

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRTNÄSVIKEN
Värmdö kommun

ORG NR 769633-1177

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mörtnäsviken, Värmdö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars månad 2018. Inflyttning beräknas ske under perioden juni 2018 t o m november 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

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

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 7 februari 2017.

Bygglov beviljades den 18 januari 2017. Startbesked erhöles den 1 februari 2017.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mörtnäs 1:928, Värmdö kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Sandtäktsvägen 8, 11, 13 och 15, 139 36 Värmdö.
Tomtens areal:	6 639 m ² (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 5 840 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	72 lägenheter i fyra flerbostadshus.
Husens utformning:	Fyra flerbostadshus med 4-6 våningsplan. Entréplanen innehåller, förutom lägenheter, cykelrum, barnvagnsrum, elrum och städtrum. I vissa hus finns det även fastighetsförråd eller lägenhetsförråd på entréplanet. Vindsplanen innehåller, förutom lägenheter, lägenhetsförråd och fläktrum. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Bostadsrättsföreningen är ansluten till bergvärmearläggning, som är belägen i hus 3. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX). Husen utförs även med vattenburet värmesystem med radiatorer placerade under fönster eller annan vägg. Synliga värmestammar och värmeledningar. Komfortgolvvärme, som drivs med el, i badrum och wc/dusch.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Avfallsbehållare nedsänkta i marken i anslutning till föreningens hus. Källsortering i närliggande miljöhus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Kodlås och tag-låsare för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefoni och bredband.
Parkering:	72 parkeringsplatser på föreningens fastighet.
Inteckningar:	Fastighetsinteckning om 2 167 000 kronor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark ovanpå packat dränerande material. Plintar/Pålning i erforderlig omfattning.
Stomme:	Bärande stomme av prefabricerade betongelement (synliga fogar förekommer i innertak). Bjälklag i bostadsdelar utförs med HDF-bjälklag.
Fasader:	Fasader i prefabricerad betong, som ytbehandlas med reliefer och målning.
Väggar:	Lägenhetsskiljande väggar av betong eller i vissa fall som isolerade lättregelväggar. Innerväggar av gips på regelstomme av plåt eller trä. Även väggar av betong inom lägenheter kan förekomma.
Innertak:	Innertak av målad betong med synliga skarvar. På vindsvåningarna förekommer innertak med målade gipsskivor.
Takkonstruktion:	Sadeltak (uppvärmd vind) med yttertak av betongtakpannor. Takkupor kläs med plåt. Komplementbyggnader, som miljöhus och carport, av sedumtak.
Dörrar:	Entréport i lackad metall samt av glas. Övriga allmänna dörrar av stål. Lägenhetsdörrar som säkerhetsdörr med stålkarm. Innerdörrar i lägenhet är av typ släta och vita lätt dörrar.
Entréer och Trapphus:	Golv av klinker alternativt av klinker och terrazzo. Målade väggar.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med 3-glasfönster av trä och aluminium.
Balkonger/Uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong, målade på undersidan. Balkongräcken av så kallade pinnräcken i aluminium. Uteplatser i markplan med trätrall.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker/Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare/Förråd:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
WC/Bad/Dusch/Tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
WC/Dusch:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	350 040 000
Köpeskillning för inredningsval	3 777 345
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	353 917 345 ¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 270 000 000 kronor.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 106 000 000 kronor för bostäder.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	20 500 000	5 år	3,00	615 000	0	615 000
Lån 2	20 500 000	3 år	2,80	574 000	0	574 000
Lån 3	20 500 000	2 år	2,70	553 500	0	553 500
Lån 4	20 500 000	3 mån	2,50	512 500	240 000	752 500
Summa	82 000 000			2 255 000	240 000	2 495 000
Insatser	268 140 000					
Upplåtelseavgifter	3 777 345					
Summa Finansiering	353 917 345					
Summa år 1⁴				varav amortering	240 000	2 495 000

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering de första sexton åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 6 %.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

2 495 000

AvsättningarAvsättning till fastighetsunderhåll, minst 30 kr per m² bostadsarea

234 000

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	90 000	
Arvode till styrelse	40 000	
Arvode till revisorer	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Vatten och avlopp	365 000	
Uppvärmning	175 000	
Uppvärmning av vatten	85 000	
Fastighetsel	165 000	
Avfallshantering	190 000	
Städning	80 000	
Fastighetsskötsel inkl tekn. förv.	130 000	
Mättjänster	40 000	
Filterbyten	30 000	
Snöröjning	40 000	
Trädgårdsskötsel	50 000	
Hissar	40 000	
Försäkringar	60 000	
TV, bredband och telefoni	207 360	
Hushållsel	256 800	
Oförutsett	12 480	
Summa Driftskostnader¹, kr		2 081 640

