

Ekonomisk plan för

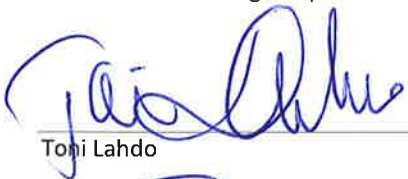
Bostadsrättsföreningen Vyn

769627-3072

Nacka kommun

Stockholm 2018- 11-15


Bostadsrättsföreningen Vyn



Toni Lahdo



Conny Molinder



Hans Svedberg



42

SB

Signatur:

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vyn, org.nr. 769627-3072, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-11 har enligt stadgarna registrerade 2016-10-27 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från december 2018. Tillträde kommer ske etappvis, beräknat från mars till september 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Tobin Properties Projektutveckling AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Tobin Properties Projektutveckling AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Tollare 1:484		
Adress:	Tollareslingan 5, 7 och Tollarevägen 49, 51		
Fastighetens areal:	5 198	kvm	
Bostadsarea (BOA):	7 624	kvm	
Antal bostadslägenheter:	96	st	
Antal p-platser i garage:	42	st	
Antal markparkeringsplatser:	11	st	(varav 3 st avser bilpool)
Byggnadsår:	2019		
Husets utformning:	Flerbostadshus med fyra huskroppar, hus A-D, i 4-9 våningar. Gemensam lokal finns i hus B. Parkeringsplats finns belägen vid hus B. Garage finns i hus C och D.		

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten berörs av nedan servitut:

- 1) Burspråk och balkonger, officialservitut: förmån

Fastigheten kommer att delta i gemensamhetsanläggning med ändamålet garage. Garaget kommer att uppföras på närliggande fastighet Nacka Tollare 1:140 och innebära att ca 22 st p-platser blir tillgängliga för föreningens medlemmar. Från den 1 mars 2019 fram till den dag som anläggningen inrättas finns ett avtalservitut avseende 24 st p-platser på fastigheten Nacka Tollare 1:16.

Det finns även ett avtalservitut avseende 2 st markparkeringsplatser på fastigheten Nacka Tollare 1:477 som föreningen ges rätt att nyttja för det fall bygglov erhålls.

Beskrivning av föreningens hus:

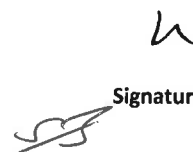
Källare och vind:	Nej.
Antal våningar:	4-9 st.
Grundläggning:	Platsgjuten bottenplatta på rensat berg.
Bärande konstruktioner:	Kombination av platsgjuten och prefabricerad betong.
Fasad:	Platsmonterat skiffer, kopparplåt och glas i varierande utsträckning.
Balkong/terrasser:	Balkongplattor av betong. Räckan till balkonger och terrasser av smide och glas. Trärall på terrasser. På markplan är ytbeläggningen av plattor.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar i trä med utsida av anodiserad aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Entrépartier i glas och trä. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörr i stål. Invändiga dörrar i lägenheter i trä.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	4 st trapphus med varsin hiss.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Huvudsaklig distribution via vattenburen golvvärme. Radiatorer i entréer och trapphus.
Ventilation:	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Miljörum i markplan. Grovsoprum i hus D.
Tvättstuga:	Ingen tvättstuga. Varje lägenhet har tvättmöjlighet via tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykel, - barnvagns- och rullstolsförråd finns i källarplan.
Annat:	I hus B i källarplanet finns en gemensam lokal med våtrum som de boende har tillgång till och får boka efter behov.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golv i klinkers. Målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl, frys, diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, fläkt och induktionshäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Kakel på väggar och klinkers på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Klädkammare:	Golv varierar mellan parkett, matta och klinker, målade väggar och tak.



Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Tollare 1:484 genom fusion av dotterföreningen Vyn Tollare Ekonomisk förening, org.nr. 769633-2423, som i sin tur har fusionerats med helägt dotteraktiebolag som vid tidpunkten för fusionen var ägare till fastigheten.

På fastigheten uppför föreningen ett flerfamiljshus, med fyra st huskroppar, och ett garage, med totalt 96 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Bygglov beviljades i december 2016.

