

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJURSÄTRA

(Org nr 769624-4438)

STOCKHOLM KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bjursätra som har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-03-08 (org nr 769624-4438) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark.

Under februari månad 2017 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 76 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske tredje kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2018 och avslutas fjärde kvartalet 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2018.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten har köpts av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Trycklåset 3, Stockholm
Fastighetens areal, ca:	5 512 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 970 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	5 267 m ²
Antal lägenheter:	76 st
Antal garageplatser:	23 st
Antal parkeringsplatser:	5 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 5 trappuppgångar

Bygglov erhöles 2015-06-25

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet. På innergården finns gemensamt cykelrum samt barnvagnsrum. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats och belysning och gångvägar.

Parkering

I byggnaden finns 23st bilplatser i garage och utvändigt 5st parkeringsplatser.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Delvis pålad grundläggning och delvis på packad sprängsten.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittabde form (plattbärlag). Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerad betongelement. Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Ytterväggar av förtillverkade utfackningsväggar med stålsyll och träreglar med mellanliggande mineralullsisolering. Innerväggar av gips på stålreglar. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme/takstolar. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Fasadputs på putsbärare av mineralullsisolering. Fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Entrépartier av ek. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter med stomme av aluminium. Sinusformad plåt mot gata och pinnräcke mot gård.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation, med värmeåtervinning (FTX). Elkraft med central fastighetscentral. Undermätning i Personhissar av typ maskinrumslös.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, fläktrum, elcentral, miljö/soprum och barnvagnsförråd placeras inom byggnaden. Tvättmöjligheter finns inom lägenhet. Lägenhetsförråd uppförs på vindsplanet. Garage placeras i källaren.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts
Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet alt. Målning
	Tak	Målning, grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet alt. målning
	Tak	Målning, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet alt. målning, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målning
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Glaskeramikhäll, varmluftsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alt. Kombinerad kyl/frys samt micro.
Bad/Tvätt	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel
	Tak	Målning
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Handfat i kommodskåp inkl blandare, spegel med belysning, duschblandare med duschset, handdukshållare, toapappershållare, bänkskiva ovan tvättutrustning, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinerad tvättmaskin/torktumlare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet alt. Målning
	Tak	Målning, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten, garderober enligt ritning.
Förråd	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Enklare målningsbehandling
	Tak	Målning, grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning.
Entréplan trapphus	Golv	Keramiska plattor
	Sockel	Keramiska plattor
	Vägg	Målning
	Tak	Målning och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, fällsits, försänkt torkmatta
Övriga plan trapphus	Golv	Linoleum, cementmosaik (terrazzo) i trappor
	Sockel	Trä, kulör enligt Kulörbeskrivning
	Vägg	Målning
	Tak	Målning och ljudabsorbenter
	Övrigt	Trapppräcken målat stål, tidningshållare

B. Forts

Källarplan: trapphus, slussar	Golv	Dammbindning
	Sockel	Trä, färdigbehandlad vit
	Vägg	Målning
	Tak	Målning och ljudabsorbenter
	Övrigt	-
Källarplan: undercentral, förråd och elcentral	Golv	Dammbindning
	Sockel	Målning sockel 200mm
	Vägg	Målning
	Tak	Målning
	Övrigt	-
Takplan: fläktrum	Golv	Plastmatta
	Sockel	Plastmatta
	Vägg	Målning
	Tak	Målning
	Övrigt	Vattenslang, gummiraka, klädkrok
Lägenhetsförråd	Golv	Dammbindning
	Sockel	Målning sockel 200mm
	Vägg	Målning och nätväggar
	Tak	Målning
	Övrigt	Hyllinredning
Städcentral	Golv	Plastmatta, keramikplattor om risk finns för markfukt
	Sockel	Plastmatta alt. keramikplattor
	Vägg	Målning
	Tak	Målning
	Övrigt	Städset, utslagsvask och stänkskydd
Barnvagn/rullstol	Golv	Dammbindning
	Sockel	Målning
	Vägg	Målning
	Tak	Målning
	Övrigt	-
Soprum/miljörum	Golv	Dammbindning
	Sockel	Målning
	Vägg	Målning
	Tak	Målning på isoleringsskivor
	Övrigt	-
Garage	Golv	Dammbunden betong
	Sockel	-
	Vägg	Obehandlade mineritskivor på omslutande isolerade väggar, Pelare målas i avvikande färg upp till 1400mm ovan golv. Påkörningsskydd av trä.
	Tak	Målning på isoleringsskivor
	Övrigt	P- platslinjer på golv, skyltar med p- platsnummer

