

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORMLYKTAN

(Org nr 769626-6191)

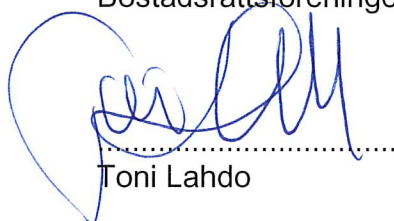
UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2023- 02-24

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan som har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-07-09 (org nr 769626-6191) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 67 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under tredje kvartalet 2023 och avslutas under samma kvartal.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Upplands Väsby Vilunda 19:12
Fastighetens areal, ca:	2 364 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 485 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	6 149 m ²
Antal lägenheter:	67 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 3 trappuppgångar
Bygglov erhöles	2021-06-23

Gemensamma utrymmen

Undercentral, fläktrum, el central, cykelrum och barnvagnsförråd placeras inom byggnad. Sopor omhändertas med hjälp av utvändiga sopkassuner. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Förråd utförs på vind.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Servitut/Ledningsrätt

Det finns inga inskrivna rättigheter som belastar fastigheten Vilunda 19:12.

Parkering

Peab Bostad AB har ombesörjt tecknande av hyresavtal gällande 35 stycken p-platser i närområdet. Detta hyresavtal är att betrakta som en kortsiktig lösning då Brf Stormlyktans medlemmar kommer erbjudas förtur till 35 p-platser i kommande p-garage som Peab Bostad AB planerar att uppföra inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer ingå i en gemensamhetsanläggning avseende skötsel av innergård. Övrigt deltagande fastighet kommer att vara Vilunda 19:11. Andelstalet i GA:n beräknas uppgå till 59/100 vilken kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EI, 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**

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Platta på pålar samt packad sprängbotten och packad sprängsten.
Stomme	Källarvåning/ i platsgjuten betong, platsgjutna väggar, prefabricerade pelare och bjälklagselement. Prefabricerade plattbärlag med pågjuten betong. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Prefabricerade balkonger och trappor i betong.
Yttertak	Takstolar av trä samt stålbalkar. Yttertakskonstruktion av förtillverkade takstolar, råspont, underlagspapp och taktäckning av plåt. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering.
Fasader	Fasad av puts och med vissa inslag av skivmaterial. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen och entrépartier av stål. Balkongfronter av perforerad plåt med stomme av aluminium.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Prefabricerade sandwichytterväggar. Innerväggar av gips på stålregelstomme. Lägenhetsdörrar av stål av inbrottsskyddad typ. Innerdörrar släta vita.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar, maskinrumslösa.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall/Passage	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Furu
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Flyttbara skåp garderob/städ/linne.
Vardagsrum	Golv	Lamellparkett ek.
	Sockel	Trä.
	Vägg	Målas.
	Tak	Målas.
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten.
Kök	Golv	Lamellparkett ek.
	Sockel	Furu.
	Vägg	Målas. Stänkskydd av kakel mellan bänkskåp och överskåp.
	Tak	Målas.
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys,diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv	Gråsvart klinker.
	Sockel	Kakel, likt vägg.
	Vägg	Vit blankt kakel.
	Tak	Målas.
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handduksstork, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv	Gråsvart klinker.
	Sockel	Klinker lika golv.
	Vägg	Målas, kakel-frimärke ovan handfat.
	Tak	Målas.
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Lamellparkett ek.
	Sockel	Trä.
	Vägg	Målas.
	Tak	Målas.
	Övrigt	Flyttbara skåp garderob/städ/linne. Fönsterbänk i natursten.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Förråd/Klädkammare	Golv	Lamellparkett ek.
	Sockel	Furu.
	Vägg	Målas.
	Tak	Målas.
	Övrigt	
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Terrazzomosaikplattor.
	Sockel	Terrazzomosaikplattor.
	Vägg	Målas.
	Tak	Målas och ljudabsorbenter.
	Övrigt	Våningsregister, postfack, anslagstavla och sittbänk. Torkmatta infälld i ram.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	39 250 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	208 940 000 kr
Summa kostnader	248 190 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	119 000 000 kr
varav bostäder	97 000 000 kr
varav mark	22 000 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

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 tillsammans med övriga intäkter 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 ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

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	4,10%
Beräknad amortering år 1 till 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7	1,00%
Beräknad avskrivning	1 741 167 kr