För byggnationen har föreningen tecknat ett entreprenadkontrakt med Q-gruppen Bygg AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas i juni 2019.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 388 000 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾	Nyckelta BTA
Varav:			
Köpeskilling aktier	140 000 000		
Entreprenad ink. projekt- och byggherrekostnader	361 437 800		
Pantbrevsuttag	4 400 000		
Ränta och övrigt	118 932 200		
Summa total och beräknad anskaffningskostnad	624 770 000	81 948	65 765
Finansiering			
Insatser och upplåtelseavgifter	510 970 000	67 021	
Lån	113 800 000	14 927	
Summa finansiering	624 770 000	81 948	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,6 %, avseende nedan angivna bindningstider. Röntan har dock beräknats utifrån ett antagande om en snittränta om 2,2 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellan-skillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån från år 4. År 1-3 är amorteringsfritt i enlighet med bankoffert.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	38 000 000	1 år	2,2%	836 000
Lån 2	38 000 000	3 år	2,2%	836 000
Lån 3	37 800 000	5 år	2,2%	831 600
Summa	113 800 000			2 503 600
Räntekostnad, år 1				2 503 600
Amortering, år 1				0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 503 600

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 100 000 kronor per år under de 5 första åren och avsätta eventuell räntereserv för framtida underhåll. Därefter beräknas avsättning ske motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1 **100 000**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	374 862 000
Avskrivningsbelopp:	3 748 620

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader ¹⁾

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	379 588
Värme och tappvarmvatten	462 156
Fastighetsel	124 000
Teknisk förvaltning	50 000
Ekonomisk förvaltning	122 500
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	95 000
Sophämtning	217 000
Snöröjning	28 750
Fastighetsskötsel	126 250
Städning	111 875
Tele/Bredband/TV	144 000
Hissar	15 000
Arvode styrelse	45 000
Övrigt/löpande underhåll	152 300
Trädgårdsskötsel	102 500
Bilpool	125 000
Summa driftskostnader	2 320 919

1) Driftskostnaderna är exklusive garagets driftskostnader. Garagebolag svarar för samtliga drifts- och underhållskostnader för garaget.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	uppskattad till ca 3 000-8 400 kr per år (250-700 kr per månad)
- Hemförsäkring	uppskattat till ca 1 800-6 000 kr per år (ca 150-500 kr per månad)
- Bredband/telefon/tv	uppskattad till ca 1 200-6 000 kronor per år (ca 100 - 500 kr per månad)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	47 000 000
byggnad bostäder	136 000 000
byggnad lokal (varav garage 4 681 000)	4 891 000
Summa	187 891 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokal	2 100
Fastighetsskatt garage	46 810

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **48 910**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **4 973 429**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund	4 069 819
Årsavgifter bredband	144 000
Hyra markplatser ¹⁾	69 120
Hyra garageplatser, ex. moms, fastighetsskatt och drift ²⁾	453 600
Hyra p-platser externt ³⁾	190 080
Debitering fastighetsskatt (garage)	46 810

1) Hyresintäkterna är beräknade på 8 st platser, 720 kr ex moms per plats och månad.

2) Hyresintäkterna är beräknade på 42 st platser, 900 kr ex moms per plats och månad. Garageplatserna hyrs ut till garagebolag som i sin tur upplåter p-platser till medlemmarna. Garagebolaget svarar för samtliga drifts- och underhållskostnader för garaget.

3) Hyresintäkterna är beräknade på 22 st platser, 720 kr ex moms per plats och månad.

Ingen vakansgrad är beräknad på p-platserna.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 973 429**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund	4 069 819	534
Årsavgifter bredband	144 000	19
Hysesintäkter p-platser totalt	712 800	
Fastighetsskatt garage	46 810	
Summa intäkter	4 973 429	
Driftskostnader	2 320 919	304
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokal	2 100	
Fastighetsskatt garage	46 810	
Avskrivningar	3 748 620	492
Räntekostnader	2 503 600	
Summa kostnader	8 622 049	
Årets resultat	-3 648 620	
Avsättning underhållsfond	100 000	13
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 973 429	
Summa kostnader	-8 622 049	
Återföring avskrivningar	3 748 620	
Kassaflöde från löpande drift	100 000	13
Amorteringar	0	0
Summa kassaflöde	100 000	13

