

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholm

Haninge kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Haninge den 12 mars 2020

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholm



Hans Lindström



Eva Bondelid Ager



Hans-Olov Möller



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholmen, som registrerats av Bolagsverket den 18 april 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under april 2020 påbörjar bostadsrättsföreningen, på fastigheten Nödesta 8:270, Haninge kommun, byggnation av 30 lägenheter i småhusform (4 st parhus och 26 st radhus). Bygglov erhöles 2019-10-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2020.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, 2021 till kvartal 3, 2021.

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

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Nödesta 8:270, Haninge kommun, har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Projektet finansieras av SEB avseende byggnadskreditivet och slutplacering av lånen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nödesta 8:270, Haninge kommun
Fastighetsareal	ca 10 356 m ²
Boarea	ca 3 410 m ²
Antal bostadslägenheter	30 st
Byggnadernas utformning	4 st parhus och 26 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering i anslutning till varje hus.
Prel. taxeringsvärde	54 104 000 kr

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens kommer att bli delägare i en gemensamhetsanläggning som omfattar en lekpark. Deltagande fastigheter kommer att vara Nödesta 8:270 och Nödesta 8:254. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen. Vattenmätare i varje hus.
TV/Tele/Data	Området är anslutet till fibernät. Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen.
Sophantering	Kärhämtning. Gemensamt abonnemang avseende hushållssopor tecknas av bostadsrättsföreningen.
Parkering	Markparkering i anslutning till varje hus.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El:	Eget abonnemang tecknas separat. Grupsäkring med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation:	Frånluftsvärmepump.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Armerad betongplatta med underliggande isolering.
Stomme:	Trästomme.
Ytterväggar:	Träregelstomme med isolering och träpanel.

Yttertak:	Betongpannor på råspont och underlagspapp.
Bjälklag:	Golvspånskivor på trästomme.
Innerväggar:	Gipsskivor på stomme av träreglar.
Entrédörrar:	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.
Uteplatser:	Trätrall. Väggtagg och armatur, brytare placerad inomhus.
Förråd:	Oisolerad träregerstomme med träpanel, träbjälklag på mark, tak av plåt.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa.
Sovrum/Övre hall	Ekparkett	Målade	Målade	
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk.
WC/Badrum	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel	Badkar, WC, kommod med tvättställ.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målade	Tvättmaskin, torktumlare Frånluftsvärmepump, fördelarplats för tappvatten och golvvärme, elcentral och mediacentral
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel	Duschväggar, WC, kommod med tvättställ.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

cmh
h

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	136 700 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	136 750 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	10 650 000	2,80%	298 200	5	74 550	372 750
Fastighetslån nr 2 1b)	14 200 000	2,80%	397 600	5	99 400	497 000
Fastighetslån nr 3 1c)	10 650 000	2,80%	298 200	5	74 550	372 750
Summa fastighetslån	35 500 000					
Upplåtelseavgifter	30 375 076					
Insatser	70 874 924					
Summa finansiering	136 750 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			994 000	---	248 500	1 242 500

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan år 17-50.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan år 17-50.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. Rak amortering år 1-16, därefter serieplan år 17-50.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 168 400 kr.

C
h

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		994 000	
Amortering		248 500	
Summa kapitalkostnader			1 242 500
<u>Driftskostnader</u>			
Jouravtal		13 000	
Ekonomisk förvaltning		60 000	
Styrelse och revisorer		50 000	
Prel. kallvattenförbrukning i bostad		115 940	
Elförbrukning, gemensam		10 000	
Löpande underhåll		25 000	
Snöröjning		30 000	
Renhållning		45 000	
Försäkring		40 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		90 000	
Gemensamhetsanläggning		10 000	
Driftmarginal		6 960	
Summa driftskostnader			495 900
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		103 000	
Summa avsättningar			103 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			1 841 400

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 410 m2	506 kr/m2 år	1 725 460	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		34 kr/m2 år	115 940	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 841 400

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	40 103
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	29 692
Belåning kr per m2 BOA	10 411
Årsavgift kr per m2 BOA	540 inkl. prel. debitering 34 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	145 inkl. prel. debitering 34 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	45
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	373
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	103

