

ORG.NR: 769636-7882

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan

Sigtuna kommun, Stockholms län.

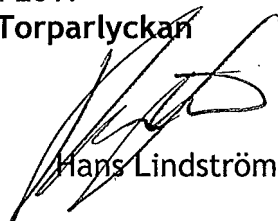
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 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 22 augusti 2019
Bostadsrättsföreningen Torparlyckan


Sven Larsson


Hans Lindström


Bo Jacobsson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan, som registrerats av Bolagsverket den 1 oktober 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser inte att upplåta lokaler med bostadsrätt.

Under våren 2019 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Steninge 1:169, Sigtuna kommun, påbörjat byggandet av 29 bostadslägenheter i radhus. Bygglov erhöles 2018-11-22.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2019.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, 2020 och avslutas kvartal 3, 2020.

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 Steninge 1:169, Sigtuna kommun har förvärvats från Steninge Slott Fastighet 14 AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade 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 och Danske Bank avseende byggnadskreditiv samt Danske Bank avseende långfristiga lån.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Steninge 1:169, Sigtuna kommun
Fastighetsareal	c:a 8 110 m ²
Boarea	c:a 2 668 m ²
Antal bostadslägenheter	29 st
Byggnadens utformning	29 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på gator och gemensam yta i området.
Prel. taxeringsvärde	48 372 000 kr

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där förvaltningen kommer att skötas av en blivande samfällighetsförening.

GA Kvartersgator.
 Parkområden.
 Gångvägar med belysning.

Deltagande fastigheter kommer preliminärt vara inom del av fastigheterna Sigtuna Steninge 1:20, 1:88 och 1:89 samt inom fastigheterna Sigtuna Steninge 1:169, 1:172 och 1:173. Andelstal kommer bestämmas under lantmäteriförrättningen för gemensamhetsanläggningen.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang. Förbrukning fördelas med vattenmätare i varje hus.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburet golvvärmesystem på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El	Varje enskilt hus tecknar eget el-abbonemang.
Ventilation	Frånluftsvärmepump.
TV/Tele/Data	Varje hus är anslutet till ett fibernät. Eget abonnemang tecknas separat.
Sophantering	Preliminärt sopkärl vid varje hus.
Parkering	För radhusen gäller öppen markparkering på gemensam yta i området.

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.
Lägenhetsskiljande väggar:	Träregelstomme med isolering.
Innerväggar:	Gipsskivor på stomme av träreglar.
Entrédörrar:	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
Uteplatser:	Belagd med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Målade	Målade	Skjutdörrsgarderob med hatthylla, städsåp och golvvärmefördelare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa.
Sovrum/ Hall	Ekparkett	Målade	Målade	Skjutdörrsgarderob i sovrum 1, i sovrum 2 och 3 garderob. Linnesåp i hall.
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, spotlights som bänkbelysning, vitvaror, spishåll, integrerad diskmaskin, ugn, köksflåkt, stänkskydd av glas ovan bänkskiva.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Lackad Plåtpanel	Duschvägg, WC, kommod med tvättställ, planspegel.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målat / ljudabsorbenter	Bänkskiva, ho, tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump Fördelarplats för tappvatten, mediacentral och elcentral.
Badrum	Klinker	Kakel	Plåtpanel	Badkar, WC, kommod med tvättställ, planspegel.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målade	Elfainredning, hylla och klädstång.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	123 215 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	123 265 000

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)	8 700 000	2,35%	204 450	50	60 900	265 350
Fastighetslån nr 2 1b)	11 600 000	2,95%	342 200	50	81 200	423 400
Fastighetslån nr 3 1c)	8 700 000	3,05%	265 350	50	60 900	326 250
Summa fastighetslån	29 000 000					
Upplåtelseavgifter	32 992 321					
Insatser	61 272 679					
Summa finansiering	123 265 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			812 000	---	203 000	1 015 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

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 964 150 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	812 000	
Amortering	203 000	
Summa kapitalkostnader		1 015 000
<u>Driftskostnader</u>		
Jouravtal	10 000	
Ekonomisk förvaltning	45 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam	20 000	
Prel. kallvattenförbrukning i bostad	93 380	
Elförbrukning, gemensam	5 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	10 000	
Renhållning	100 000	
Försäkring	25 000	
Gemensamhetsanläggning	35 000	
Parkering	10 000	
Driftmarginal	13 060	
Summa driftskostnader		451 440
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>		
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	SEK 81 000	SEK
Summa avsättningar		81 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 547 440

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	2 668 m2	545 kr/m2 år	1 454 060	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	93 380	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 547 440

