

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Eda 2

upprättad september 2017

INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Kostnader och intäkter år 1
6. Nyckeltal
7. Budget och prognoser åren 1 - 11
8. Redovisning av lägenheterna
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilaga: intyg

1. Allmänna förutsättningar

Brf Eda 2 (769630-4471) har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholm län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 19 augusti 2015. Föreningens ändamål är att främja föreningens ekonomi genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får också omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Tillträde beräknas ske i december 2018. Upplåtelseavtal kommer att tecknas under september och oktober 2018.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Vilunda 6:76 i Upplands Väsby genom att först förvärva samtliga aktier i Junior Living i Upplands Väsby AB (org. Nr. 556959-0010) och därefter förvärva fastigheten från bolaget genom en underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Kostnader för bolagets avveckling betalas av säljaren. Detta gäller även fastighetsskatt för tiden till det att den nya byggnadens värdeår fastställts.

Säljaren av Junior Living i Upplands Väsby AB, Junior Living Holding AB (org.nr 556933-3338), har i särskilt skriftligt avtal med föreningen åtagit sig följande:

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast 1 oktober 2018 samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att föreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k äkta bostadsrättsförening när så erfordras om uthyrning av eventuellt osålda lägenheter sker,

att garantera hyresintäkterna för hyreslokaler och parkeringsplatser under tre år från samma tidpunkt

att Junior Living i Upplands Väsby AB inte haft några transaktioner i bolaget förutom förvärv av fastigheten Vilunda 6:76 och uppförande av föreningens byggnader,

att betala samtliga kostnader avseende kostnaden för bolagets avveckling sedan fastigheten överlåtits till bostadsrättsföreningen,

att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att fastighetens värdeår fastställts.

På fastigheten avser föreningen uppföra en huskropp innehållande 92 bostadslägenheter om totalt 3036 kvm samt 3 lokaler om totalt 472 kvm. Alla bostadslägenheter har samma storlek om 33 kvm boarea och samtliga lägenheter har balkong och dessutom har sju lägenheter uteplats. För samtliga bostadslägenheter har förhandsavtal träffats

Lägenheterna byggs som s.k. kapslar, vilket innebär att hela lägenheten är en modul som byggs i fabrik och lyfts på plats.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad. Som komplettering till försäkringen kommer det s.k. bostadsrättstillägget att tecknas för samtliga lägenheter. Offert på försäkringen har erhållits från Länsförsäkringar.

Förskottsgaranti ställs hos Bolagsverket genom AmTrust Europe Limited.



De i denna plan redovisade driftkostnaderna är föreningens preliminära kostnader. Planen är baserade på de vid planens upprättande bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

2 Beskrivning av fastigheten

Adresser bostäder: Drabantgatan 7 A och 7 C i Upplands Väsby
lokaler: Drabantgatan 7 B, Regndroppsgatan 1 – 3 i Upplands Väsby

Planförhållanden detaljplan under framtagande

Inteckningar 48 560 000 kr vid projektets färdigställande

Ytor 2 122 kvm mark, 3 036 kvm BOA (bostadsyta), 472 kvm LOA (lokalyta) 303 kvm LOA (gemensamma ytor), varav 213 kvm cykelrum och 38 kvm barnvagn/rullstol.

Parkeringsplatser 38 st. garageplatser varav 6 st i närliggande parkeringsgarage. Platserna i parkeringsgarage hyrs via blockförhyrning.

