

OVE OLSSON
VÄRDERINGSTJÄNST
LJUSTERÖVÄGEN 3
184 95 LJUSTERÖ

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769634-0616

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan



Organisationsnummer 769634-0616	
Objektets registreringsdatum 2017-02-27	Nuvarande firmas registreringsdatum 2017-02-27
Dokumentet skapat 2018-11-08 15:24	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769634-0616

Firma: Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2

Adress: c/o A-Gruppen Att: Robert Hlawatsch
Polhemsgatan 25
112 30 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Österåker kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

790823-6230 Andersson, Per Henrik, Värtavägen 29 Lgh 1401,
115 29 STOCKHOLM

771018-1707 Westerberg, Astrid Maria, Sankt Eriksgatan 7 Lgh 1404,
112 39 STOCKHOLM

620620-5087 Öfvergård, Anna Pernilla, Götgatan 94 Lgh 1604,
118 62 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

820329-0054 Nilsson, Mikael Ingmar, Pilgatan 21, 112 23 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas var för sig av
Andersson, Per Henrik
Westerberg, Astrid Maria

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2017-02-27, 2017-03-01

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen
får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens
hus, om marken ska 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 bostads-

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769634-0616	
Objektets registreringsdatum 2017-02-27	Nuvarande firmas registreringsdatum 2017-02-27
Dokumentet skapat 2018-11-08 15:24	Sida 3 (3)

rättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast två veckor före extra föreningsstämma.

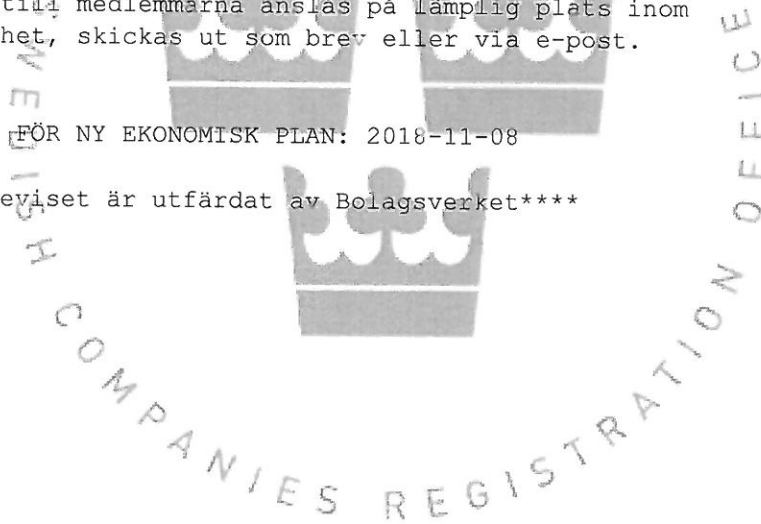
Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev eller e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR NY EKONOMISK PLAN: 2018-11-08

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****



EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY 2

Organisationsnummer (769634-0616)

Som registrerats ursprungligen 2017-02-27

Upprättad den 2018-08-15

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3. Kostnader för fastighetens förvärv
4. Finansiering
5. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
6. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 (769634-0616)

Registrerades av Bolagsverket 2018-11-08



1. Allmänna förutsättningar

Denna ekonomiska plan ersätter ekonomisk plan av den 2018-01-10 (i stället för av den 2017-11-09), p.g.a. utökade bostadsytor och utökat lån i föreningen samt förändring av beräknat taxeringsvärde. Årsavgifterna har med de nya förutsättningarna sänkts från 581:- / m2 till 578:- / m2 och år.

Med anledning av ovan har parterna även ingått tilläggsavtal till överlåtelseavtalet, genom vilket bestämmelserna i § 3 Köpeskillingslagen ska ersättas med en bestämmelse med följande lydelse. Överlåtelseavtalet ska i övriga delar gälla som om den ändrade lydelsen av § 3 varit del av det ursprungliga avtalet.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Total anskaffningskostnad 77.567.752:- är beräknad vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen. Säljaren av fastigheterna har lämnat en separat garantiutfästelse till föreningen vari man utlovar att stå för samtliga eventuellt tillkommande kostnader med anledning av byggnation mm.