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder²

0

Summa skatter, kr

0

Reserv

Reserv

40 000

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr**4 850 640**

Avgår amorteringar

-240 000

Avgår avsättningar

-234 000

Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)

2 700 000

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr**7 076 640**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnad för varmvatten består dels av kostnad för uppvärmning av vatten samt del av kostnad för vatten och avlopp.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 832 800
Årsavgifter, TV, bredband och telefoni ¹	207 360
Årsavgifter vatten ²	197 280
Årsavgifter hushållsel ³	256 800
Intäkter parkeringsplatser ⁴	356 400
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 850 640

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 240 kronor per lägenhet och månad.

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 200-260 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ 51 parkeringsplatser à 400 kronor per månad samt 21 carportplatser à 600 kronor per månad. Antag 90 % uthyrt.

I tabell på kommande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ broadband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
1-1001	104,5	4	RoK	M, F	4 395 000	40 190	4 435 190	1,7417	68 756	2 880	5 803	3 120	4 200
1-1002	76,0	3	RoK	M, F	3 595 000	64 940	3 659 940	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1003	60,5	2	RoK	M, F	2 695 000	13 690	2 708 690	1,0780	41 318	2 880	3 683	2 400	3 000
1-1101	104,0	4	RoK	B, B, F	4 495 000	113 780	4 608 780	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
1-1102	76,0	3	RoK	B, F	3 595 000	0	3 595 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1103	108,5	4	RoK	B, B, F	4 695 000	0	4 695 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1201	104,0	4	RoK	B, B, F	4 595 000	32 780	4 627 780	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
1-1202	76,0	3	RoK	B, F	3 695 000	33 530	3 728 530	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1203	108,5	4	RoK	B, B, F	4 795 000	31 240	4 826 240	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1301	140,5	5	RoK	B, B, F	5 595 000	163 970	5 758 970	2,2850	87 579	2 880	7 538	3 120	4 200
1-1302	76,0	3	RoK	B, F	3 795 000	93 260	3 888 260	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1303	108,5	4	RoK	B, B, F	4 895 000	117 520	5 012 520	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1401	81,0	2	RoK	B, F	3 995 000	0	3 995 000	1,3872	53 169	2 880	4 671	2 760	3 600

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. F = Externt förråd.

³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV, broadband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum	Mark/ Balkong/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
2-1001	96,0	3 RoK	M, M, F	3 995 000	128 720	4 123 720	1,6135	61 842	2 880	5 394	2 760	3 600
2-1002	55,5	2 RoK	M, F	2 495 000	4 580	2 499 580	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1003	76,0	3 RoK	M, M, F	3 395 000	68 420	3 463 420	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
2-1101	114,0	4 RoK	B, B, F	4 795 000	0	4 795 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1102	55,5	2 RoK	B, F	2 695 000	4 890	2 699 890	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1103	49,5	2 RoK	B, F	2 395 000	25 510	2 420 510	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1104	85,5	3 RoK	B, B, F	3 995 000	4 530	3 999 530	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1201	114,0	4 RoK	B, B, F	4 895 000	206 670	5 101 670	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1202	55,5	2 RoK	F	2 795 000	135 660	2 930 660	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1203	49,5	2 RoK	B, F	2 495 000	24 200	2 519 200	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1204	85,5	3 RoK	B, B, F	4 095 000	41 880	4 136 880	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1301	114,0	4 RoK	B, B, F	4 995 000	208 150	5 203 150	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1302	55,5	2 RoK	B, F	2 895 000	14 870	2 909 870	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1303	49,5	2 RoK	B, F	2 595 000	850	2 595 850	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1304	85,5	3 RoK	B, B, F	4 195 000	80 450	4 275 450	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1401	114,0	4 RoK	B, B, F	5 095 000	206 000	5 301 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1402	55,5	2 RoK	B, F	2 995 000	1 630	2 996 630	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1403	49,5	2 RoK	B, F	2 695 000	38 250	2 733 250	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1404	85,5	3 RoK	B, B, F	4 295 000	18 620	4 313 620	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1501	55,0	2 RoK	B, F	3 095 000	13 590	3 108 590	0,9950	38 136	2 880	3 418	2 400	3 000
2-1502	55,5	2 RoK	B, F	3 095 000	40 360	3 135 360	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark i form av utplats enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. F = Externt förråd.