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Hus	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
A	11-1001	1	4	106	5 850 000	400 000	6 250 000	1,3903%	56 585	1 500
A	11-1002	1	2	48	2 700 000	1 100 000	3 800 000	0,6296%	25 623	1 500
A	11-1003	1	2	64	3 700 000	100 000	3 800 000	0,8395%	34 164	1 500
A	11-1101	2	5	124	6 300 000	400 000	6 700 000	1,6264%	66 193	1 500
A	11-1102	2	2	48	2 650 000	400 000	3 050 000	0,6296%	25 623	1 500
A	11-1103	2	3	91	4 900 000	400 000	5 300 000	1,1936%	48 577	1 500
A	11-1201	3	4	102	6 200 000	400 000	6 600 000	1,3379%	54 449	1 500
A	11-1202	3	2	48	3 000 000	400 000	3 400 000	0,6296%	25 623	1 500
A	11-1203	3	3	91	5 100 000	400 000	5 500 000	1,1936%	48 577	1 500
A	11-1301	4	3	87	5 250 000	400 000	5 650 000	1,1411%	46 442	1 500
A	11-1302	4	2	48	3 200 000	400 000	3 600 000	0,6296%	25 623	1 500
A	11-1303	4	3	91	5 200 000	400 000	5 600 000	1,1936%	48 577	1 500
B	21-1001	1	3	83	4 800 000	400 000	5 200 000	1,0887%	44 307	1 500
B	21-1002	1	2	40	2 400 000	550 000	2 950 000	0,5247%	21 353	1 500
B	21-1003	1	4	99	4 600 000	400 000	5 000 000	1,2985%	52 848	1 500
B	21-1101	2	4	92	5 300 000	400 000	5 700 000	1,2067%	49 111	1 500
B	21-1102	2	2	40	2 300 000	400 000	2 700 000	0,5247%	21 353	1 500
B	21-1103	2	3	85	4 950 000	400 000	5 350 000	1,1149%	45 374	1 500
B	21-1201	3	4	96	5 600 000	400 000	6 000 000	1,2592%	51 246	1 500
B	21-1202	3	2	40	2 500 000	400 000	2 900 000	0,5247%	21 353	1 500
B	21-1203	3	3	85	5 100 000	400 000	5 500 000	1,1149%	45 374	1 500
B	21-1301	4	4	92	5 700 000	900 000	6 600 000	1,2067%	49 111	1 500
B	21-1302	4	2	40	2 650 000	400 000	3 050 000	0,5247%	21 353	1 500
B	21-1303	4	3	85	5 250 000	400 000	5 650 000	1,1149%	45 374	1 500
C	31-1101	2	2	57	3 250 000	400 000	3 650 000	0,7476%	30 428	1 500
C	31-1102	2	4	107	6 100 000	400 000	6 500 000	1,4035%	57 118	1 500
C	31-1103	2	1	40	2 200 000	400 000	2 600 000	0,5247%	21 353	1 500
C	31-1201	3	2	56	3 500 000	400 000	3 900 000	0,7345%	29 894	1 500
C	31-1202	3	4	113	6 400 000	400 000	6 800 000	1,4822%	60 321	1 500
C	31-1203	3	1	46	2 450 000	400 000	2 850 000	0,6034%	24 556	1 500
C	31-1204	3	1	40	2 300 000	400 000	2 700 000	0,5247%	21 353	1 500
C	31-1301	4	2	60	3 700 000	800 000	4 500 000	0,7870%	32 029	1 500
C	31-1302	4	4	113	6 600 000	400 000	7 000 000	1,4822%	60 321	1 500
C	31-1303	4	1	46	2 600 000	400 000	3 000 000	0,6034%	24 556	1 500
C	31-1304	4	4	108	6 100 000	400 000	6 500 000	1,4166%	57 652	1 500
C	31-1305	4	3	77	3 700 000	400 000	4 100 000	1,0100%	41 104	1 500
C	31-1401	5	2	60	3 850 000	400 000	4 250 000	0,7870%	32 029	1 500
C	31-1402	5	4	113	6 750 000	650 000	7 400 000	1,4822%	60 321	1 500
C	31-1403	5	1	46	2 700 000	400 000	3 100 000	0,6034%	24 556	1 500
C	31-1404	5	4	108	6 250 000	400 000	6 650 000	1,4166%	57 652	1 500
C	31-1405	5	3	80	4 000 000	1 300 000	5 300 000	1,0493%	42 705	1 500
C	31-1501	6	2	60	4 000 000	900 000	4 900 000	0,7870%	32 029	1 500
C	31-1502	6	4	113	6 900 000	950 000	7 850 000	1,4822%	60 321	1 500
C	31-1503	6	1	46	2 850 000	400 000	3 250 000	0,6034%	24 556	1 500
C	31-1504	6	4	108	6 350 000	800 000	7 150 000	1,4166%	57 652	1 500
C	31-1505	6	3	81	4 200 000	400 000	4 600 000	1,0624%	43 239	1 500
C	31-1601	6	5	130	11 400 000	400 000	11 800 000	1,7051%	69 396	1 500
C	31-1602	7	1	46	2 950 000	400 000	3 350 000	0,6034%	24 556	1 500
C	31-1603	7	4	108	6 500 000	1 050 000	7 550 000	1,4166%	57 652	1 500
C	31-1604	7	3	80	4 300 000	2 050 000	6 350 000	1,0493%	42 705	1 500
C	31-1701	8	4	116	10 900 000	0	10 900 000	1,5215%	61 923	1 500
C	31-1702	8	4	108	6 700 000	1 150 000	7 850 000	1,4166%	57 652	1 500
C	31-1703	8	3	84	4 550 000	400 000	4 950 000	1,1018%	44 841	1 500
C	31-1801	9	3	89	7 650 000	550 000	8 200 000	1,1674%	47 510	1 500
C	31-1802	9	2	67	4 700 000	600 000	5 300 000	0,8788%	35 766	1 500
C	31-1803	9	3	80	4 800 000	400 000	5 200 000	1,0493%	42 705	1 500
D	41-1001	1	2	49	2 800 000	700 000	3 500 000	0,6427%	26 157	1 500
D	41-1101	2	3	73	3 700 000	1 100 000	4 800 000	0,9575%	38 969	1 500
D	41-1102	2	4	108	5 950 000	400 000	6 350 000	1,4166%	57 652	1 500
D	41-1103	2	2	62	2 700 000	750 000	3 450 000	0,8132%	33 097	1 500
D	41-1104	2	1	41	2 300 000	650 000	2 950 000	0,5378%	21 886	1 500
D	41-1201	3	3	79	4 500 000	1 100 000	5 600 000	1,0362%	42 172	1 500
D	41-1202	3	4	111	6 200 000	300 000	6 500 000	1,4559%	59 254	1 500
D	41-1203	3	4	93	4 300 000	1 200 000	5 500 000	1,2198%	49 645	1 500
D	41-1204	3	2	45	2 600 000	650 000	3 250 000	0,5902%	24 022	1 500