Finansiering

Lån	61 440 000 kr
Insatser	130 065 000 kr
Upplåtelseavgifter	56 685 000 kr

Summa finansiering **248 190 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	20 480 000	Rörligt	4,10%	102 400	839 680	942 080	3,95%
Lån 2	20 480 000	3 år	4,10%	102 400	839 680	942 080	4,08%
Lån 3	20 480 000	5 år	4,10%	102 400	839 680	942 080	3,93%
Summa lån	61 440 000		4,10%	307 200	2 519 040	2 826 240	3,99%

Genomsnittsränta 3,99% enligt offert daterad 2023-02-10.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,10%

Överskottet mellan kalkylräntan 4,10% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	2 519 040 kr
Amortering	307 200 kr

Summa kapitalkostnader **2 826 240 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	210 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning	340 000
Fastighetskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	257 000
Gemensamhetsanläggning innergård inkl snöröjning	121 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	1 500
Sophämtning	100 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	28 000
Ekonomisk förvaltning	72 000
Elavläsning (Infometric)	9 000
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	50 000
Revision	26 000
Styrelsearvoden	52 500

Summa driftskostnader **1 517 000 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 parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	821 428 kr
Triple play	135 876 kr

Summa kostnader år 1 **5 300 544 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	4 153 110 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	821 428 kr
Årsavgifter triple play	135 876 kr

Övriga intäkter

Ersättning GA i 3 år	325 000 kr
----------------------	------------

Summa intäkter år 1**5 435 414 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll****134 870 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	134 550 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	55 338 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	41 639 kr/kvm
Belåning	13 699 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	213 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	338 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	552 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 139 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	926 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	418 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	98 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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 avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

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. Boarean 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 /T /FB ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
11001	3 rok	FB	58	1,29320	918 000	1 682 000	2 600 000	53 708	4 476	10 623	885	2 028	169	66 359	794 542
11002	4 rok	U+FB	87	1,93980	1 227 000	2 523 000	3 750 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
11003	1 rok	U	35	0,78038	735 000	1 015 000	1 750 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
11004	2 rok	U	44	0,98105	824 000	1 276 000	2 100 000	40 744	3 395	8 059	672	2 028	169	50 831	602 757
11005	5 rok	U	99	2,20736	1 029 000	2 871 000	3 900 000	91 674	7 640	18 132	1 511	2 028	169	111 834	1 356 202
11101	4 rok	B2	93	2,07358	1 053 000	2 697 000	3 750 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
11102	3 rok	B	58	1,29320	1 068 000	1 682 000	2 750 000	53 708	4 476	10 623	885	2 028	169	66 359	794 542
11103	4 rok	B	87	1,93980	1 127 000	2 523 000	3 650 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
11104	1 rok	B	35	0,78038	785 000	1 015 000	1 800 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
11105	3 rok	B	79	1,76143	559 000	2 291 000	2 850 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
11201	4 rok	B2	93	2,07358	1 103 000	2 697 000	3 800 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
11202	3 rok	B	58	1,29320	1 118 000	1 682 000	2 800 000	53 708	4 476	10 623	885	2 028	169	66 359	794 542
11203	4 rok	B	87	1,93980	1 227 000	2 523 000	3 750 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
11204	1 rok	B	35	0,78038	835 000	1 015 000	1 850 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
11205	3 rok	B	79	1,76143	609 000	2 291 000	2 900 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
11301	4 rok	B2	93	2,07358	1 153 000	2 697 000	3 850 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
11302	3 rok	B	58	1,29320	1 168 000	1 682 000	2 850 000	53 708	4 476	10 623	885	2 028	169	66 359	794 542
11303	4 rok	B	87	1,93980	1 277 000	2 523 000	3 800 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
11304	1 rok	B	35	0,78038	885 000	1 015 000	1 900 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
11305	3 rok	B	79	1,76143	659 000	2 291 000	2 950 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
11401	3 rok	T	72	1,60535	1 112 000	2 088 000	3 200 000	66 672	5 556	13 187	1 099	2 028	169	81 887	986 327
11402	2 rok	T	42	0,93645	1 282 000	1 218 000	2 500 000	38 892	3 241	7 692	641	2 028	169	48 612	575 355
11403	3 rok	T	78	1,73913	1 138 000	2 262 000	3 400 000	72 228	6 019	14 286	1 190	2 028	169	88 542	1 068 521
11404	2 rok	T	43	0,95875	1 353 000	1 247 000	2 600 000	39 818	3 318	7 875	656	2 028	169	49 721	589 056
21001	5 rok	U	100	2,22965	800 000	2 900 000	3 700 000	92 600	7 717	18 315	1 526	2 028	169	112 943	1 369 897
21002	2 rok	U	45	1,00334	695 000	1 305 000	2 000 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21003	4 rok	U	87	1,93980	827 000	2 523 000	3 350 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21101	4 rok	B2	87	1,93980	977 000	2 523 000	3 500 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21102	2 rok	B	45	1,00334	795 000	1 305 000	2 100 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21103	2 rok	B	45	1,00334	795 000	1 305 000	2 100 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21104	4 rok	B2	87	1,93980	977 000	2 523 000	3 500 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21201	4 rok	B2	87	1,93980	1 027 000	2 523 000	3 550 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21202	2 rok	B	45	1,00334	845 000	1 305 000	2 150 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21203	2 rok	B	45	1,00334	845 000	1 305 000	2 150 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21204	4 rok	B2	87	1,93980	1 027 000	2 523 000	3 550 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21301	4 rok	B2	87	1,93980	1 077 000	2 523 000	3 600 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21302	2 rok	B	45	1,00334	895 000	1 305 000	2 200 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21303	2 rok	B	45	1,00334	895 000	1 305 000	2 200 000	41 670	3 473	8 242	687	2 028	169	51 940	616 452
21304	4 rok	B2	87	1,93980	1 077 000	2 523 000	3 600 000	80 562	6 714	15 934	1 328	2 028	169	98 524	1 191 813
21401	2 rok	T	40	0,89186	1 240 000	1 160 000	2 400 000	37 040	3 087	7 326	611	2 028	169	46 394	547 959
21402	3 rok	T	65	1,44928	1 115 000	1 885 000	3 000 000	60 190	5 016	11 905	992	2 028	169	74 123	890 438
21403	3 rok	T	65	1,44928	1 115 000	1 885 000	3 000 000	60 190	5 016	11 905	992	2 028	169	74 123	890 438