Fastighetstyp 321 hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande byggnad 39 240 000 kr, mark 9 008 000 kr

Tekniska förhållanden

Byggnaderna

Grundläggning pålad betongplatta

Stomme betongstomme av prefabbalkar

Ytterväggar betongelement

Yttertak takbjälkar av trä ytskikt av papp

Gemensamma utrymmen tvättstuga

Soprum hushållssopor och källsortering

Fönster treglasfönster

Uppvärmning fjärrvärme

Ventilation	mekanisk från- och tilluft med separat värmeväxlare i varje lägenhet
Förråd	ett mindre förråd till varje lägenhet
<u>Lägenheter</u>	
Lägenheter	lägenheterna byggs som en prefabricerad kapsel med ytterväggar av sandwichelement, plåtsolering och ytskikt av gips
Interiör	lättväggar av träreglar och gips, innerdörr av trä, tamburdörr säkerhetsdörr
Media	tv, telefon och internet via bredband, gruppavtal
El	lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

3 Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Mark och nybyggnadskostnad inkl moms	170 335 000 kr
Intecknings- o lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv	100 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	170 435 000 kr

4 Finansieringsplan

Lån i föreningen 2)	48 560 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter bostäder 3)	121 875 000 kr
Summa finansiering	170 435 000 kr

1) Inga kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Bindningstiden för lån beräknas vara dels rörlig (90 dagar) och fast ränta på olika bindningstider. Låneoffert har erhållits från Nordea.

3) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8. Fördelningsgrunden för årsavgiften är insatsen.

5. Kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader

Ränta (räntekorg med snittränta 2,50%)	1 214 000
Amortering år 1 (2% av ursprungligt lånebelopp)	971 200
Resultatmässigt redovisar föreningen avskrivning via linjär plan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.	
Summa kapitalkostnader	2 185 200

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader 1).	1 870 650
Summa driftskostnad	1 870 650
Fastighetsskatt (lokaler)	<u>50 480</u>
Summa kostnader	4 106 330

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 453 050
Årsavgift tappvarmvatten	165 600
Årsavgift hushållsel	276 000
Kabeltv/bredband/IP-telefoni via Comhem	220 800

Övriga intäkter

Hysesintäkter parkeringsplatser	433 200
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	709 480
Summa intäkter	4 258 130
Överskott	151 800

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 50 kr/m ² BOA.	151 800
Avsättning till fonden ska ske enligt antagen underhållsplan. Underhållsplan beräknas färdigställas senast 2021.	
Till dess underhållsplan framtagits sker avsättning enligt ovan angiven schablon.	

RESULTAT **0**

1). Specifikation driftskostnader, beräknade efter normalförbrukning. Variation över året förekommer, enskilda poster kan även bli både högre eller lägre.

Fastighetsskötsel och städ	230 000
Underhåll och serviceavtal	75 000
Elektricitet, förening och medlemmar	339 600
Vatten och uppvärmning	563 650
Renhållning och fastighetsförsäkring	215 000
Bredband/TV	220 800
Administration, revision, övriga kost.	<u>277 080</u>
	1 921 130

6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	56 138 kr/kv.m
Insats och upplåtelseavgift, i genomsnitt	40 143 kr/kvm
Belåning år 1	15 995 kr/kvm
Driftskostnad år 1 inkl fastighetsskatt	633 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1	720 kr/kvm
Årsavgift år 1 (exkl hushållsel, varmvatten och gruppavtal TV/bredband)	808 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea BOA. (BOA= 3 036 m²)