Anskaffningskostnaden för föreningen är därmed att betrakta som slutgiltig.

Eftersom slutbevis inte föreligger vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen har total anskaffningskostnad upprättats och garanterats av Skärgårdsvillan Holding AB (559101-7651)

Fastighetsförvärv av fast egendom:

Föreningen har förvärvat 9 sammanhängande friköpta fastigheter, Mellansjö 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65 samt 1:84 i Österåker kommun genom förvärv av aktiebolaget Ljusterö Mark 2 AB, (559106-0388) som är ett helägt dotterbolag till Skärgårdsvillan Holding AB (559101-7651).

Fastigheterna Mellansjö 1:58, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65 samt 1:84 i Österåker kommun består av 14.707 kvm mark tillsammans. Fastigheten är friköpt.

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Aktiebolaget äger som enda tillgång fastigheterna och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren.

Fastigheterna ska efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget ska likvideras. Kostnad för likvidationen betalas av säljaren.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet på 9.000.000:- att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

På fastigheterna skall uppföras följande bebyggelse:

9 st additionsbostäder om 21 m² boarea samt 7 m² övrig golvyta vardera, 4 st 1,5-planshus om 53 m² samt 3 m² övrig golvyta vardera, 5 st 1,5-planshus om 64 m² boarea samt 2 m² övrig golvyta vardera, 8 st 1,5-planshus om 76 m² boarea samt 2 m² övrig golvyta vardera, 4 st 1,5-planshus om 88 m² boyta samt 2 m² övrig golvyta vardera och 2 st 1,5-planshus om 88 m² boyta samt 4 m² övrig golvyta vardera.

Husens totala lägenhetsytor fördelas på boarea samt övrig lägenhetsytor vilket framgår av tabellen under punkt 7.

Sammanlagd boarea 1.781 m² och övrig golvyta / Biarea 115 m². Total lägenhetsarea 1.996 m². Angivna areor är måttasatta på ritning.

Till varje bostadshus uppförs lägenhetsförråd om ca 1-5 m² i gemensamma kallförrådslängor.

Varje hus får dispositionsrätt på sin tomt enligt redovisning på tomtkarta.

Grusade parkeringsplatser anläggs i princip enligt situationsplan.

Plattlagda gångar fram till entréer. Tomterna i övrigt grovplaneras.

Fastigheterna ligger i sådan anslutning till varandra att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Husen är likvärdiga beträffande skick, ålder och beskaffenhet.

Separat tillvalslista för standardhöjande åtgärder, alternativa planlösningar etc, individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalning sker direkt till entreprenör.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för uppvärmning, vatten och avlopp samt tomtskötsel respektive kostnad för hemförsäkring, hushållsel, telefon, Tv, och internet.

201810803886

Byggnaderna färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 16 år.

Varje fastighet har gemensamt sopkärl om 370 liter med tömning 26 gånger per år

Upplåtelse beräknas ske senast den 31 mars 2019 (men kan ske tidigare) och att inflyttning beräknas ske i anslutning till detta datum

Offert på föreningens lån har erhållits från Swedbank med bindningstider 3 månader rörlig ränta samt lön med fasta bindningstider på 1-5 år. Preliminära räntor per 2018-10-03 mellan 1,81 % till 2,74%. Amortering enligt överenskommelse.

Föreningens lån kommer att betalas efterhand som färdigställande och inflyttning sker.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad ska styrelsen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Upplåtelseavtal kommer att tecknas efter det att den slutliga ekonomiska planen är registrerad i Bolagsverket. Eventuella förskott eller handpenningsavtal skall innehållas av fastighetsmäklare intill dess att föreningens förvärv har genomförts samt att byggnationen på fastigheterna färdigställts med utfärdade slutbevis.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåts med solidariskt ansvar till andelsägarna i Ljusterö Skärgårdsby AB (556678-0895), (Ljusterö Mark 2 AB, (559106-0388) , Skärgårdsvillan Holding AB (559101-7651) eller av dessa företag, anvisade personer eller företag med insatser enligt denna plan fastställda belopp.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2, har tecknat entreprenadkontrakt med Skärgårdsvillan bygg AB (559057-1385), om att till fast pris utan index genomföra föreningens byggnation på fastigheterna. Entreprenadavtalet följer ABT 06.