Hus	Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift bredband
D	41-1301	4	3	82	4 650 000	1 500 000	6 150 000	1,0756%	43 773	1 500
D	41-1302	4	4	111	6 400 000	400 000	6 800 000	1,4559%	59 254	1 500
D	41-1303	4	3	71	3 750 000	210 000	3 960 000	0,9313%	37 901	1 500
D	41-1304	4	1	43	2 200 000	300 000	2 500 000	0,5640%	22 954	1 500
D	41-1305	4	5	121	6 200 000	750 000	6 950 000	1,5871%	64 592	1 500
D	41-1306	4	1	40	2 550 000	400 000	2 950 000	0,5247%	21 353	1 500
D	41-1401	5	3	79	4 800 000	1 550 000	6 350 000	1,0362%	42 172	1 500
D	41-1402	5	4	112	6 550 000	400 000	6 950 000	1,4690%	59 787	1 500
D	41-1403	5	3	75	3 800 000	460 000	4 260 000	0,9837%	40 036	1 500
D	41-1404	5	5	118	5 700 000	400 000	6 100 000	1,5477%	62 990	1 500
D	41-1405	5	2	61	3 650 000	400 000	4 050 000	0,8001%	32 563	1 500
D	41-1406	5	1	40	2 550 000	400 000	2 950 000	0,5247%	21 353	1 500
D	41-1501	6	3	78	4 900 000	1 600 000	6 500 000	1,0231%	41 638	1 500
D	41-1502	6	4	111	6 700 000	400 000	7 100 000	1,4559%	59 254	1 500
D	41-1503	5	3	75	3 900 000	1 000 000	4 900 000	0,9837%	40 036	1 500
D	41-1504	6	5	118	5 850 000	400 000	6 250 000	1,5477%	62 990	1 500
D	41-1505	6	2	61	3 750 000	400 000	4 150 000	0,8001%	32 563	1 500
D	41-1506	6	1	40	2 650 000	400 000	3 050 000	0,5247%	21 353	1 500
D	41-1601	7	6	156	12 400 000	0	12 400 000	2,0462%	83 275	1 500
D	41-1602	7	3	75	4 000 000	1 200 000	5 200 000	0,9837%	40 036	1 500
D	41-1603	7	5	122	6 100 000	400 000	6 500 000	1,6002%	65 126	1 500
D	41-1604	7	2	61	3 900 000	400 000	4 300 000	0,8001%	32 563	1 500
D	41-1605	7	1	40	2 800 000	400 000	3 200 000	0,5247%	21 353	1 500
D	41-1701	8	5	154	12 800 000	400 000	13 200 000	2,0199%	82 208	1 500
D	41-1702	8	5	121	6 250 000	400 000	6 650 000	1,5871%	64 592	1 500
D	41-1703	8	2	55	4 000 000	850 000	4 850 000	0,7214%	29 360	1 500
D	41-1704	8	1	40	2 900 000	400 000	3 300 000	0,5247%	21 353	1 500
D	41-1801	9	2	75	5 650 000	1 050 000	6 700 000	0,9837%	40 036	1 500
D	41-1802	9	5	122	6 400 000	400 000	6 800 000	1,6002%	65 126	1 500
D	41-1803	9	2	55	4 100 000	650 000	4 750 000	0,7214%	29 360	1 500
D	41-1804	9	1	40	3 050 000	400 000	3 450 000	0,5247%	21 353	1 500
Summa				7 624	456 350 000	54 620 000	510 970 000	100%	4 069 819	144 000

