

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Tåget i Stuvsta****Organisationsnummer: 769635-0813****Kommun: Huddinge**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2019-08-21

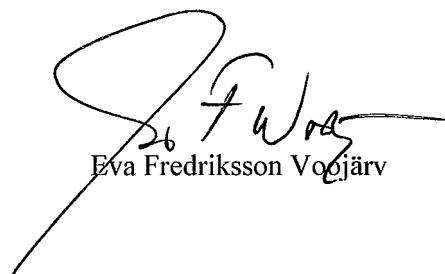
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Tåget i Stuvsta



Eva Bondelid Ager



Gerhard Makowsky



Eva Fredriksson Voogjärv

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 48 lägenheter samt garage pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, år 2021 och avslutas under kvartal 2, år 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4, år 2019 och avslutas preliminärt under kvartal 1, år 2020. Dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2019-08-21. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Köpekontrakt har tecknats med Seniorgården AB daterat 2019-08-21.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-12-18.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 4 800 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Frigg 2, Huddinge kommun

Adress: Byalagsvägen 2d, 4a, 4b och 4c.

Byalagsvägen 2b, 2c och 4d finns också inom fastigheten, men leder till Frigg 3.

Tomtens areal: ca 2 894 kvm

Boarea enligt tabell: ca 3 749 kvm

Fastigheten urholkas av Huddinge Frigg 3

Byggnadens utformning: Ett bostadshus i 5-7 våningar samt källare och garage

Antal bostadslägenheter: 48 st

Parkering

11 garageplatser i gemensamhetsanläggning varav 3 med laddningsuttag beräknas vara färdiga i samband med övertagande av gemensamhetsanläggningen.

5 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag och

14 öppna parkeringsplatser beräknas vara färdiga i samband med godkänd slutbesiktning.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende väg för in- och utfart garage belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut avseende dagvattenränna med tillbehör belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut avseende väg fram till entré sprinklertrum belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut avseende gångväg till entré belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut avseende ventilationsanläggning belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut avseende infästningar belastar fastigheten. Förmån fastigheten Frigg 3.
Servitut avseende sprinkleranläggning med tillbehör belastar fastigheten. Förmån fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende spillvattenledning med tillbehör, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende vattenledningar med tillbehör, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende fjärrvärmeledningar med tillbehör, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende ventilationsanläggning, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende elledningar, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende värmeåtervinning, belastar fastighet Frigg 3.
Servitut med förmån avseende väg för in- och utfart till garage, belastar fastighet Frigg 1.
Servitut med förmån avseende väg genom garage, belastar fastigheten Frigg 3.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningarna:

Frigg GA:1 (tidigare Mjölner GA:1), gård. Gemensam med Frigg 1. Andelstal 1 (av 2).
Består av gård, dagvatten från gård, bullerskärm, stödmur, trappa och vägg mot garage.
Frigg GA:2 (tidigare Mjölner GA:2), grund. Gemensam med Frigg 1 och Frigg 3. Andelstal 1 (av 3).
Består av dränering runt garage samt pålar och bärlager under garage.
Frigg GA:3 (tidigare Mjölner GA:3), garage. Gemensam med Frigg 1. Andelstal 11 (av 38).
Består av garage, invändig garageport och ventilationsanläggning.
Samtliga gemensamhetsanläggningar förvaltas genom delägarförvaltning.
Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg, öppna parkeringsplatser, vissa platser med eluttag, mur, ledingar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning. Delar av dessa innefattas av GA.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum/elskåp, fläktrum, telerum
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Gemensamhetslokal/styrelserum
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betong med fasadtegel och puts
Innervägg, lgh skiljande:	Betong
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF Tåget i Stuvsta

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin i mindre lgh Handdukstork i vissa lgh Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 250 460 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 250 470 000 kr

BRF Tåget i Stuvsta

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde

0126300

Taxeringsvärde bostäder ca 90 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 1 100 tkr

2019082808380

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	9 000 000	1	3,20%	288 000		288 000
Bottenlån	9 000 000	2	3,20%	288 000		288 000
Bottenlån	10 100 000	3	3,20%	323 200		323 200
Bottenlån	9 000 000	4	3,20%	288 000		288 000
Bottenlån	9 000 000	5	3,20%	288 000		288 000
Amortering					277 000	277 000
S:a lån	46 100 000			1 475 200	277 000	1 752 200
Insatser	126 001 000					
Upplåtelseavgifter	78 369 000					
S:a finansiering	250 470 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**1 752 200**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 410 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 45 120 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

112 470

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	68 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	17 900	
Vatten och avlopp	60 000	
Värmeavgifter	168 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	255 000	
Sophämtning (hushållssopor)	45 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	346 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning 1 - gård e)	96 000	
Gemensamhetsanläggning 3 - garage e)	17 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	126 720	
Försäkringar	19 000	
Väderprognosstyrning g)		
Köldmediekontroll f)		
Summa driftskostnader		1 260 620
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	11 000	
		11 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 136 290
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 65 790 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 0 kr per år.

