

ORG.NR: 769635-4336

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Märtas Berså

Sollentuna 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

Stockholm den 3 februari 2020

Bostadsrättsföreningen Märtas Berså



Eva Bondelid Ager



Gerhard Makowsky



Lennart Rosén



A. Allmänna förutsättningar

Märtas Berså, som registrerats av Bolagsverket den 6 oktober 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2018 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Tårpilen 11, Sollentuna kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 104 st. bostadslägenheter samt 3 lokaler.

Bygglov erhöles 1 juni 2018.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från kvartal 3, 2020 till kvartal 1, 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 Tårpilen 11, Sollentuna kommun har förvärvats från AB Tårpilen 11 i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnar Bonava AB borgen.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Bonava AB samt Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tårpilen 11, Sollentuna kommun
Fastighetsareal	c:a 2 700 m ²
Boarea	c:a 6 865 m ²
Byggtotalyta	c:a 8 739 m ²
Antal bostadslägenheter	104 st
Lokalarea	c:a 132 m ²
Antal lokaler	3 st
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 48 bilplatser (varav 2 bilpoolsplatser) i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	166 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	2 300 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	5 000 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral och fläktrum
 Undercentral med utslagsback.
 Cykelrum.
 Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd
 Förråd till samtliga lägenheter.
 Återvinningsrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer vara delaktig i en gemensamhetsanläggning, Tårpilen GA:1.

GA:1 Ett dagvattenmagasin och en gångväg
 Förvaltningen kommer ske genom delägarförvaltning.

Deltagande fastigheter Tårpilen 11 (Brf Märtas Berså) och Tårpilen 12 (Brf Salix).

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet samt till lokaler.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Sex trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Soprum för hushållsavfall och återvinning.
Parkering	Garage med 48 platser varav 2 st är bilpoolplatser.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Antal våningar	4 - 6 våningar med underliggande källare och garage.
Stomme	Betongbjälklag. Bärande betongväggar och stålpelare i fasad.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Putsade fasader och tegel.
Yttertak	Trätakstolar och taktäckning av plåt.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med ringklocka och tittöga.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsinklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta med räcken av perforerad aluminiumplåt eller pinnräcken.
Uteplatser	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Entréer	Entrépartier av aluminium.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i terrazzo. Räcken av målat stål. Anslagstavla och postboxar vid huvudentréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Hatthylla.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, stänkskydd kakel, spishäll integrerad i bänkskiva, ugn och micro samt diskmaskin.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, spegel. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
WC / Dusch / Tvätt (primärt våtrum för 1-2 rok)	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, spegel. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
WC / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel
WC	Klinker	Målade Kakel ovan tvättställ	Målat	WC-stol, tvättställ, spegel
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Trådhylla och klädstång

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1-3	Klinker/parkett	Målade	Betong	

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	495 650 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	495 700 000

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)	30 600 000	2,80%	856 800	50	153 000	1 009 800
Fastighetslån nr 2 1b)	40 800 000	2,80%	1 142 400	50	204 000	1 346 400
Fastighetslån nr 3 1c)	30 600 000	2,80%	856 800	50	153 000	1 009 800
Summa fastighetslån	102 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	1 200 000					
Upplåtelseavgifter	117 747 514					
Insatser	274 752 486					
Summa finansiering	495 700 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 856 000	---	510 000	3 366 000

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

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

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

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

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 3 379 837 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	2 856 000	
Amortering	510 000	
Summa kapitalkostnader		3 366 000
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	350 000	
Ekonomisk förvaltning	90 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	370 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	205 950	
Uppvärmning gemensam, fast	230 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	130 000	
Prel. elförbrukning i bostad	453 090	
Mätavläsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Skötsel grönytor	170 000	
Renhållning	180 000	
Försäkring	60 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	250 000	
Gemensamhetsanläggning	10 000	
Garage	30 000	
Hissar	55 000	
Driftmarginal	10 360	
Summa driftskostnader		2 749 400
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.		
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	73 000	
Summa övriga kostnader		73 000
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).	210 000	
Summa avsättningar		210 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		6 398 400

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.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	6 865 m2	664 kr/m2 år	4 558 360	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	132 m2	2 500 kr/m2 år	330 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			23 000	
Intäkt bilplatser, garage	46 st	1 500 kr/månad	828 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	205 950	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		66 kr/m2 år	453 090	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				6 398 400

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	72 207
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	57 767
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	57 174
Belåning kr per m2 BOA + LOA	14 578
Årsavgift kr per m2 BOA	760 inkl. prel. debitering 96 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	393 inkl. prel. debitering 96 kr/m2 år.
Hyresintäkter kr per m2 LOA, exkl garage	2 500
Kassaflöde kr per m2 BOA	38
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	522
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	105