Lägenheterna är utrustade med balkong, terrass eller balkong och terrass.

Årsavgifterna fördelas efter andelstal vilka beräknats på yta. Insatser och upplåtelseavgifter är bedömda utifrån marknadsvärde.

Signatur: 

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund ¹⁾	4 069 819	4 151 215	4 234 240	5 271 628	5 324 345	5 377 588	5 651 899	5 708 418
Årsavgifter bredband	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	175 535	193 805
Hysesintäkter p-platser totalt	712 800	727 056	790 068	805 869	821 986	838 426	925 690	1 022 037
Fastighetsskatt garage	46 810	47 746	48 701	49 675	50 669	51 682	57 061	63 000
Summa intäkter	4 973 429	5 072 898	5 222 826	6 279 986	6 352 870	6 426 684	6 810 186	6 987 260
Driftkostnader ⁴⁾								
Driftkostnader ⁴⁾	2 320 919	2 367 337	2 424 884	2 473 382	2 522 849	2 573 306	2 841 138	3 136 846
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	172 745
Fastighetsskatt lokaler	2 100	2 142	2 185	2 229	2 273	2 319	2 560	2 826
Fastighetsskatt garage	46 810	47 746	48 701	49 675	50 669	51 682	57 061	63 000
Avskrivningar	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620
Räntekostnader	2 503 600	2 503 600	2 503 600	2 503 600	2 478 564	2 453 528	2 328 348	2 203 168
Summa kostnader	8 622 049	8 669 446	8 727 990	8 777 505	8 802 975	8 829 455	8 977 727	9 327 205
Årets resultat	-3 648 620	-3 596 548	-3 505 164	-2 497 519	-2 450 105	-2 402 771	-2 167 542	-2 339 946
Avsättning underhållsfond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	187 500	187 500	187 500
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 973 429	5 072 898	5 222 826	6 279 986	6 352 870	6 426 684	6 810 186	6 987 260
Summa kostnader	-8 622 049	-8 669 446	-8 727 990	-8 777 505	-8 802 975	-8 829 455	-8 977 727	-9 327 205
Återföring avskrivningar	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620	3 748 620
Kassaflöde från löpande drift	100 000	152 072	243 456	1 251 101	1 298 515	1 345 849	1 581 078	1 408 674
Amorteringar ²⁾	0	0	0	-1 138 000	-1 138 000	-1 138 000	-1 138 000	-1 138 000
Summa kassaflöde	100 000	152 072	243 456	113 101	160 515	207 849	443 078	270 674
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾								
	0	100 000	252 072	495 528	608 629	769 143	2 279 892	4 616 185
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond								
	3 848 620	3 848 620	3 848 620	3 848 620	3 848 620	3 936 120	3 936 120	3 936 120
Kr/kvm/boa	505	505	505	505	505	516	516	516
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	7 624	7 624	7 624	7 624	7 624	7 624	7 624	7 624

1) Årsavgifterna har räknats upp år 1-3 med 2 %, år 4 med ca 24 % för att täcka att amortering påbörjas samt från och med år 5-12 med 1 % per år.