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	71 400 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	194 000 000 kr
Summa kostnader	265 400 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2018 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	77 292 000 kr
varav bostäder	76 000 000 kr
varav garage	1 292 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 50 år och amortering sker enligt serieplan från år 17. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 till år 16	0,50%
Beräknad avskrivning	1 616 667 kr

Finansiering

Lån	51 390 000 kr
Insatser	178 223 500 kr
Upplåtelseavgifter	35 786 500 kr
Summa finansiering	265 400 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	17 130 000	Rörligt	2,85%	0	488 205	488 205
Lån 2	17 130 000	3 år	2,85%	0	488 205	488 205
Lån 3	17 130 000	5 år	2,85%	0	488 205	488 205
Summa lån	51 390 000		2,85%	0	1 464 615	1 464 615

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-04-11 är 1,55%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	1 464 615 kr
Amortering	0 kr
Summa kapitalkostnader	1 464 615 kr

D. Forts
Driftskostnader

Vattenförbrukning	115 000
Elförbrukning	110 000
Uppvärmning	352 000
TV/Tele/Data	205 200
Trädgård och gård	75 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	20 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	8 000
Snöröjning	25 000
Sophämtning	63 000
Städning	80 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	35 000
Teknisk förvaltning	86 000
Ekonomisk förvaltning	105 000
Histelefon, porttelefon	4 000
Fastighetsförsäkringar	25 000
Revision	18 000
Styrelsearvoden	45 000

Summa driftskostnader **1 371 200 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Hushållsel	155 624 kr
Fastighetsskatt garage	12 920 kr

Summa kostnader år 1 **3 004 359 kr**

D. Forts

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 945 740 kr
Årsavgifter hushållsel	155 624 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	220 800 kr
Intäkter parkeringsplatser	24 000 kr

Summa intäkter år 1 **3 346 164 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **341 805 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 119 100 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	50 389 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	53 907 kr/kvm
Belåning	12 945 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	39 kr/kvm
Driftskostnad	345 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	781 kr/kvm
Kassaflöde	56 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	437 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	30 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Hushållsel debiteras efter förbrukning.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B (1)3)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI 2)	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
A-1001	4 rok	B	86	2,16625	27 500	3 867 500	3 895 000	63 812	5 318	3 371	281	67 183
A-1002	2 rok	U	41	1,03275	375 000	1 820 000	2 195 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1003	3 rok	B	74	1,86398	328 500	3 321 500	3 650 000	54 908	4 576	2 901	242	57 809
A-1101	4 rok	B	86	2,16625	82 500	3 867 500	3 950 000	63 812	5 318	3 371	281	67 183
A-1102	2 rok	B	41	1,03275	430 000	1 820 000	2 250 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1103	2 rok	B	41	1,03275	430 000	1 820 000	2 250 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1104	2 rok	B	58	1,46096	456 000	2 639 000	3 095 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
A-1201	4 rok	B	86	2,16625	127 500	3 867 500	3 995 000	63 812	5 318	3 371	281	67 183
A-1202	2 rok	B	41	1,03275	475 000	1 820 000	2 295 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1203	2 rok	B	41	1,03275	475 000	1 820 000	2 295 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1204	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
A-1301	4 rok	B	86	2,16625	182 500	3 867 500	4 050 000	63 812	5 318	3 371	281	67 183
A-1302	2 rok	B	41	1,03275	530 000	1 820 000	2 350 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1303	2 rok	B	41	1,03275	530 000	1 820 000	2 350 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1304	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
A-1401	4 rok	B	86	2,16625	227 500	3 867 500	4 095 000	63 812	5 318	3 371	281	67 183
A-1402	2 rok	B	41	1,03275	575 000	1 820 000	2 395 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1403	2 rok	B	41	1,03275	575 000	1 820 000	2 395 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
A-1404	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
B-1001	3 rok	B	71	1,78841	401 500	3 048 500	3 450 000	52 682	4 390	2 783	232	55 465
B-1002	2 rok	B	53	1,33501	284 000	2 366 000	2 650 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
B-1101	2 rok	B	58	1,46096	456 000	2 639 000	3 095 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
B-1102	1 rok	B	30	0,75567	430 000	1 365 000	1 795 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
B-1103	2 rok	B	53	1,33501	329 000	2 366 000	2 695 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
B-1201	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
B-1202	1 rok	B	30	0,75567	485 000	1 365 000	1 850 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
B-1203	2 rok	B	53	1,33501	384 000	2 366 000	2 750 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
B-1301	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
B-1302	1 rok	B	30	0,75567	530 000	1 365 000	1 895 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
B-1303	2 rok	B	53	1,33501	429 000	2 366 000	2 795 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404