Fond yttre underhåll:

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen upprätta budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Vid nyproduktion bedöms det ej föreligga något större underhållsbehov under prognosperioden. Styrelsen väljer därför att sätta av ett schablonmässigt belopp om ca 40:- / m2 som under prognostiden räknas upp med 2% årligen intill dess att en underhållsplan upprättas. I samband med att underhållsplan upprättas kan avsättningen komma att ändras.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Garantitid för entreprenadarbetena enligt ABT 06.

Projektet är under entreprenadtiden brand- och ansvarsförsäkrad, genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och innefattar styrelseansvar.

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2, ingår i Österåker Mellansjö GA:5, Groggärdet Samfällighetsförening, vilken ansvarar för vägar, gång- och cykelvägar, gatubelysning, dagvattenanläggning, natur- och parkmark, lekplats, teknik / förrådshus. Vägutbyggnaden samt uppförande av bostäder i området kommer att ske etappvis i området.

I området planeras på fastigheterna Österåker Mellansjö 1:28 och Mellansjö 1:29, anläggning av utomhuspool samt bevarande av småhusbyggnader. Bostadsrättsföreningen äger mot en kostnad rätt att ansluta sig till den anläggningen när den är färdigställd. Kostnaden för dessa faciliteter ingår inte i detta projekt.

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 (769634-0616)



2. Beskrivning av fastigheten	
Fastigheterna	9 friliggande fastigheter
Kommun	Österåker
Kommundel / församling	Ljusterö
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheterna innehas med äganderätt
Taxeringsvärde /typkod	Fastigheterna har f.n. inget åsatt taxeringsvärde Blivande taxeringsvärde är beräknat till totalt 42.740.000:- varav markvärde 13.423.000:- Blivande typkod bedöms bestämmas till 230, småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3§ FTL
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för Västansjö, Ljusterö, Österåker kommun, Stockholms Län. Antagandedatum: 2014-06-16
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Ventilation bostäder och lokaler	Mekanisk frånluftsventilation.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Sopkärl vid varje fastighet
Uppvärmning	Golvvärme på bottenplanet i samtliga hustyper exkluderat Attefallshus. Respektive hus har egen värmepump.
P-platser	Grusade parkeringsplatser anläggs i princip i enlighet med situationsplan.
Bredband	Bredbandsuppkoppling är förberett i samtliga hus

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:	
Generellt	<p>På fastigheterna skall uppföras följande bebyggelse: 9 st additionsbostäder om 21 m2 boarea samt 7 m2 övrig golvyta vardera, 4 st 1,5-planshus om 53 m2 samt 3 m2 övrig golvyta vardera. 5 st 1,5-planshus om 64 m2 boarea samt 2 m2 övrig golvyta vardera, 8 st 1,5-planshus om 76 m2 boarea samt 2 m2 övrig golvyta vardera, 4 st 1,5-planshus om 88 m2 boarea samt 2 m2 övrig golvyta vardera och 2 st 1,5-planshus om 88 m2 boarea samt 4 m2 övrig golvyta vardera. Husens totala lägenhetsytor fördelas på boarea samt övrig lägenhetsytor vilket framgår av tabellen under punkt 7.</p> <p>Sammanlagd boarea 1.781 m2 och övrig golvyta 115 m2. Total lägenhetsarea 1.896 m2. Angivna areor är måttsatta på ritning.</p> <p>Till varje bostadshus uppförs lägenhetsförråd om ca 1-5 m2 i gemensamma kallförrådslängor.</p> <p>Varje hus får dispositionsrätt på sin tomt enligt redovisning på tomtkarta.</p> <p>Grusade parkeringsplatser anläggs i princip enligt situationsplan.</p> <p>Plattlagda gångar fram till entréer. Tomterna i övrigt grovplaneras.</p> <p>För tillval: Se vidare särskilt upprättad tillvalslista.</p>
Byggnadsår	2018 och 2019
Grundläggning	Utbredd betongplatta på mark.
Mellanbjälklag	Trä
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Ytterdörr	Målad
Hängrännor och stuprör	Målad, typ plåtsol eller likvärdigt