CMA
4

Brf Flisa

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för kallvatten, kronor 1)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 120 013	3 600 000
2	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
3	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
4	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
5	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
6	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
7	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
8	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
9	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
10	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
11	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 320 013	3 800 000
12	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 370 013	3 850 000
13	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 470 013	3 950 000
14	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 470 013	3 950 000
15	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
16	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	870 013	3 350 000
17	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	820 013	3 300 000
18	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	770 013	3 250 000
19	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
20	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	1 040 439	3 200 000
21	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	840 439	3 000 000
22	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	840 439	3 000 000
23	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	790 439	2 950 000
24	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	790 439	2 950 000
25	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	940 439	3 100 000
26	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	990 439	3 150 000
27	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	740 439	2 900 000
28	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	590 439	2 750 000
29	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	590 439	2 750 000
30	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	740 439	2 900 000
SUMMA	3 410	SUMMA	100,0000	1 725 460	115 940	1 841 409	153 451	70 874 924	30 375 076	101 250 000
Antal lgh	30 st	Differens	-0,0001	9	0	9	0	0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 34 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje medlem kommer att ha enskild kostnad för hushållsel, uppvärmning och varmvatten. Uppskattad årskostnad 13 - 14 000 kr beroende på husstorlek och brukarbeteende.

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
Summa årsavgift	1 841 400	540
Summa insats och upplåtelseavgift	101 250 000	29 692

cmh
h

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
1. RÄNTEKOSTNADER	994 000	987 042	980 084	973 126	966 168	959 210	931 378	896 588
Låneräntor	994 000	987 042	980 084	973 126	966 168	959 210	931 378	896 588
2. DRIFTSKOSTNADER	495 900	505 818	515 934	526 252	536 777	547 513	604 499	667 417
Driftskostnader	379 960	387 559	395 310	403 216	411 280	419 508	463 169	511 376
Prel. Driftkostnader	115 940	118 259	120 624	123 036	125 497	128 007	141 330	156 041
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	337 099
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	337 099
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	351 500	353 560	355 661	357 804	359 990	362 220	374 056	387 124
Amorteringar, lån	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500
Avsättningar, underhåll	103 000	105 060	107 161	109 304	111 490	113 720	125 556	138 624
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 168 400	1 168 400	1 168 400	1 168 400	1 168 400	1 168 400	1 168 400	1 168 400
Årets bokföringsmässiga resultat	-816 900	-814 840	-812 739	-810 596	-808 410	-806 180	-794 344	-781 276
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	153 000	258 060	365 221	474 525	586 015	699 735	1 303 373	1 969 839

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 841 400	1 846 420	1 851 679	1 857 182	1 862 935	1 868 943	1 908 933	2 288 228
Kostnader per m2 BOA	540	541	543	545	546	548	560	671

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Handwritten signature

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 841 400	1 846 420	1 851 679	1 857 182	1 862 935	1 868 943	1 909 933	2 288 228
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	540	541	543	545	546	548	560	671
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 196 400	2 198 935	2 201 709	2 204 727	2 207 995	2 211 518	2 242 568	2 608 438
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	644	645	646	647	648	649	658	765
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 841 400	1 851 379	1 861 845	1 872 813	1 884 298	1 896 314	1 971 882	2 393 407
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	540	543	546	549	553	556	578	702

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

CNH
h

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholmen, org nr: 769637-4516

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 beräknad 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler hus. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 mars 2020


Advokat Carl-Magnus Edh


Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för
Flisa i Stockholmen, org nr: 769637-4516.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2019-11-15
- Föreningens stadgar, registrerade 2019-09-03
- Taxeringsvärdeberäkning, 2020-03-10
- Köpekontrakt fastighet, 2020-03-05
- Bygglovsbeslut, 2019-10-25
- Situationsplan, bygglovshandling, 2019-09-03
- Fastighetsdatautdrag, Haninge Nödesta 8:270, 2020-01-23
- Entreprenadavtal, Bonava Sverige AB, inklusive bilagor, 2020-03-06
- Bekräftelse avseende parkering med mera, 2020-03-11
- Ritningar över typhus, 2019-10-30
- Åtagande gemensamhetsanläggning, 2020-03-05
- Offert finansiering, SEB, 2019-10-09
- Tidplan, rev, odaterad
- Fotografier, odaterade
- Kostnadskalkyl 2019-10-01