g) Väderprognosstyrning betalas av entreprenören under 2 år. Kostnaden från år 3 beräknas till 18 000 kr per år.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 749	kvm		2 620 980
Årsavgift bredband				126 720
Årsavgift varmvatten				65 790
Hyra garage	8	st	1 000 kr/plats och mån	96 000
Hyra garage med laddplats	3	st	1 500 kr/plats och mån	54 000
Avgift öppna p-platser	14	st	600 kr/plats och mån	100 800
Avgift öppna p-platser, motorvärmarruttag	5	st	700 kr/plats och mån	42 000
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal			500 kr/kväll el natt	15 000
Hyra extra förråd	3	st	75 kr/kvm/mån	15 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				3 136 290
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

2019082808383

LÄGENHET	Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT			
					AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT							LGH ⁴⁾	BREDBAND ⁵⁾	exkl varmvatten
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			
				%	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	kr			
	61403	84	3 RK	2,1873%	2 756 000	1 844 000	4 600 000	1 008 000	57 328	4 777	2 640	220	59 968	4 997	1 315
	61501	78	3 RK	2,0801%	2 621 000	1 879 000	4 500 000	959 000	54 520	4 543	2 640	220	57 160	4 763	1 315
	61502	55	2 RK	1,6317%	2 056 000	1 394 000	3 450 000	752 000	42 767	3 564	2 640	220	45 407	3 784	1 110
	61503	84	3 RK	2,1873%	2 756 000	1 944 000	4 700 000	1 008 000	57 328	4 777	2 640	220	59 968	4 997	1 315
	61601	102	4 RK	2,5460%	3 208 000	2 872 000	6 080 000	1 174 000	66 730	5 561	2 640	220	69 370	5 781	1 620
	61602	95	4 RK	2,4206%	3 050 000	2 530 000	5 580 000	1 116 000	63 444	5 287	2 640	220	66 084	5 507	1 620
	Justering			0,0003%				1 000	4				4		
	SUMMA	3 749	48	100,0000%	126 001 000	78 369 000	204 370 000	46 100 000	2 620 980	126 720	2 747 700	4	65 790		

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för ev komfortvärme och handdukstork samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- eller garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten.

I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,20%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	90 300	Uppräkning Fastighetsskatt	
Garage:	1 100	per år	
		2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-1 475	-1 466	-1 457	-1 446	-1 435	-1 422	-1 349	-1 254
Amorteringar	tkr	-277	-303	-329	-356	-382	-408	-540	-672
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 261	-1 286	-1 330	-1 357	-1 384	-1 458	-1 610	-1 778
Fastighetsskatt garage	tkr	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-15
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-91
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 024	-3 066	-3 127	-3 171	-3 213	-3 300	-3 512	-3 810

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	750	765	780	796	812	828	915	1 010
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 813	2 869	2 926	2 985	3 045	3 106	3 429	3 786
Övriga intäkter	tkr	323	326	329	332	335	338	354	374
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 136	3 195	3 255	3 317	3 380	3 444	3 783	4 160
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	112	129	128	146	167	144	271	350

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	122	251	379	525	692	836	1 917	3 677
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	112	224	336	448	560	672	1 232	1 792

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 133	-1 090	-1 065	-1 020	-973	-970	-711	-499
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 024	3 066	3 127	3 171	3 213	3 300	3 512	3 810

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-06-17 ökar med 2,2%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,20%
- innehåller räntenivå per 2019-06-17	0,96%	
- och en reserv för ränteökning	2,24%	
Total ränta i finansieringsplan		3,20%

B: Om räntenivån per 2019-06-17 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	369	367	364	362	359	356	337	313
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	112	112	112	112	112	112	112	112
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-112	-129	-128	-146	-167	-144	-271	-350
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	369	350	348	328	304	324	178	75

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	13	26	40	55	70	159	271

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	38 629 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	66 810 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	54 513 kr	
Lån och belåningsgrad³	12 297 kr	18%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	733 kr	
Årsavgift varmvatten	18 kr	
Driftskostnad	336 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	376 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	127 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	157 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	104 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 484 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tåget i Stuvsta, Huddinge kommun, med org.nr 769635-0813, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 48 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

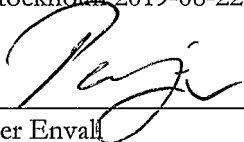
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

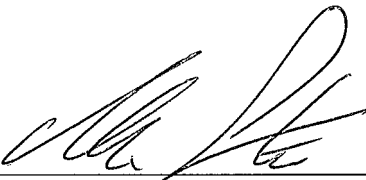
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-08-22


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Maximilian Stéa
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-08-21

Stadgar för Brf Tåget i Stuvsta registrerade 2017-08-02

Registreringsbevis för Brf Tåget i Stuvsta

Bygglov dat. 2017-12-18

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 48 lägenheter för bostadsändamål och garage i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen på fastigheten Frigg 2, Huddinge kommun, tecknat mellan AB Borätt och Brf Tåget i Stuvsta, dat. 2019-08-21

Köpekontrakt gällande fastigheten Frigg 2, Huddinge kommun, tecknat mellan Seniorgården AB och Brf Tåget i Stuvsta dat. 2019-08-21

Offert på finansieringen av Brf Tåget i Stuvsta dat. 2017-11-10

Accept av finansiering dat. 2017-11-14

E-post från Handelsbanken med uppdaterade räntor dat. 2019-06-17

Underhållsplan

Amorteringsplan dat. 2019-08-21

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