7. Budget och prognoser år 1 - 11 Likviditetsbudget

Kostnader	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	1 214 000 kr	1 189 720 kr	1 165 440 kr	1 141 160 kr	1 116 880 kr	1 311 120 kr	1 553 920 kr							
Amorteringar 2)	971 200 kr	971 200 kr	971 200 kr	971 200 kr	971 200 kr	971 200 kr	971 200 kr							
Summa kapitalkostnad	2 185 200 kr	2 160 920 kr	2 136 640 kr	2 112 360 kr	2 088 080 kr	2 282 320 kr	2 525 120 kr							
Driftskostnader inkl arvoden 3)	1 870 650 kr	1 908 063 kr	1 946 224 kr	1 985 149 kr	2 024 852 kr	2 065 349 kr	2 280 312 kr							
Kommunal fastighetsavgift, fastighetsskatt 4)	50 480 kr	51 490 kr	52 519 kr	53 570 kr	54 641 kr	55 734 kr	61 535 kr							
Summa kostnader	4 106 330 kr	4 120 473 kr	4 135 384 kr	4 151 079 kr	4 167 573 kr	4 403 403 kr	4 866 967 kr							
Intäkter														
Årsavgifter bostäder (beräknas öka 2% / år) 5)	2 453 050 kr	2 502 111 kr	2 552 153 kr	2 603 196 kr	2 655 260 kr	2 708 365 kr	2 990 254 kr							
Årsavgifter, TV/bredband 6)	220 800 kr	225 216 kr	229 720 kr	234 315 kr	239 001 kr	243 781 kr	269 154 kr							
Årsavgifter, hushållsel och varmvatten 7)	441 600 kr	450 432 kr	459 441 kr	468 629 kr	478 002 kr	487 562 kr	538 308 kr							
Hysesintäkter, inkl fastighetsskatt	1 142 680 kr	1 165 534 kr	1 188 844 kr	1 212 621 kr	1 236 874 kr	1 261 611 kr	1 392 921 kr							
Totalt	4 258 130 kr	4 343 293 kr	4 430 158 kr	4 518 762 kr	4 609 137 kr	4 701 320 kr	5 190 637 kr							
Avsättning till yttre reparationsfond 8)	151 800 kr	154 836 kr	157 933 kr	161 091 kr	164 313 kr	167 599 kr	185 043 kr							
Resultat/ överskott	0 kr	67 984 kr	136 842 kr	206 592 kr	277 251 kr	130 317 kr	138 627 kr							

- 1) räntekostnaden är beräknad med en korgränta under år 1-5 på 2,50%, under år 6-10 på 3,00% och fr.o.m. år 11 beräknas korgräntan vara 4,00%.
- 2) amortering görs med minst 2% per år av den ursprungliga låneskulden, avskrivning kommer att göras linjärt vilket kan innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott.
- 3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

4) kommunal fastighetsavgift utgår inte under prognosperioden. fastighetsskatt utgår för lokaler.

5) årsavgiften fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2% årligen.

6) TV/bredband, via gruppavtal, fördelas lika per bostadsrätt och beräknas öka med 2% årligen.

7) hushållsel och varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

8) schablonavsättning med 50 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2021. Avsättningen beräknas öka med 2% årligen.

24

7. Budget och prognoser år 1 - 11 Resultatbudget

Kostnader	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 11	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	1 214 000 kr	1 189 720 kr	1 165 440 kr	1 141 160 kr	1 116 880 kr	1 311 120 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 553 920 kr
Avskrivningar 2)	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr	1 384 823 kr
Summa kapitalkostnad	2 598 823 kr	2 574 543 kr	2 550 263 kr	2 525 983 kr	2 501 703 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 695 943 kr	2 938 743 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	1 870 650 kr	1 908 063 kr	1 946 224 kr	1 985 149 kr	2 024 852 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 065 349 kr	2 280 312 kr
Kommunal fastighetsavgift, fastighetsskatt 4)	50 480 kr	51 490 kr	52 519 kr	53 570 kr	54 641 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	55 734 kr	61 535 kr
Summa kostnader	4 519 953 kr	4 534 096 kr	4 549 007 kr	4 564 702 kr	4 581 196 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	4 817 026 kr	5 280 590 kr
Intäkter														
Årsavgifter bostäder (beräknas öka 2% / år) 5)	2 453 050 kr	2 502 111 kr	2 552 153 kr	2 603 196 kr	2 655 260 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 708 365 kr	2 990 254 kr
Årsavgifter, TV/bredband 6)	220 800 kr	225 216 kr	229 720 kr	234 315 kr	239 001 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	243 781 kr	269 154 kr
Årsavgifter, hushållsel och varmvatten 7)	441 600 kr	450 432 kr	459 441 kr	468 629 kr	478 002 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	487 562 kr	538 308 kr
Hyresintäkter, inkl fastighetsskatt	1 142 680 kr	1 165 534 kr	1 188 844 kr	1 212 621 kr	1 236 874 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 261 611 kr	1 392 921 kr
Totalt	4 258 130 kr	4 343 293 kr	4 430 158 kr	4 518 762 kr	4 609 137 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	4 701 320 kr	5 190 637 kr
Avsättning till yttre reparationsfond 6)	151 800 kr	154 836 kr	157 933 kr	161 091 kr	164 313 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	167 599 kr	185 043 kr
Resultat/ överskott	-413 623 kr	-345 639 kr	-276 781 kr	-207 031 kr	-136 372 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-283 306 kr	-274 996 kr