³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel⁴

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum	Mark/ Balkong/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
3-1001	96,0	3	RoK	M, M, F	3 895 000	78 980	3 973 980	1,6135	61 842	2 880	5 394	2 760	3 600
3-1002	55,5	2	RoK	M, F	2 295 000	17 330	2 312 330	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1003	51,5	2	RoK	M, F	2 195 000	9 920	2 204 920	0,9422	36 113	2 880	3 249	2 400	3 000
3-1101	114,0	4	RoK	B, B, F	4 595 000	0	4 595 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1102	55,5	2	RoK	B, F	2 495 000	99 590	2 594 590	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1103	49,5	2	RoK	B, F	2 195 000	2 090	2 197 090	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1104	85,5	3	RoK	B, B, F	3 695 000	123 400	3 818 400	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1201	114,0	4	RoK	B, B, F	4 695 000	0	4 695 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1202	55,5	2	RoK	B, F	2 595 000	10 130	2 605 130	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1203	49,5	2	RoK	B, F	2 295 000	6 930	2 301 930	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1204	85,5	3	RoK	B, B, F	3 795 000	59 170	3 854 170	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1301	114,0	4	RoK	B, B, F	4 795 000	0	4 795 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1302	55,5	2	RoK	B, F	2 695 000	29 820	2 724 820	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1303	49,5	2	RoK	B, F	2 395 000	63 520	2 458 520	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1304	85,5	3	RoK	B, B, F	3 895 000	54 500	3 949 500	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1401	114,0	4	RoK	B, B, F	4 895 000	0	4 895 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1402	55,5	2	RoK	B, F	2 795 000	50 875	2 845 875	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1403	49,5	2	RoK	B, F	2 495 000	8 660	2 503 660	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1404	85,5	3	RoK	B, B, F	3 995 000	33 700	4 028 700	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1501	114,0	4	RoK	B, B, F	4 995 000	0	4 995 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1502	55,5	2	RoK	B, F	2 895 000	1 450	2 896 450	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1503	49,5	2	RoK	B, F	2 595 000	21 790	2 616 790	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1504	85,5	3	RoK	B, B, F	4 095 000	26 520	4 121 520	1,4551	56 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1601	55,0	2	RoK	B, F	2 995 000	90 190	3 085 190	0,9950	38 136	2 880	3 418	2 400	3 000
3-1602	55,5	2	RoK	B, F	3 195 000	1 950	3 196 950	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. F = Extern förråd.

³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Mark/ Baikong/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
4-1001	60,5	2 RoK	M, F	2 895 000	62 010	2 957 010	1,0780	41 318	2 880	3 683	2 400	3 000
4-1002	76,0	3 RoK	M, F	3 595 000	112 560	3 707 560	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1003	104,5	4 RoK	M, F	4 595 000	135 520	4 730 520	1,7417	66 756	2 880	5 803	3 120	4 200
4-1101	108,5	4 RoK	B, B, F	4 695 000	0	4 695 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1102	76,0	3 RoK	B, F	3 595 000	49 200	3 644 200	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1103	104,0	4 RoK	B, B, F	4 695 000	0	4 695 000	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
4-1201	108,5	4 RoK	B, B, F	4 795 000	97 110	4 892 110	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1202	76,0	3 RoK	B, F	3 695 000	37 350	3 732 350	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1203	104,0	4 RoK	B, B, F	4 795 000	93 130	4 888 130	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
4-1301	108,5	4 RoK	B, B, F	4 895 000	149 970	5 044 970	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1302	76,0	3 RoK	B, F	3 795 000	34 800	3 829 800	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1303	140,5	5 RoK	B, B, F	5 795 000	183 800	5 978 800	2,2850	87 579	2 880	7 538	3 120	4 200
4-1401	81,0	2 RoK	B, F	3 995 000	58 650	4 053 650	1,3872	53 169	2 880	4 671	2 760	3 600
SUMMA	5 840,0			268 140 000	3 777 345	271 917 345	100,000	3 832 800	207 360		197 280	256 800

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Baikong. F = Externi förråd.

