

2022032901933

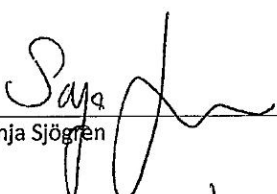
Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen

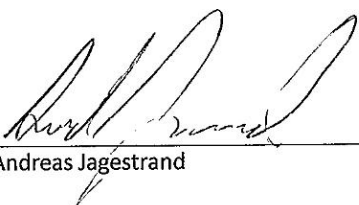
769636-1950

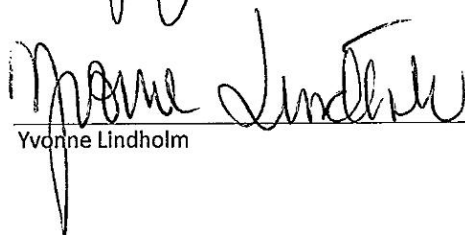
Stockholms kommun

Stockholm 2022- 03 - 23

Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen


Sanja Sjögren


Andreas Jagestrand


Yvonne Lindholm

Signatur:


2022032901934

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen, org.nr. 769636-1950, som registrerats hos Bolagsverket 2018-04-17 har enligt stadgarna registrerade 2018-04-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. 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 Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske under april 2022. Tillträde beräknas ske från december 2022 till februari 2023.

Föreningens byggnader ligger på ett sådant sätt att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

ALM Småa Bostad AB, org. nr 559158-4361, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Småa Bostad 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:	Stockholm Ordlistan 2
Adress:	Västerled 100, 168 33 Bromma Nyängsvägen 131, 133, 135, 167 58 Bromma
Fastighetens areal:	3 582 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 201 kvm
Antal bostadslägenheter:	28 st
Antal p-platser i garage:	33 st
Byggnadsår:	2022-2023
Husets utformning:	4 st flerfamiljshus om 4 våningar ovan mark med källare. Föreningen kommer genom en gemensamhetsanläggning ha 33 platser i ett delat garage med en grannfastighet.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Gångväg, officialservitut: last.

Föreningens fastighet kommer att delta i nedan gemensamhetsanläggningar.

GA:1 med ändamål garage, undercentral m.m.

Preliminära andelstal för utförande och drift

Stockholm Ordlistan 2: 33/67.

Stockholm Ordlistan 1: 34/67.

Andelstal för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kommer att åsättas efter det antal garageplatser som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund.

Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Förrättningen avseende GA:1 är vid den ekonomiska planens framtagande ännu inte slutförd.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende nödutrymning och ledningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Byggnaden uppförs på packat berg och delvis pålad. Grundplatta av betong på mark.
Stomme:	Bärande ytterväggar och lägenhetsavskiljande väggar av betong. Bjälklag av betong. Ytterväggar i betong, klädda med putsbärande isolering och puts.
Fasad:	Fasad i vit puts och hussockel i fasadklinker.
Tak:	Uppstolpat yttertak med råspont och beklädnad med ytskiktspapp.
Balkong/terrasser:	Platta av prefabricerad betong med målad undersida. Balkongräcke av vitfärgad plåt och balkongfront av perforerad vitfärgad plåt.
Fönster:	Träfönster, 2+1 glas, ytterbåge av aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Ekglaspartier till trapphuset. Tamburdörrar till lägenheterna är säkerhetsdörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappor och hiss till samtliga våningsplan i varje hus.

Signatur:

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varje hushåll har separat undermätare för tappvarmvatten.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump som baslast och fjärrvärme som spetslast. Vattenburet system med radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation:	Frånluftssystem typ FX (med återvinning). Tilluft via väggenomföring samt tilluftsdon bakom radiatorer.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät via Tele2.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Sophantering sker i kärl placerade i skåp utomhus i anslutning till entréerna.
Tvättstuga:	Varje hushåll har egen tvättmaskin och torktumlare.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Barnvagnsrum/rullstolsrum finns i källarplan i varje hus. Cykelställ finns i garaget samt mellan husen.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv. Vitmålade väggar och tak.
Kök:	Ljus ekparkett lagd i holländskt mönster, vitmålade väggar och tak. Varmgrå skåp/luckor och bänkskiva av grå kompositsten. Integrerad Kyl, frys, fläkt och diskmaskin. Ugn, mikrovågsugn, spishäll.
Badrum/tvätt:	Golv och väggar av carrara klinker. Vitmålat tak med infällda spotlights. WC, kommod, spegel, badkar/dusch, tvättmaskin och torktumlare, överskåp och bänkskiva.
Vardagsrum:	Ljus ekparkett lagd i holländskt mönster, vitmålade väggar och tak.
Sovrum:	Ljus ekparkett lagd i holländskt mönster, vitmålade väggar och tak.
Förvaring:	Ljus ekparkett lagd i holländskt mönster, vitmålade väggar och tak. Skjutdörrsgarderob i hall och vissa sovrums. Elfa väggsystem med skenor. Förser med en hylla och klädstång.