1) räntekostnaden är beräknad med en korränta under år 1-5 på 2,50%, under år 6-10 på 3,00% och fr.o.m. år 11 beräknas korräntan vara 4,00%.

2) linjär avskrivning kommer att göras utifrån en avskrivningsplan på 100 år vilket kommer att innebära att föreningen kommer att uppvisa ett resultatmässigt underskott

3) driftskostnaderna beräknas öka med 2% årligen.

4) kommunal fastighetsavgift utgår inte under prognosperioden, fastighetsskatt utgår för lokaler.

5) årsavgiften fördelas via andelstal på resp. bostadsrätt och beräknas öka med 2% årligen.

6) TV/bredband, via gruppavtal, fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen.

7) hushållsel och varmvatten fördelas på resp. bostadsrätt enligt schablon och beräknas öka med 2% årligen. Avräkning kommer att göras mot faktisk förbrukning.

8) schablonavsättning med 50 kr/kvm/år till dess underhållsplan tagits fram vilket beräknas ske senast 2021. Avsättningen beräknas öka med 2% årligen.

2

8. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Yta (kvm BOA)	Typ	Balkong/ Uteplats	Andelstal (%)	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift inkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband / Kabel-TV	Schablon hushållsel kr/mån	Schablon varmvatten kr/mån	Beräknad månads- kostnad inkl. hushållsel och vatten
A1101	33	1 RoK	B, U	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1102	33	1 RoK	B, U	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1103	33	1 RoK	B, U	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1104	33	1 RoK	B, U	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1116	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1117	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1118	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1119	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1120	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1121	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1122	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	250 000	1 250 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1123	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1201	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1202	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1203	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1204	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1216	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	300 000	1 300 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1217	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1218	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1219	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1220	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1221	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1222	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	275 000	1 275 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1223	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	300 000	1 300 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1301	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1302	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1303	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1304	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1316	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1317	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	300 000	1 300 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1318	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	300 000	1 300 000	29 064	2 422	250	150	2 822
A1319	33	1 RoK	B	1,086956	1 000 000	300 000	1 300 000	29 064	2 422	250	150	2 822



B1307	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1308	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1309	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1310	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	325 000	1 325 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1311	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1312	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1313	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1314	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1315	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1405	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1406	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1407	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1408	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1409	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1410	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	350 000	1 350 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1411	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1412	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1413	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1414	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
B1415	33	I RoK	B	1,086956	1 000 000	375 000	1 375 000	29 064	2 422	250	150	2 822
	3036			100,0000	92 000 000	29 875 000	121 875 000	2 673 888	222 824	23 000	13 800	259 624