³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA):	45 421 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	46 561 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	14 041 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	656 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	113 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	356 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	57 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	502 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	41 kr

¹ Total ljus bruttoarea (BTA) beräknas uppgå till 7 792 kvm.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 832 800	3 909 456	3 987 645	4 067 398	4 148 746	4 231 721	4 672 162	5 158 444
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	661 440	674 669	688 162	701 925	715 964	730 283	806 292	890 211
Årsavgift kr/m²	770	785	801	817	833	850	938	1 036
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	356 400	363 528	370 799	378 215	385 779	393 494	434 450	479 667
Summa intäkter	4 850 640	4 947 653	5 046 606	5 147 538	5 250 489	5 355 499	5 912 903	6 528 323
Driftskostnader	2 081 640	2 123 273	2 165 738	2 209 053	2 253 234	2 298 299	2 537 508	2 801 613
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	129 975
Summa	0	0	0	0	0	0	0	129 975
Reserv	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Kapitalkostnader								
Räntor	2 255 000	2 248 400	2 241 404	2 233 988	2 226 128	2 221 031	2 562 190	2 483 447
Avskrivningar	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Summa kostnader	7 076 640	7 111 673	7 147 142	7 183 041	7 219 362	7 659 329	7 839 697	8 155 036
Årets resultat¹	-2 226 000	-2 164 020	-2 100 536	-2 035 503	-1 968 873	-2 303 831	-1 926 794	-1 626 713
Akkumulerat resultat	-2 226 000	-4 390 020	-6 490 556	-8 526 060	-10 494 933	-12 798 764	-23 206 255	-31 703 108
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	234 000	238 680	243 454	248 323	253 289	258 355	285 245	314 933
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	234 000	472 680	716 134	964 456	1 217 745	1 476 100	2 847 479	4 361 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 226 000	-2 164 020	-2 100 536	-2 035 503	-1 968 873	-2 303 831	-1 926 794	-1 626 713
Årets avskrivning	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	474 000	535 980	599 464	664 497	731 127	396 169	773 206	1 073 287
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-240 000	-254 400	-269 664	-285 844	-302 994	-321 174	-429 803	-575 174
Årets kassaflöde	334 000	281 580	329 800	378 653	428 133	74 995	343 402	498 113
Kassabehållning inkl. fondavsättning	334 000	615 580	945 380	1 324 032	1 752 165	1 827 160	3 000 550	5 435 486
Läneskuld	82 000 000	81 760 000	81 505 600	81 235 936	80 950 092	80 647 098	78 836 609	76 413 767

Föresättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Anlagen: inflation 2,0 %.

Amortering 240 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6%.

Medelränta år 1-5 är 2,75 % och år 6-16 är 3,25 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	770	785	801	817	833	850	938	1036
Antagen räntenivå + 1%	910	925	940	956	972	988	1073	1167
Antagen räntenivå + 2%	1050	1065	1080	1095	1110	1126	1208	1297
Antagen räntenivå - 1%	629	645	661	678	694	712	803	905
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	770	789	809	829	850	872	988	1123
Antagen inflationsnivå + 2%	770	793	817	842	868	894	1042	1224
Antagen inflationsnivå - 1%	770	781	793	804	816	829	893	950

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,75 % och år 6-16 är 3,75 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

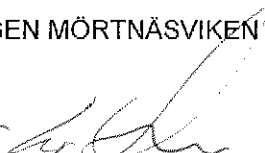
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Värmdö den 15 februari 2018

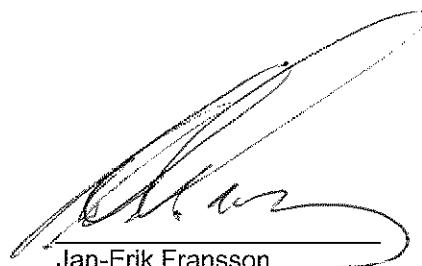
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSVIKEN



Johan Alenius



Göran Svanström



Jan-Erik Fransson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mörnäsviken med org.nr 769633-1177, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. 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, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i räntebereäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 72 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

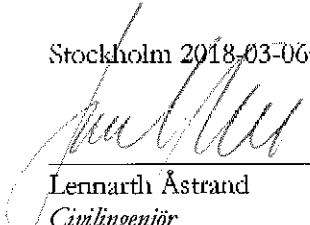
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-03-06


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-02-15

Stadgar för Brf Mörttäsviken registrerade 2016-10-17

Registreringsbevis för Brf Mörttäsviken

Bygglov beviljat 2017-01-18

Startbesked dat. 2017-02-01

Uppdragsavtal avseende uppförande av 72 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Mörttä 1:928, Värmdö kommun, tecknat mellan Skanska Sverige AB och Brf Mörttäsviken, dat. 2017-02-07

Köpekontrakt gällande fastigheten Mörttä 1:928, Värmdö kommun, tecknat mellan Grisslingehöjden Kommanditbolag och Brf Mörttäsviken dat. 2017-02-07

Offert för finansieringen av Brf Mörttäsviken dat. 2016-11-29 samt uppdaterade räntor dat. 2018-03-05

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

W *W*