Från och med år 13 beräknas årsavgiften inte behöva ökas under prognostiden.

2) Amortering sker från och med år 4 enligt rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp. Detta innebär att årsavgifterna enligt prognosen måste höjas med ca 24 % år 4. Det kan dock noteras att föreningens räntekostnader i verkligheten understiger ekonomisk plan, vilket beroende på det framtida ränteläget kan innebära att avgiftsökning inte behöver ske.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Driftkostnaderna avseende den gemensamhetsanläggning som uppförs beräknas uppgå till ca 10 000 kr per år, från år ca 2021 (år 3) samtidigt beräknas hyresintäkterna öka med 47 520 kronor då garageplatserna genererar 900 kr/månad/plats jmf med 720 kr/månad/plats för markplatser.



9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK).

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 213 819	4 298 095	4 384 057	5 424 442	5 480 215	5 536 576	5 827 434	5 902 223
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	553	564	575	711	719	726	764	774
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 351 819	5 436 095	5 522 057	6 562 442	6 606 835	6 651 816	6 885 774	6 903 663
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	702	713	724	861	867	872	903	906
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	149	149	149	149	148	146	139	131
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 489 819	6 574 095	6 660 057	7 700 442	7 733 455	7 767 056	7 944 114	7 905 103
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	851	862	874	1 010	1 014	1 019	1 042	1 037
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	299	299	299	299	296	293	278	263
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 213 819	4 314 198	4 455 337	5 514 231	5 589 394	5 666 062	6 073 426	6 320 479
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	553	566	584	723	733	743	797	829
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	9	12	14	17	32	55
Nettoutbetalningar +/-	0	16 102	71 280	89 788	109 179	129 486	245 992	418 256
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	4 213 819	4 330 300	4 488 669	5 565 978	5 660 807	5 758 454	6 292 944	6 742 911
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	553	568	589	730	742	755	825	884
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	14	19	24	29	61	110
Nettoutbetalningar +/-	0	32 204	104 611	141 536	180 592	221 879	465 509	840 687



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen **Brf Vyn**, org nr: **769627-3072**.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och såldes inte slutlig.

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.

Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-11-15


Advokat Kjell Karlsson


Advokat Sören Birkeland

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-15 avseende ekonomisk plan för Brf Vyn, org nr: 769627-3072.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-11-09
2. Stadgar, registrerad av Bolagsverket 2016-10-27
3. Fastighetsregisterutdrag, utskriftsdatum 2018-11-12
4. Servitutsavtal parkeringsplatser, 2016-11-17
5. Servitutsavtal parkeringsplatser, 2016-12-02
6. Ansökan om gemensamhetsanläggning, 2018-04-11
7. Byggnadsbeskrivning, 2018-11-15
8. Strukturskiss, 2017-01-24
9. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-01-19
10. Registreringsbevis fusion, 2017-05-23
11. Registreringsbevis fusion, 2017-06-08
12. Entreprenadavtal, 2017-01-20
13. Ändrings- och tilläggsavtal, 2018-03-21
14. Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
15. Finansieringsoffert Danske Bank, 2018-11-09
16. Kontrakt SCB, 2018-11-13, 2018-10-30
17. Offert Comhem, 2018-10-31
18. VA-taxa 2018
19. Prislista fjärrvärme 2019
20. Preliminär energiberäkning, 2016-09-13
21. Beräkning taxeringsvärde, odaterad
22. Garagebolag hyresavtal, utkast 2018-11-14
23. Avtal, Svenska standardbolag AB, 2018-11-14
24. Bygglov, 2016-12-07
25. Ritning lägenheter, 2017-06-14
26. Karta, detaljplan, laga kraft 2012-05-11

27. Tillstånd förskott, 2016-12-06
28. Avtal osålda lägenheter, 2018-11-13
29. Intyg mäklare, 2018-11-13
30. Foton, odaterade