F. Forts

2018052404017

Lgh nr	Lgh storlek	U/B ⁽¹⁾³⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
B-1401	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
B-1402	1 rok	B	30	0,75567	585 000	1 365 000	1 950 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
B-1403	2 rok	B	53	1,33501	484 000	2 366 000	2 850 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1001	2 rok	B	53	1,33501	284 000	2 366 000	2 650 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1101	2 rok	B	53	1,33501	329 000	2 366 000	2 695 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1102	1 rok	B	30	0,75567	430 000	1 365 000	1 795 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
C-1103	2 rok	B	59	1,48615	456 000	2 639 000	3 095 000	43 778	3 648	2 313	193	46 091
C-1201	2 rok	B	53	1,33501	384 000	2 366 000	2 750 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1202	1 rok	B	30	0,75567	485 000	1 365 000	1 850 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
C-1203	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
C-1301	2 rok	B	53	1,33501	429 000	2 366 000	2 795 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1302	1 rok	B	30	0,75567	530 000	1 365 000	1 895 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
C-1303	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
C-1401	2 rok	B	53	1,33501	484 000	2 366 000	2 850 000	39 326	3 277	2 078	173	41 404
C-1402	1 rok	B	30	0,75567	585 000	1 365 000	1 950 000	22 260	1 855	1 176	98	23 436
C-1403	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1101	3 rok	B	74	1,86398	519 000	3 276 000	3 795 000	54 908	4 576	2 901	242	57 809
D-1102	2 rok	U	41	1,03275	430 000	1 820 000	2 250 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1103	2 rok	B	59	1,48615	456 000	2 639 000	3 095 000	43 778	3 648	2 313	193	46 091
D-1201	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1202	2 rok	B	41	1,03275	475 000	1 820 000	2 295 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1203	2 rok	B	41	1,03275	475 000	1 820 000	2 295 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1204	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1301	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1302	2 rok	B	41	1,03275	530 000	1 820 000	2 350 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1303	2 rok	B	41	1,03275	530 000	1 820 000	2 350 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1304	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1401	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
D-1402	2 rok	B	41	1,03275	575 000	1 820 000	2 395 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B ^{1) 3)}	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Ei ²⁾	Prel. Månads-avgift Ei	Prel. Årsavgift Total
D-1403	2 rok	B	41	1,03275	575 000	1 820 000	2 395 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
D-1404	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
E-1101	3 rok	B	74	1,86398	519 000	3 276 000	3 795 000	54 908	4 576	2 901	242	57 809
E-1102	2 rok	U	54	1,36020	438 500	2 411 500	2 850 000	40 068	3 339	2 117	176	42 185
E-1103	2 rok	B	51	1,28463	420 000	2 275 000	2 695 000	37 842	3 154	1 999	167	39 841
E-1201	2 rok	B	58	1,46096	511 000	2 639 000	3 150 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
E-1202	2 rok	B	41	1,03275	475 000	1 820 000	2 295 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
E-1203	2 rok	B	54	1,36020	483 500	2 411 500	2 895 000	40 068	3 339	2 117	176	42 185
E-1204	2 rok	B	51	1,28463	475 000	2 275 000	2 750 000	37 842	3 154	1 999	167	39 841
E-1301	2 rok	B	58	1,46096	556 000	2 639 000	3 195 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
E-1302	2 rok	B	41	1,03275	530 000	1 820 000	2 350 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
E-1303	2 rok	B	54	1,36020	538 500	2 411 500	2 950 000	40 068	3 339	2 117	176	42 185
E-1304	2 rok	B	51	1,28463	520 000	2 275 000	2 795 000	37 842	3 154	1 999	167	39 841
E-1401	2 rok	B	58	1,46096	611 000	2 639 000	3 250 000	43 036	3 586	2 274	189	45 310
E-1402	2 rok	B	41	1,03275	575 000	1 820 000	2 395 000	30 422	2 535	1 607	134	32 029
E-1403	2 rok	B	54	1,36020	583 500	2 411 500	2 995 000	40 068	3 339	2 117	176	42 185
E-1404	2 rok	B	51	1,28463	575 000	2 275 000	2 850 000	37 842	3 154	1 999	167	39 841
			3970	100,00013	35 786 500	178 223 500	214 010 000	2 945 740		155 624		3 101 364
Diff				-0,00013								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter			2 945 740 kr
Årsavgift hushållsel			155 624 kr
Hyra garageplatser	800 kr/mån/st	23 st	220 800 kr
Intäkter parkeringsplatser	400 kr/mån/st	5 st	24 000 kr