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	46 201
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	35 332
Belåning kr per m2 BOA	10 870
Årsavgift kr per m2 BOA	580 inkl. prel. debitering 35 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	169 inkl. prel. debitering 35 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	49
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	392
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	106

Brf Torparlyckan
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
101	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 412 149	3 525 000
102	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 337 149	3 450 000
103	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 312 149	3 425 000
104	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 412 149	3 525 000
105	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 162 149	3 275 000
106	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
107	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
108	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
109	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
110	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	987 149	3 100 000
111	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	987 149	3 100 000
112	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 187 149	3 300 000
113	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
114	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
115	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
116	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
117	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
118	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
119	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
120	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
121	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 012 149	3 125 000
122	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 387 149	3 500 000
123	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 337 149	3 450 000
124	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
125	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 382 149	3 495 000
126	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 382 149	3 495 000
127	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
128	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
129	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
SUMMA	2 668	SUMMA	100,0000	1 454 060	93 380	1 547 440	128 953	61 272 679	32 992 321	94 265 000
Antal lgh	29 st	Differens	0,0007	0	0	0	0	0	0	0

2019082604414

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 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
	Summa årsavgift	1 547 440	580
	Summa insats och upplåtelseavgift	94 265 000	35 332

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, värme och bredband. Uppskattad årskostnad ca 20.000 kr.
Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
1. RÄNTEKOSTNADER	812 000	806 316	800 632	794 948	789 264	783 580	776 438	765 062
Låneräntor	812 000	806 316	800 632	794 948	789 264	783 580	776 438	765 062
2. DRIFTKOSTNADER	451 440	460 469	469 678	479 072	488 654	498 428	550 305	607 582
Driftkostnader	358 060	365 221	372 525	379 976	387 576	395 328	436 475	481 904
Prel. Driftkostnader	93 380	95 248	97 153	99 096	101 078	103 100	113 830	125 678
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	314 154
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	284 000	285 620	287 272	288 957	290 676	131 408	165 609	215 542
Amorteringar, lån	203 000	203 000	203 000	203 000	203 000	41 978	66 871	106 526
Avsättningar, underhåll	81 000	82 620	84 272	85 957	87 676	89 430	98 738	109 016
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	964 150	964 150	964 150	964 150	964 150	964 150	964 150	964 150
Årets bokföringsmässiga resultat	-680 150	-678 530	-676 878	-675 193	-673 474	-832 742	-798 541	-748 608
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	131 000	213 620	297 892	383 849	471 525	560 955	1 035 661	1 559 777

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	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	1 547 440	1 552 405	1 557 582	1 562 977	1 568 594	1 413 416	1 492 352	1 902 340
Kostnader per m2 BOA	580	582	584	586	588	530	559	713

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.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 547 440	1 552 405	1 557 582	1 562 977	1 568 594	1 413 416	1 492 352	1 902 340
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	580	582	584	586	588	530	559	713
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 837 440	1 840 375	1 843 522	1 846 887	1 850 474	1 693 266	1 769 651	2 175 576
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	689	690	691	692	694	635	663	815
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	1 547 440	1 556 919	1 566 837	1 577 206	1 588 040	1 438 331	1 548 745	1 998 087
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	580	584	587	591	595	539	580	749

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 procentenhet 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 Torparlyckan, org nr: 769636-7882

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.

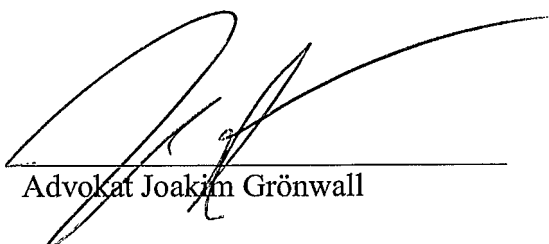
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför 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 22 augusti 2019



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-22 avseende ekonomisk plan för
Brf Torparlyckan, org nr: 769636-7882.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Torparlyckan	2018-10-01
2	Stadgar, Brf Torparlyckan	2018-10-01
3	Entreprenadavtal	2019-03-27
4	GA-budget	2019-08-14
5	Köpekontrakt	2019-03-27
6	Finansieringsoffert	2018-12-06
7	Accept finansiering	2019-01-14
8	Taxeringsvärdesberäkning	2019-08-07
9	Fastighetsdatautdrag	2019-08-05
10	Startbesked	2019-03-12
11	Tidplan	2019-08-16
12	Bofakta	2019-01-15
13	Fotografier över fastigheten	2019-05-15 till 2019-08-14
14	Bygghandling med angivande av BOA	2018-11-09
15	Driftskostnadsberäkning	odaterad