2018110803889

<u>Generell lägenhetsstandard</u>		
Hall/kapprum / vardagsrum/ sovrums	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt planritning
Kök	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målat i vit kulör
	Tak	Målat i vit kulör
	Inredning	Enligt planritning. Vita släta luckor. Vitt kakel mellan bänk- och väggskåp. Bänkskivor i laminat, diskbänk.
	Utrustning	Vita Elspis, kyl/frys, Fläkt, Diskmaskin
Badrum	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Vitt porslin
Generellt	Innerdörrar	Vita släta

3. Kostnader för fastigheternas förvärv					
Köpskilling				1 450 000	
Entreprenadkostnad				50 000 000	
Övrigt				26 117 752	
Total Anskaffningskostnad:				77 567 752	
4. Finansiering (ränteläget 2018-08-15, definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)					
	Lån		C:a ränta	Årsränta	Amort.
Lån i Brf	22 537 752		2,40%	540 906	1%
Insatser	55 030 000				
Anskaffningskostnad	77 567 752				
Fastighetsskatt antal lägenheter		31			
Fastighetsskatt per lägenhet/hus i snitt		1 034 kr			
Fastighetsavgift	År 1	32 054 kr	År 16	43 140	
Inflation		2%			
Pteliminärt taxeringsv. 2018		42 737 000 kr	Varav mark	14 353 000	
Total yta bostäder	1 896				

Fastighetsavgift utgår först det sextonde året från färdigsällandeåret. Fastighetsavgiften ovan är beräknat på 0,75% av det samlade taxeringsvärdet för samtliga byggnader är 42.737.000:- vilket i snitt blir ca 1.034:-/hus.

***Övrigt avser:** Kostnader för lagfart, in-teckningskostnad, va- elanslutningar, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, vägbyggnadskostnad, lantmäterikostnader, exploateringskostnader, byggnadslov, förvärv av andelar, kreditivkostnader / räntekostnader under byggtiden, mervärdesskatt, försäljningskostnader, mäklare, intygsgivning, registreringskostnader hos bolagsverket, elkostnad under byggtiden, ingår i totala anskaffningskostnaden.

I ovanstående totala anskaffningskostnad ingår även avsättning (buffert) till föreningen på 75.000:- att betalas den dag föreningen tillträder fastigheten och övertar det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Total anskaffningskostnad 77.567.752:- är beräknad vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen. Säljaren av fastigheterna har lämnat en separat garantiutfästelse till föreningen vari man utlovar att stå för samtliga eventuellt tillkommande kostnader med anledning av byggnation mm.

Anskaffningskostnaden för föreningen är därmed att betrakta som slutgiltig.