Summa intäkter **3 346 164 kr**

1) Uteplats/Balkong

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 70 kWh/m² och 0,56 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Lägenhetsförråd finns och ingår i bostadsrätten.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Amortering år 1	0,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 946	3 005	3 066	3 127	3 189	3 253	3 592	3 966
Årsavgifter hushållsel		156	159	162	165	168	172	190	210
Hysesintäkter garage		221	225	230	234	239	244	269	297
Intäkter parkeringsplatser		24	24	25	25	26	26	29	32
Summa intäkter		3 347	3 414	3 482	3 552	3 623	3 695	4 080	4 505
Drift/underhållskostnader		-1 371	-1 399	-1 427	-1 455	-1 484	-1 514	-1 671	-1 845
Hushållsel		-156	-159	-162	-165	-168	-172	-190	-210
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-137
Fastighetsskatt garage		-13	-13	-13	-14	-14	-14	-16	-17
Summa kostnader		-1 540	-1 571	-1 602	-1 634	-1 667	-1 700	-1 877	-2 209
DRIFTSNETTO		1 807	1 843	1 880	1 918	1 956	1 995	2 203	2 295
Räntekostnader		-1 465	-1 465	-1 457	-1 450	-1 443	-1 435	-1 399	-1 362
Amortering		0	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257
Fond för yttre underhåll		-119	-122	-124	-126	-129	-132	-145	-160
KASSAFLÖDE		223	0	42	84	128	171	402	516
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		223	224	266	350	478	649	2 190	4 808
Amortering		0	257	257	257	257	257	257	257
Fond för yttre underhåll		119	122	124	126	129	132	145	160
Avskrivning linjär/rak		-1 617	-1 617	-1 617	-1 617	-1 617	-1 617	-1 617	-1 617
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 274	-1 238	-1 194	-1 149	-1 103	-1 057	-812	-683
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 274	-2 512	-3 706	-4 855	-5 958	-7 015	-11 574	-14 984
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644	102 286
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 292	1 318	1 344	1 371	1 399	1 426	1 575	1 739

H. KÄNSLIGHETSANALYS

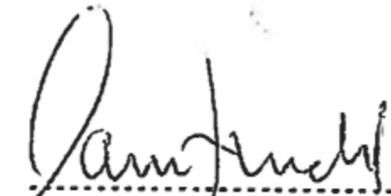
Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

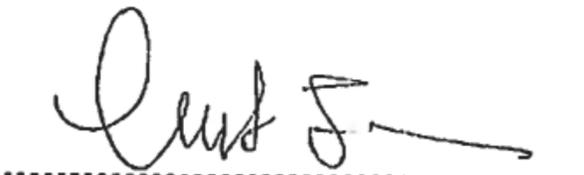
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		781	797	813	829	846	863	952	1051
ökning av antagen räntenivå med 1%		911	926	942	957	973	989	1076	1172
Ändring av årsavgift		16,6%	16,2%	15,8%	15,5%	15,1%	14,7%	13,0%	11,5%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%		781	801	822	843	865	888	1009	1154
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,2%	1,7%	2,3%	2,9%	6,0%	9,7%

Solna 2018-04-23

 Bostadsrättsföreningen
 Bjursätra


 Toni Lahdo


 Sam Lindstedt


 Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 april 2018 för bostadsrättsföreningen Bjursätra, org. nr:769624-4438.

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 slutlig 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.

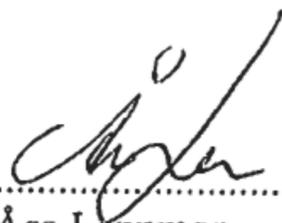
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

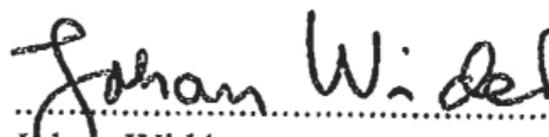
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 15 maj 2018



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-15 för Brf Bjursätra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-10-13
2. Registreringsbevis	2017-11-21
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-11-01
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-11-21
5. Kreditoffert SBAB	2016-09-20
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-11
7. Beräkning av taxeringsvärde	2018-03-27
8. Bygglövsbeslut	2015-06-25
9. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
10. Bofaktablad	2018-05-03
11. Indikativa räntor per 2018-04-12	2018-04-12
12. Lägenhetsfördelning	2018-03-10

JW