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T /FB ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
21404	2 rok	T	40	0,89186	1 240 000	1 160 000	2 400 000	37 040	3 087	7 326	611	2 028	169	46 394	547 959
31001	5 rok	U	99	2,20736	479 000	2 871 000	3 350 000	91 674	7 640	18 132	1 511	2 028	169	111 834	1 356 202
31002	2 rok	U	44	0,98105	374 000	1 276 000	1 650 000	40 744	3 395	8 059	672	2 028	169	50 831	602 757
31003	1 rok	U	35	0,78038	535 000	1 015 000	1 550 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
31004	4 rok	U+FB	90	2,00669	590 000	2 610 000	3 200 000	83 340	6 945	16 484	1 374	2 028	169	101 852	1 232 910
31005	3 rok	FB	60	1,33779	310 000	1 740 000	2 050 000	55 560	4 630	10 989	916	2 028	169	68 577	821 938
31101	3 rok	B	79	1,76143	9 000	2 291 000	2 300 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
31102	1 rok	B	35	0,78038	585 000	1 015 000	1 600 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
31103	4 rok	B	90	2,00669	640 000	2 610 000	3 250 000	83 340	6 945	16 484	1 374	2 028	169	101 852	1 232 910
31104	3 rok	B	60	1,33779	410 000	1 740 000	2 150 000	55 560	4 630	10 989	916	2 028	169	68 577	821 938
31105	4 rok	B2	93	2,07358	553 000	2 697 000	3 250 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
31201	3 rok	B	79	1,76143	59 000	2 291 000	2 350 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
31202	1 rok	B	35	0,78038	635 000	1 015 000	1 650 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
31203	4 rok	B	90	2,00669	690 000	2 610 000	3 300 000	83 340	6 945	16 484	1 374	2 028	169	101 852	1 232 910
31204	3 rok	B	60	1,33779	460 000	1 740 000	2 200 000	55 560	4 630	10 989	916	2 028	169	68 577	821 938
31205	4 rok	B2	93	2,07358	603 000	2 697 000	3 300 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
31301	3 rok	B	79	1,76143	109 000	2 291 000	2 400 000	73 154	6 096	14 469	1 206	2 028	169	89 651	1 082 223
31302	1 rok	B	35	0,78038	635 000	1 015 000	1 650 000	32 410	2 701	6 410	534	2 028	169	40 848	479 465
31303	4 rok	B	90	2,00669	740 000	2 610 000	3 350 000	83 340	6 945	16 484	1 374	2 028	169	101 852	1 232 910
31304	3 rok	B	60	1,33779	510 000	1 740 000	2 250 000	55 560	4 630	10 989	916	2 028	169	68 577	821 938
31305	4 rok	B2	93	2,07358	653 000	2 697 000	3 350 000	86 118	7 177	17 033	1 419	2 028	169	105 179	1 274 008
31401	2 rok	T	42	0,93645	1 282 000	1 218 000	2 500 000	38 892	3 241	7 692	641	2 028	169	48 612	575 355
31402	3 rok	T	72	1,60535	1 112 000	2 088 000	3 200 000	66 672	5 556	13 187	1 099	2 028	169	81 887	986 327
31403	2 rok	T	43	0,95875	1 153 000	1 247 000	2 400 000	39 818	3 318	7 875	656	2 028	169	49 721	589 056
31404	3 rok	T	81	1,80602	1 051 000	2 349 000	3 400 000	75 006	6 251	14 835	1 236	2 028	169	91 869	1 109 619
			4485	100,00000	56 685 000	130 065 000	186 750 000	4 153 110		821 428		135 876		5 110 414	