Brf Märtas Berså
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.			Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel, kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten, kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter, kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
11001	51	2	RK	M	0,8114	36 986	3 366	1 530	41 882	3 490	2 229 322	770 678	3 000 000
11002	47	2	RK	M	0,7776	35 445	3 102	1 410	39 957	3 330	2 136 456	463 544	2 600 000
11101	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 670 287	5 200 000
11102	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	192 415	2 050 000
11103	70	3	RK	B+B	1,0142	46 230	4 620	2 100	52 950	4 413	2 786 515	1 313 485	4 100 000
11201	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 670 287	5 400 000
11202	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	242 415	2 100 000
11203	70	3	RK	B+B	1,0142	46 230	4 620	2 100	52 950	4 413	2 786 515	1 413 485	4 200 000
11301	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 920 287	5 450 000
11302	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	342 415	2 200 000
11303	70	3	RK	B+B	1,0142	46 230	4 620	2 100	52 950	4 413	2 786 515	1 513 485	4 300 000
11401	78	3	RK	T	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	2 327 754	5 300 000
11402	78	3	RK	T	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	2 327 754	5 300 000
21001	47	2	RK	M	0,7776	35 445	3 102	1 410	39 957	3 330	2 136 456	463 544	2 600 000
21002	73	3	RK	M	1,0396	47 388	4 818	2 190	54 396	4 533	2 856 301	943 699	3 800 000
21101	98	4	RK	B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 670 287	5 200 000
21102	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	192 415	2 050 000
21103	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	892 082	3 400 000
21201	98	4	RK	B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 870 287	5 400 000
21202	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	242 415	2 100 000
21203	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	942 082	3 450 000
21301	98	4	RK	B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 920 287	5 450 000
21302	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	342 415	2 200 000
21303	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	992 082	3 500 000
21401	110	5	RK	B+B	1,4114	64 336	7 260	3 300	74 896	6 241	3 877 822	2 072 178	5 950 000
21402	88	4	RK	B+B	1,2001	54 704	5 808	2 640	63 152	5 263	3 297 275	1 502 725	4 800 000
21501	78	3	RK	T	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	2 327 754	5 300 000
21502	64	2	RK	T	0,9212	41 991	4 224	1 920	48 135	4 011	2 530 997	1 669 003	4 200 000
31001	100	4	RK	M	1,3016	59 331	6 600	3 000	68 931	5 744	3 578 146	1 323 854	4 900 000
31002	73	3	RK	M	1,0396	47 388	4 818	2 190	54 396	4 533	2 856 301	943 699	3 800 000
31101	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 770 287	5 300 000
31102	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	192 415	2 050 000
31103	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	892 082	3 400 000
31201	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 870 287	5 400 000
31202	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	242 415	2 100 000
31203	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	942 082	3 450 000
31301	98	4	RK	B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	1 920 287	5 450 000
31302	35	2	RK	B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	342 415	2 200 000
31303	63	2	RK	B+B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	992 082	3 500 000
31401	110	5	RK	B+B	1,4114	64 336	7 260	3 300	74 896	6 241	3 877 822	2 072 178	5 950 000
31402	88	4	RK	B+B	1,2001	54 704	5 808	2 640	63 152	5 263	3 297 275	1 502 725	4 800 000
31501	78	3	RK	T	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	2 327 754	5 300 000
31502	64	2	RK	T	0,9212	41 991	4 224	1 920	48 135	4 011	2 530 997	1 669 003	4 200 000
41001	106	5	RK	M	1,3776	62 795	6 996	3 180	72 971	6 081	3 784 956	1 065 044	4 850 000
41002	104	4	RK	M	1,3354	60 872	6 864	3 120	70 856	5 905	3 669 012	1 230 988	4 900 000
41101	93	4	RK	B+B	1,2424	56 633	6 138	2 790	65 561	5 463	3 413 494	1 586 506	5 000 000
41102	87	3	RK	B	1,1579	52 781	5 742	2 610	61 133	5 094	3 181 330	1 268 670	4 450 000
41103	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	151 225	1 800 000
41104	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	151 225	1 800 000
41105	78	3	RK	B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 327 754	4 300 000
41201	93	4	RK	B+B	1,2424	56 633	6 138	2 790	65 561	5 463	3 413 494	1 886 506	5 300 000
41202	87	3	RK	B	1,1579	52 781	5 742	2 610	61 133	5 094	3 181 330	1 318 670	4 500 000
41203	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	251 225	1 900 000
41204	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	251 225	1 900 000
41205	78	3	RK	B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 427 754	4 400 000
41301	93	4	RK	B+B	1,2424	56 633	6 138	2 790	65 561	5 463	3 413 494	2 036 506	5 450 000
41302	87	3	RK	B	1,1579	52 781	5 742	2 610	61 133	5 094	3 181 330	1 418 670	4 600 000
41303	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	351 225	2 000 000
41304	31	1	RK	B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	351 225	2 000 000
41305	78	3	RK	B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 477 754	4 450 000