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Alba Fastighets 1 AB, org.nr. 559352-7095, som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheten Stockholm Ordlistan 2. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

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 underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

På fastigheten uppför föreningen fyra flerbostadshus med totalt 28 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med 2xA Entreprenad AB, org. nr 556981-8445, och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Beräknad anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskilling fastighet	121 752 000	
Köpeskilling aktier	24 975 101	
Entreprenad	135 053 703	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 827 855	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	6 171 823	
Momsåtervinning	-10 670 482	
Summa total beräknad anskaffningskostnad	279 110 000	87 195
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	237 610 000	74 230
Lån	41 500 000	12 965
Summa finansiering	279 110 000	87 195

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammanlagt uppskattats till 83 163 500.

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

Finansieringsoffert har lämnats av Nordea med nedan villkor. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,85 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	13 833 333	1 år	1,04%	143 867
Lån 2	13 833 333	3 år	1,93%	266 983
Lån 3	13 833 334	5 år	2,39%	330 617
Summa	41 500 000			741 467
Räntekostnad, år 1				741 467
Amortering, år 1				352 750
Likviditets-/räntereserv				296 033
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 390 250

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1

96 030

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnader vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaderna delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,6 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	140 000 000
Avskrivningsbelopp:	2 240 000

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.



Signatur:

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Marskötsel	80 000
Styrelsearvode	50 000
Revision	15 000
Ekonomisk förvaltning	60 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Sophämtning	36 000
Fastighetskötsel	45 000
Hissbesiktning	8 000
Vattenförbrukning	80 000
Fjärrvärme	220 000
Fastighetsel	140 000
Trappstädning	96 000
Fiber	37 422
Gemensamhetsanläggning	25 000
Driftreserv	4 740
Summa driftskostnader	927 162

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband	112 kronor per lägenhet och månad för basutbud.
Tappvarmvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till 200 kronor per månad i ett hushåll med 3 rum och kök.

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

- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad för förbrukning ca 12 000 kr/år (ca 1000 kr/mån)
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 2 500- 5 000 kronor/år (208-416kr /mån)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	42 000 000
byggnad bostäder	117 000 000
byggnad lokal (garage)	3 332 000
Summa	162 332 000

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.


Signatur:

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	33 320

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 320
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 446 762
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 921 930
Årsavgifter tappvarmvatten ¹⁾	88 200
Årsavgifter bredband/TV ²⁾	37 464
Hysesintäkter garage ³⁾	399 168

1) Medlem debiteras efter uppmätt förbrukning.

2) Medlem debiteras 112 kronor per månad.

3) Intäkten är beräknad på 33 st garageplatser, 1120 kr per plats och månad exklusive mervärdesskatt och med ett avdrag om 10% i arvode åt parkeringsoperatör. Medlem hyr parkeringsplats av parkeringsoperatören och erlägger då mervärdesskatt på avgiften. Medlem betalar då 1 400 kronor inklusive mervärdesskatt per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 446 762
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 921 930	600
Årsavgifter varmvatten	88 200	28
Årsavgifter bredband/TV	37 464	12
Hysesintäkter garage	399 168	
Summa intäkter	2 446 762	
Driftskostnader	927 162	290
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	33 320	
Avskrivningar	2 240 000	700
Räntekostnader	741 467	
Summa kostnader	3 941 949	
Årets resultat	-1 495 187	
Avsättning underhållsfond	96 030	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 446 762	
Summa kostnader	-3 941 949	
Återföring avskrivningar	2 240 000	
Kassaflöde från löpande drift	744 813	233
Amorteringar	-352 750	110
Summa kassaflöde	392 063	122

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.


Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Hus	Uteplats (U)/ Balkong (B)/ Terrass (T)	Lgh-typ (r o k)	Boarea (ca kvm)	Insats	Uppläte- avgift ²⁾	Insats och uppläteavgift	Andelstal årsavgift % ²⁾	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift varmvatten ³⁾	Årsavgift bredband ⁴⁾
E-1001	Hus E	U	3	82	4 323 131	1 471 869	5 795 000	2,80%	53 797	4 483	2 400	1 338
E-1002	Hus E	U	4	116	5 577 894	2 017 106	7 595 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
E-1101	Hus E	B	4	107	5 245 751	2 099 249	7 345 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
E-1102	Hus E	B	4	116	5 577 894	2 467 106	8 045 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
E-1201	Hus E	B	4	107	5 245 751	2 349 249	7 595 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
E-1202	Hus E	B	5	116	5 577 894	2 917 106	8 495 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
E-1301	Hus E	T	3	87	4 507 655	3 137 345	7 645 000	2,92%	56 093	4 674	2 400	1 338
E-1302	Hus E	T	3	96	4 839 798	3 005 202	7 845 000	3,13%	60 227	5 019	2 400	1 338
F-1001	Hus F	U	3	82	4 323 131	1 371 869	5 695 000	2,80%	53 797	4 483	2 400	1 338
F-1002	Hus F	U	4	114	5 504 084	2 440 916	7 945 000	3,56%	68 493	5 708	3 600	1 338
F-1101	Hus F	B	4	107	5 245 751	2 249 249	7 495 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
F-1102	Hus F	B	4	116	5 577 894	2 717 106	8 295 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
F-1201	Hus F	B	4	107	5 245 751	2 599 249	7 845 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
F-1202	Hus F	B	4	116	5 577 894	3 117 106	8 695 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
F-1301	Hus F	T	5	191	8 345 751	7 649 249	15 995 000	5,40%	103 855	8 655	3 600	1 338
G-1001	Hus G	U	3	82	4 323 131	1 671 869	5 995 000	2,80%	53 797	4 483	2 400	1 338
G-1002	Hus G	U	5	116	5 577 894	2 417 106	7 995 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
G-1101	Hus G	B	4	107	5 245 751	2 249 249	7 495 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
G-1102	Hus G	B	5	116	5 577 894	2 717 106	8 295 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
G-1201	Hus G	B	4	107	5 245 751	2 499 249	7 745 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
G-1202	Hus G	B	5	116	5 577 894	3 217 106	8 795 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
G-1301	Hus G	T	5	191	8 345 751	7 649 249	15 995 000	5,40%	103 855	8 655	3 600	1 338
H-1001	Hus H	U	2	69	3 843 369	751 631	4 595 000	2,49%	47 827	3 986	1 800	1 338
H-1101	Hus H	B	4	107	5 245 751	2 249 249	7 495 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
H-1102	Hus H	B	4	116	5 577 894	2 517 106	8 095 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
H-1201	Hus H	B	4	107	5 245 751	2 599 249	7 845 000	3,40%	65 278	5 440	3 000	1 338
H-1202	Hus H	B	5	116	5 577 894	3 367 106	8 945 000	3,61%	69 411	5 784	3 600	1 338
H-1301	Hus H	T	5	191	8 345 751	7 649 249	15 995 000	5,40%	103 855	8 655	3 600	1 338
Summa				3 201	154 446 500	83 163 500	237 610 000	100%	1 921 930	160 161	88 200	37 464

1) Utöver insatser tillkommer uppläteavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Uppläteavgifterna har sammantaget uppskattats till cirka 83 163 500 kronor.

2) I enlighet med föreningens stadgar § 7 fördelas årsavgift i förhållande till lägenheternas insatser.

3) Kostnad för förbrukning av varmvatten redovisas ovan enligt schablon. Bostadsrättshavare kommer att debiteras efter uppmätt förbrukning.

4) Årsavgift för bredband avser leverantörens basutbud.



8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 921 930	1 960 369	1 999 576	2 039 567	2 080 359	2 121 966	2 342 822	2 586 665
Årsavgifter varmvatten	88 200	89 964	91 763	93 599	95 471	97 380	107 515	118 706
Årsavgifter bredband/TV	37 464	38 213	38 978	39 757	40 552	41 363	45 668	50 422
Hysesintäkter garage	399 168	407 151	415 294	423 600	432 072	440 714	486 584	537 228
Summa intäkter	2 446 762	2 495 697	2 545 611	2 596 523	2 648 454	2 701 423	2 982 589	3 293 020
Driftkostnader								
Driftkostnader	927 162	945 705	964 619	983 912	1 003 590	1 023 662	1 130 205	1 247 838
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	57 242
Fastighetsskatt garage	33 320	33 986	34 666	35 359	36 067	36 788	40 617	44 844
Avskrivningar	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000
Räntekostnader	741 467	934 615	925 796	995 827	987 008	993 406	949 313	905 219
Summa kostnader	3 941 949	4 154 306	4 165 081	4 255 098	4 266 665	4 293 856	4 360 135	4 495 144
Årets resultat	-1 495 187	-1 658 609	-1 619 470	-1 658 575	-1 618 211	-1 592 433	-1 377 545	-1 202 124
Avsättning underhållsfond	96 030	96 030	96 030	96 030	96 030	96 030	96 030	96 030
Kassafflödesprognos								
Summa intäkter	2 446 762	2 495 697	2 545 611	2 596 523	2 648 454	2 701 423	2 982 589	3 293 020
Summa kostnader	-3 941 949	-4 154 306	-4 165 081	-4 255 098	-4 266 665	-4 293 856	-4 360 135	-4 495 144
Återföring avskrivningar	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000	2 240 000
Kassafflöde från löpande drift	744 813	581 391	620 530	581 425	621 789	647 567	862 455	1 037 876
Amorteringar ²⁾	-352 750	-352 750	-352 750	-352 750	-352 750	-352 750	-352 750	-352 750
Summa kassafflöde	392 063	228 641	267 780	228 675	269 039	294 817	509 705	685 126
Accumulerat kassafflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	392 063	620 704	888 484	1 117 159	1 386 198	3 283 295	6 289 678
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 336 030	2 336 030	2 336 030	2 336 030	2 336 030	2 336 030	2 336 030	2 336 030
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	1,79%	2,27%	2,27%	2,46%	2,46%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 201	3 201	3 201	3 201	3 201	3 201	3 201	3 201

