 416 139	1 420 312	1 403 764	1 501 889
Årets resultat	-207 kr/m²	-402 400	-400 848	-399 265	-397 650	-396 003	-136 345	-127 427	-117 582
Avsättning underhållsfond	40 kr/m²	77 600	79 152	80 735	82 350	83 997	85 677	94 594	104 439

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	514 kr/m ²	997 850	1 003 257	1 008 772	1 014 398	1 020 136	1 283 967	1 276 337	1 384 307
Summa kostnader	-722 kr/m ²	-1 400 250	-1 404 105	-1 408 037	-1 412 048	-1 416 139	-1 420 312	-1 403 764	-1 501 889
Återföring avskrivning	247 kr/m ²	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000	480 000
Kassaflöde från löpande drift	40 kr/m²	77 600	79 152	80 735	82 350	83 997	343 655	352 573	362 418
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	-257 979	-257 979	-257 979
Summa kassaflöde	40 kr/m²	77 600	79 152	80 735	82 350	83 997	85 677	94 594	104 440
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	77 600	156 752	237 487	319 837	403 834	489 510	944 292	1 446 410
Ack. avsättningar och amorteringar	40 kr/m ²	77 600	156 752	237 487	319 837	403 834	489 510	2 234 186	4 026 196

Kalkylförutsättningar

[illegible]

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, vattenförbrukning, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Svinningehöjden 20

.....
Magnus Ekvall

.....
Sandra Brunberg

.....
Viktor Karlsson

.....
Aron Willberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Svinningehöjden 20 med organisationsnummer 769639-5065. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Svinningehöjden 20, daterad 2021-06-14.
- Stadgar för Brf Svinningehöjden 20, registrerade hos Bolagsverket 2021-01-22.
- Registreringsbevis för Brf Svinningehöjden 20, daterat 2021-06-16.
- FDS-utdrag för Österåker Svartgarn 2:607-610+612-617, daterat 2021-03-09.
- Bygglövs (avseende Österåker Svartgarn 2:614-617), daterat 2021-04-30.
- Mail från Österåkers kommun gällande bygglövs, daterat 2021-06-28.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-06-08.
- Transportköpsavtal, daterat 2021-06-09.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-06-08.
- Offert finansiering, daterad 2021-06-09.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och eventuellt osålda bostadsrätter, daterad 2021-06-09.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Beräkning kostnad för VA och avfall, odaterad.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2021-02-22.
- Premieuppskattning försäkring, odaterad.
- Prisuppskattning revision, daterad 2021-02-19.
- Uppskattning avgift vägsamfällighet, daterad 2020-06-05.
- Energiberäkningar, daterade 2021-06-09.
- Mäklarstatistik för Österåkers kommun, daterad 2021-06-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.