Brf Märtas Berså

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
41401	93	4 RK B+B	1,2424	56 633	6 138	2 790	65 561	5 463	3 413 494	2 086 506	5 500 000
41402	87	3 RK B	1,1579	52 781	5 742	2 610	61 133	5 094	3 181 330	1 518 670	4 700 000
41403	31	1 RK B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	401 225	2 050 000
41404	31	1 RK B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	401 225	2 050 000
41405	78	3 RK B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 577 754	4 550 000
41501	85	2 RK B	1,0987	50 082	5 610	2 550	58 242	4 854	3 018 678	981 322	4 000 000
41502	87	3 RK B	1,1579	52 781	5 742	2 610	61 133	5 094	3 181 330	1 518 670	5 000 000
41503	31	1 RK B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	451 225	2 100 000
41504	31	1 RK B	0,6001	27 354	2 046	930	30 330	2 528	1 648 775	451 225	2 100 000
41505	78	3 RK B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 727 754	4 700 000
41601	89	3 RK T	1,1748	53 551	5 874	2 670	62 095	5 175	3 227 763	2 272 237	5 500 000
41602	113	4 RK	1,4114	64 336	7 458	3 390	75 184	6 265	3 877 822	2 072 178	5 950 000
51001	76	3 RK M	1,0649	48 542	5 016	2 280	55 838	4 653	2 925 813	974 187	3 900 000
51002	73	3 RK M	1,0396	47 388	4 818	2 190	54 396	4 533	2 856 301	943 699	3 800 000
51101	78	3 RK B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 327 754	4 300 000
51102	35	2 RK B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	192 415	2 050 000
51103	63	2 RK B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	892 082	3 400 000
51201	78	3 RK B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 427 754	4 400 000
51202	35	2 RK B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	242 415	2 100 000
51203	63	2 RK B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	942 082	3 450 000
51301	78	3 RK B+B	1,0818	49 312	5 148	2 340	56 800	4 733	2 972 246	1 527 754	4 500 000
51302	35	2 RK B	0,6761	30 819	2 310	1 050	34 179	2 848	1 857 585	342 415	2 200 000
51303	63	2 RK B	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	992 082	3 500 000
51401	79	3 RK B+B	1,0903	49 699	5 214	2 370	57 283	4 774	2 995 599	1 504 401	4 500 000
51402	98	4 RK B+B	1,2847	58 561	6 468	2 940	67 969	5 664	3 529 713	2 020 287	5 550 000
51501	64	3 RK B+T	0,9635	43 919	4 224	1 920	50 063	4 172	2 647 216	1 352 784	4 000 000
51502	76	3 RK B+T	1,0649	48 542	5 016	2 280	55 838	4 653	2 925 813	2 374 187	5 300 000
61001	72	3 RK M	1,0311	47 001	4 752	2 160	53 913	4 493	2 832 947	967 053	3 800 000
61002	42	2 RK M	0,7353	33 517	2 772	1 260	37 549	3 129	2 020 237	679 763	2 700 000
61003	42	2 RK	0,7353	33 517	2 772	1 260	37 549	3 129	2 020 237	479 763	2 500 000
61101	53	2 RK B	0,8283	37 757	3 498	1 590	42 845	3 570	2 275 754	974 246	3 250 000
61102	35	1 RK B	0,6339	28 895	2 310	1 050	32 255	2 688	1 741 640	208 360	1 950 000
61103	43	2 RK B	0,7437	33 900	2 838	1 290	38 028	3 169	2 043 316	656 684	2 700 000
61104	59	2 RK B	0,8790	40 068	3 894	1 770	45 732	3 811	2 415 053	834 947	3 250 000
61201	53	2 RK B	0,8283	37 757	3 498	1 590	42 845	3 570	2 275 754	1 024 246	3 300 000
61202	35	1 RK B	0,6339	28 895	2 310	1 050	32 255	2 688	1 741 640	308 360	2 050 000
61203	43	2 RK B	0,7437	33 900	2 838	1 290	38 028	3 169	2 043 316	756 684	2 800 000
61204	59	2 RK B	0,8790	40 068	3 894	1 770	45 732	3 811	2 415 053	884 947	3 300 000
61301	53	2 RK B	0,8283	37 757	3 498	1 590	42 845	3 570	2 275 754	1 074 246	3 350 000
61302	35	1 RK B	0,6339	28 895	2 310	1 050	32 255	2 688	1 741 640	408 360	2 150 000
61303	43	2 RK B	0,7437	33 900	2 838	1 290	38 028	3 169	2 043 316	856 684	2 900 000
61304	59	2 RK B	0,8790	40 068	3 894	1 770	45 732	3 811	2 415 053	934 947	3 350 000
61401	63	2 RK T+T	0,9128	41 608	4 158	1 890	47 656	3 971	2 507 918	1 492 082	4 000 000
61402	66	2 RK T+T	0,9381	42 762	4 356	1 980	49 098	4 092	2 577 430	1 422 570	4 000 000
SUMMA	6 865	SUMMA	100,0000	4 558 360	453 090	205 950	5 217 400		274 752 486	117 747 514	392 500 000
Antal lgh	104 st	Differens	0,0009	-3	0	0	-3		0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 66 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m ²
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	5 217 400	760
B: Balkong, T: Takterrass	Summa insats och upplåtelseavgift	392 500 000	57 174