Årsavgift bostadslägenheter

4 153 110 kr

Årsavgift hushållsel inklusive moms

821 428 kr

Årsavgifter triple play

135 876 kr

Intäkt ersättning GA

325 000 kr

Summa intäkter

5 435 414 kr

1) Uteplats/Balkong/Terrass/Fransk Balkong. Alla lägenheter har förråd, vilka ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 3,33 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	4,10%
Amortering år 1 till 6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	4,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	4,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	4,0%
Uppräkning av fastighetsavgift och drift	4,0%
Uppräkning av taxeringsvärde	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		4 153	4 319	4 492	4 672	4 859	5 053	6 148	7 480
Årsavgifter hushållsel		821	854	888	924	961	999	1 216	1 479
Årsavgifter triple play		136	141	147	153	159	165	201	245
Ersättning GA		325	325	325	0	0	0	0	0
Summa intäkter		5 435	5 640	5 852	5 749	5 978	6 218	7 565	9 204
Drift/underhållskostnader		-1 517	-1 578	-1 641	-1 706	-1 775	-1 846	-2 246	-2 732
Hushållsel		-821	-854	-888	-924	-961	-999	-1 216	-1 479
Triple play		-136	-141	-147	-153	-159	-165	-201	-245
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-137
Summa kostnader		-2 474	-2 573	-2 676	-2 783	-2 895	-3 010	-3 663	-4 593
DRIFTSNETTO		2 961	3 067	3 176	2 965	3 084	3 207	3 902	4 611
Räntekostnader		-2 519	-2 506	-2 494	-2 481	-2 469	-2 456	-2 343	-2 217
Amortering		-307	-307	-307	-307	-307	-307	-614	-614
Fond för yttre underhåll		-135	-140	-146	-151	-157	-164	-199	-242
KASSAFLÖDE		0	113	230	25	151	280	746	1 537
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	113	343	368	519	799	2 906	9 220
Amortering		307	307	307	307	307	307	614	614
Fond för yttre underhåll		135	140	146	151	157	164	199	242
Avskrivning linjär/rak		-1 741	-1 741	-1 741	-1 741	-1 741	-1 741	-1 741	-1 741
RESULTAT		-1 299	-1 181	-1 059	-1 257	-1 126	-990	-182	653
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 299	-2 480	-3 539	-4 796	-5 922	-6 912	-9 517	-7 715
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		119 000	121 380	123 808	126 284	128 809	131 386	145 060	160 158

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,10%
Antagen kostnadsökning/inflation	4,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1139	1185	1232	1282	1333	1386	1687	2052
ökning av antagen räntenivå med	1%	1 276	1 321	1 368	1 417	1 467	1 520	1 814	2 174
Ändring av årsavgift		12,0%	11,5%	11,0%	10,5%	10,1%	9,6%	7,6%	5,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1 139	1 191	1 245	1 301	1 360	1 421	1 773	2 219
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,1%	8,1%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-02-24 för bostadsrättsföreningen Stormlyktan, org. nr: 769626-6191.

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 preliminär 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.


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 2023-02-28



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-02-28 för Brf Stormlyktan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Stadgar		2023-02-16
Registreringsbevis		2023-02-16
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2021-09-27
Köpekontrakt för marken		2021-09-23
Kreditoffert	2020-09-23 rev.	2021-09-23
Ränteindikation		2023-02-10
Bekräftelse BTA		2021-04-03
Utdrag från fastighetsregistret		2022-11-24
Beräkning av taxeringsvärde		2023-01-12
Bygglovsbeslut		2021-06-23
Information från kontrollansvarig		2023-02-16
Fullförandeförsäkring entreprenadtid		2021-10-05
Försäljningsinformation		2023-02-23
Överenskommelse gård		2023-02-10
Förtydligande ang. överenskommelse gård		2023-02-10
Bekräftelse leveransrum, utrymme ellådcyklar och hisskostnader		2023-02-27
Bekräftelse ellådcyklar		2023-02-28