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,85 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts den antagna genomsnittliga räntan om 2,5 %.


Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 047 594	2 088 546	2 130 317	2 172 923	2 216 382	2 260 709	2 496 006	2 755 792
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	640	652	666	679	692	706	780	861
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 462 594	2 500 018	2 538 262	2 577 341	2 617 272	2 658 072	2 875 731	3 117 879
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	769	781	793	805	818	830	898	974
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	130	129	127	126	125	124	119	113
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 877 594	2 911 491	2 946 207	2 981 758	3 018 162	3 055 434	3 255 456	3 479 967
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	899	910	920	932	943	955	1 017	1 087
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	259	257	255	253	250	248	237	226
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 047 594	2 094 159	2 141 824	2 190 615	2 240 561	2 291 690	2 566 126	2 881 250
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	640	654	669	684	700	716	802	900
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	6	8	10	22	39
Nettoutbetalningar +/-	0	5 613	11 507	17 692	24 180	30 981	70 120	125 458
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 047 594	2 099 772	2 153 443	2 208 654	2 265 455	2 323 898	2 642 649	3 027 562
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	640	656	673	690	708	726	826	946
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	7	11	15	20	46	85
Nettoutbetalningar +/-	0	11 226	23 126	35 731	49 074	63 188	146 643	271 770

2022052901944


Signatur:

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen med org.nr. 769636–1950, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion av bostäder med ett flertal kontrollinstanser har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått.

Stockholm 2022-03-23


Kent Ahrling

Stockholm 2022-03-23


Anders Gullbrandsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen, 2022-03-14.
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen, 2018-04-17.
- FDS-utdrag Stockholm Ordlistan 2, 2022-02-28.
- Köpebrev mellan Garageföreningen Västerled ekonomisk förening och Byggnads AB Abacus avseende del av fastigheten Stockholm Ulvsunda 1:1 (blivande Stockholm Ordlistan 1) inkl. bilagor, 2019-05-16.
- Förrättningsakt avseende avstyckning från Stockholm Ordlistan 1, 2019-11-21.
- Köpeavtal och köpebrev mellan Byggnads AB Abacus och Alba Fastighets 1 AB avseende Stockholm Ordlistan 2, 2021-12-27.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Alba Holding 1 AB och Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen avseende aktierna i Alba Fastighets 1 AB, 2021-12-28.
- Transportöverlåtelse mellan Alba Fastighets 1 AB och Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen avseende fastigheten Stockholm Ordlistan 2, 2022-01-03.
- Totalentreprenadavtal mellan 2xA och Byggnads AB Abacus med beställarövergång, 2021-12-23.
- Offert finansiering, SBAB, 2022-03-23.
- Taxeringsvärde, Forum Fastighetsekonomi, odaterad.
- Offert fastighetsförsäkring, Moderna Försäkringar, 2022-02-15.
- Offert ekonomisk förvaltning, Gumsen Ekonomi AB, odaterad.
- Offert trapphusstädning, AS Underhåll AB, 2022-03-18.
- Offert teknisk förvaltning, AS Underhåll AB, 2022-03-21.
- Offert gruppavtal bredband/tv, Com Hem AB (numera Tele2), 2017-03-09.
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad.
- Beslut om bygglov, Stockholms stad, Stadsbyggnadsnämnden, 2020-12-01.
- Bygglovshandlingar, datering enligt handlingsförteckning och respektive handling.
- Beskrivning av gemensamhetsanläggning, Structor, 2021-06-09.
- Markplan och garageplaner avseende gemensamhetsanläggning, 2020-11-02, 2020-12-07, 2021-04-09.
- Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen och ALM Småa Bostad AB, 2022-03-23.