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	2 856 000	2 841 720	2 827 440	2 813 160	2 798 880	2 784 600	2 713 200	2 641 800
Låneräntor	2 856 000	2 841 720	2 827 440	2 813 160	2 798 880	2 784 600	2 713 200	2 641 800
2. DRIFTSKOSTNADER	2 749 400	2 804 388	2 860 475	2 917 684	2 976 038	3 035 558	3 351 502	3 700 330
Driftskostnader	2 090 360	2 132 167	2 174 810	2 218 306	2 262 672	2 307 925	2 548 136	2 813 349
Prel. Driftkostnader	659 040	672 221	685 665	699 378	713 366	727 633	803 366	886 981
3. ÖVRIGA KOSTNADER	73 000	74 460	75 949	77 468	79 018	80 598	88 987	298 265
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	73 000	74 460	75 949	77 468	79 018	80 598	88 987	298 265
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-1 181 000	-1 204 620	-1 228 714	-1 253 289	-1 278 356	-1 303 924	-1 439 643	-1 589 486
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 181 000	-1 204 620	-1 228 714	-1 253 289	-1 278 356	-1 303 924	-1 439 643	-1 589 486
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	720 000	724 200	728 484	732 854	737 311	741 857	765 988	792 632
Amorteringar, lån	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000
Avsättningar, underhåll	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	255 988	282 632
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	3 379 837	3 379 837	3 379 837	3 379 837	3 379 837	3 379 837	3 379 837	3 379 837
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 659 837	-2 655 637	-2 651 353	-2 646 983	-2 642 526	-2 637 980	-2 613 849	-2 587 205
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	260 000	474 200	692 684	915 538	1 142 849	1 374 706	2 605 429	3 964 246

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	6 865	6 865	6 865	6 865	6 865	6 865	6 865	6 865

ARSAVGIFT

Årsavgifter	5 217 400	5 240 148	5 263 634	5 287 877	5 312 891	5 338 689	5 480 034	5 843 541
Kostnader per m2 BOA	760	763	767	770	774	778	798	851

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

Styrelsen beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

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	5 217 400	5 240 148	5 263 634	5 287 877	5 312 891	5 338 689	5 480 034	5 843 541
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	760	763	767	770	774	778	798	851
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	6 237 400	6 255 048	6 273 434	6 292 577	6 312 491	6 333 189	6 449 034	6 787 041
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	909	911	914	917	920	923	939	989
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	5 217 400	5 267 642	5 319 997	5 374 537	5 431 327	5 490 439	5 823 496	6 426 687
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	760	767	775	783	791	800	848	936

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.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Märtas Berså, org nr 769635-4336

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.

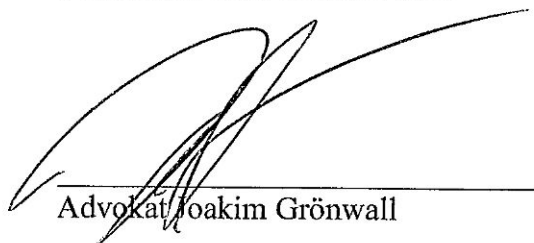
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. 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 3 februari 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för
Märtas Berså, org nr 769635-4336.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2019-10-28
- Föreningens stadgar, registrerade 2017-10-06
- Taxeringsvärdeberäkning, 2020-01-21, 2020-01-28
- Hävning köpekontrakt, 2020-01-31
- Köpekontrakt fastighet, 2020-01-30
- Beslut om starbesked, 2018-07-10
- Fastighetsdatautdrag, Sollentuna Tärpilen 11, 2020-01-20
- Entreprenadavtal, Bonava Sverige AB, inklusive bilagor, 2018-09-27, med tillägg, 2020-01-31
- Åtagande gemensamhetsanläggning, 2018-09-26
- Skuldebrev Bonava AB, 2018-10-01
- Offert finansiering, Handelsbanken, 2017-11-01, med accept, 2017-11-20
- Tidplan, rev. 2018-09-25
- Bekräftelse avseende kostnad för bilpool, mail, 2020-02-03
- Fotografier, odaterade