9. Känslighetsanalys

Räntekostnader	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Lån 1)	48 560 000 kr	47 588 800 kr	46 617 600 kr	45 646 400 kr	44 675 200 kr	43 704 000 kr	38 848 000 kr
Korgränta 2)	1 214 000 kr	1 189 720 kr	1 165 440 kr	1 141 160 kr	1 116 880 kr	1 311 120 kr	1 553 920 kr
om ränteökning 1%	1 699 600 kr	1 665 608 kr	1 631 616 kr	1 597 624 kr	1 563 632 kr	1 748 160 kr	1 942 400 kr
Ränteökning	485 600 kr	475 888 kr	466 176 kr	456 464 kr	446 752 kr	437 040 kr	388 480 kr
Ränteökning / kvm / år	160 kr	157 kr	154 kr	150 kr	147 kr	144 kr	128 kr
Ränteökning / kvm / månad	13 kr	13 kr	13 kr	13 kr	12 kr	12 kr	11 kr
om ränteökning 2%	971 200 kr	951 776 kr	932 352 kr	912 928 kr	893 504 kr	874 080 kr	776 960 kr
Ränteökning / kvm / år	320 kr	313 kr	307 kr	301 kr	294 kr	288 kr	256 kr
Ränteökning / kvm/månad	27 kr	26 kr	26 kr	25 kr	25 kr	24 kr	21 kr

Förutsättningar:

1) Amortering görs med minst 2% av ursprunglig låneskuld per år

2) Korgränta beräknas år 1-5 till 2,5%, år 6-10 till 3,0% samt år 11 till 4,0%

Driftskostnader

Driftskostnader	1 870 650 kr	1 908 063 kr	1 946 224 kr	1 985 149 kr	2 024 852 kr	2 065 349 kr	2 280 312 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	1 889 357 kr	1 927 144 kr	1 965 687 kr	2 005 000 kr	2 045 100 kr	2 086 002 kr	2 303 114 kr
Driftskostnadsökning	18 707 kr	19 081 kr	19 462 kr	19 851 kr	20 249 kr	20 653 kr	22 802 kr
Ökning / kvm / år	6 kr	6 kr	6 kr	7 kr	7 kr	7 kr	8 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	37 413 kr	38 161 kr	38 924 kr	39 703 kr	40 497 kr	41 307 kr	45 604 kr
Ökning / kvm / år	12 kr	13 kr	13 kr	13 kr	13 kr	14 kr	15 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% (ej procentenheter) årligen i planen

Upplåten yta 3 036 kvm

10. särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Eda 2, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv.

Bostadsrättshavarna skall erlägga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlägga vissa konsumtionsavgifter etc.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten (byggnad/mark) är helt färdigställd. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamma hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan ske med anledning härav.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Upplands Väsby den 25/9 2017
Bostadsrättsföreningen Eda 2



Marie Bergström



Magnus Bouveng



Jan Pettersson



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Eda 2 (769630-4471), Upplands Väsby, Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den Ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad. Mot bakgrund av marknadspriset för bostadsrätter under sommaren och tidig höst 2017 i Upplands Väsby bedömer vi att redovisade insatser ligger i marknaden.

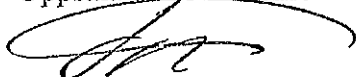
Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning av byggnaden, men vi har tagit del av rapporter från Kontrollansvarigs noteringar under byggprocessen.

Föreningen förvärvar fastighet med entreprenadavtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt därefter överföra fastigheten till föreningen och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdskostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövad metod i och för sig. Vi har tagit del av revisor Henrik Lundins utlåtande om transaktionen.

Föreningen kommer att inneha 92 bostäder och 3 lokaler. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På 3D-fastigheten finns 2 byggnader på taket till den underliggande fastigheten, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 3 november 2017



Lennart Fällström



Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2015-08-28	Parkeringsköp	2014-06-02
Stadgar		Ritningar	2016-09-26
Protokoll extra stämma antagande nya stadgar	2017-09-26	Taxeringsvärdeberäkning	odaterad
Fastighetsdatautdrag	2017-09-28	Teknisk beskrivning	2017-04-15
Finansieringsoffert Nordea	2017-09-30		
Aktieöverlåtelseavtal utkast	2017-09-29		
Revisorsintyg transakt.:s riktighet H Lundin	2017-09-29		
Budget 2018	2017-09-09		
Energiberäkning LEB Consult	2015-01-19		
Totalentreprenad MFH -Bygg	2017-09-28		
Försäkringsoffert Länsförsäkringar	2017-09-12		
Garantier Junior Living Holding	2017-09-25		