Punkt 5. Löpande utgifter och intäkter - Resultat och likviditetsprognos

	År	År	År	År	År	År	År	År
Resultatbudget	1	2	3	4	5	6	11	16
Finansiella kostnader								
Avskrivningar	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Räntekostnader	540 906	535 497	530 088	524 679	519 270	513 861	481 406	454 361
Summa finansiella kostnader	1 040 906	1 035 497	1 030 088	1 024 679	1 019 270	1 013 861	981 406	954 361
Driftskostnader								
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
VA	0	0	0	0	0	0	0	0
El	0	0	0	0	0	0	0	0
Sophämtning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	37 301	41 184
Försäkring	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	62 169	68 639
Ekonomisk administration	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	74 602	82 367
Övrigt ej spec. DoU	100 933	102 952	105 011	107 111	109 253	111 438	125 497	138 559
Summa driftskostnader	240 933	245 752	250 667	255 680	260 794	266 010	299 570	330 749
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	40 377
Övrigt (samfällighetsavgift)	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 920	16 473
Summa övriga kostnader	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 920	56 850
Summa totala kostnader	1 293 839	1 293 489	1 293 239	1 293 093	1 293 053	1 293 119	1 295 897	1 341 961
Intäkter								
Årsavgifter	1 095 057	1 096 223	1 097 521	1 098 953	1 100 522	1 102 230	1 115 572	1 171 450
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	1
Summa intäkter	1 095 057	1 096 223	1 097 521	1 098 953	1 100 522	1 102 230	1 115 572	1 171 451
Årets resultat	-198 782	-197 266	-195 719	-194 140	-192 531	-190 889	-180 325	-170 510
Avsättning underhåll	75 840	77 357	78 904	80 482	82 092	83 733	94 298	104 112
Likviditetsbudget								
Summa intäkter	1 095 057	1 096 223	1 097 521	1 098 953	1 100 522	1 102 230	1 115 572	1 171 450
Summa kostnader	-1 293 839	-1 293 489	-1 293 239	-1 293 093	-1 293 053	-1 293 119	-1 295 897	-1 341 961
Återföring avskrivningar	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Kassaflöde löpande drift	301 218	302 734	304 281	305 860	307 469	309 111	319 675	329 490
Amorteringar	225 378	225 378	225 378	225 378	225 378	225 378	225 378	225 378
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	1
Summa kassaflöde	75 840	77 357	78 904	80 482	82 092	83 733	94 298	104 111
Ack. Kassaflöde exkl förändringar rörelsekap.	75 840	153 197	232 101	312 583	394 674	478 408	1 017 173	1 517 714
Kalkylförutsättningar								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Räntekostnader	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Föreningslån	22 537 752	22 312 374	22 086 997	21 861 619	21 636 242	21 410 864	20 058 599	18 931 712

Kvadratmeter bostadsrätter	1 896	1 896	1 896	1 896	1 896	1 896	1 896	1 896
avgift / kvm/år	578	578	579	580	581	582	588	620

Kostnaderna är baserade efter en årlig inflation om 2%
Fastighetsförsäkringen är baserad på framtagen premieindikation och omfattas av fullvärde, med självrisk på 0,2 bb inklusive styrelseansvar.

Uppvärmningskostnad och hushållsel bedöms till 100 kvh/ m2 bostadsyta x 1:50 / kvh och år. För hus Vistet innebär det en kostnad på 400:- / månad, Minivilla 700:- / månad, Ateljehus Viken 800:- / månad, Ateljehuset Fjärden och Viken plus, 975:- / månad och Villa Havet 1.125:- / månad. Viken de lux 1.150:- / månad. Den verkliga kostnaden är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och kan därför skilja sig från den beräknade.

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 (769634-0616)

[Handwritten signature]
KAP

Vatten och avlopp administreras / debiteras varje hushåll via bostadsrättsföreningen genom att varje hushåll har s.k. undermätare:

Kostnad för VA har bedömts enligt följande: 37:05 / m3 för vatten samt grundavgift 3.140:- / år och hushåll. För hus på 78 - 92 m2 med en förbrukning på 90 m3 bedöms kostnaden uppgå till ca 540:- / mån, 66 och 56 m2, ca 480:- / månad och år och 28 m2 ca 385:- / år. Den verkliga kostnaden är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet, enskild trädgårdsbevattning etc. och kan därför skilja sig från den beräknade.

Sophämtlingskostnaden är beräknat efter Österåker avfallstaxa till följande: Grundavgift 1.200:- /per fastighet och år. Gemensamt kärl om 370 l på varje fastighet, tömning 26 gånger per år till en kostnad om 66:- / gång. Förutsätts dock att vardera hushåll använder kommunens kärl för sopsortering avseende glas, tidningar, papp och metall.

Varje hushåll ansvarar enskilt för sin tomtskötsel.

Därutöver tillkommer abonnemangskostnader för tv, data, telefon.

Fond yttre underhåll. Se under punkten 1, Allmänna förutsättningar

Administrativa kostnader är uppskattade

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Det bokförda värdet bygger på vissa anlaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1% (linjär avskrivning) på fastighetens bokförda värde per år. Det bokförda värdet kommer att uppgå till ca 50.000.000:- kr vilket motsvaras av objektets entreprenadkostnad. Det kan dock inte uteslutas att anlitad bokföringsbyrå eller bokföringsperson anser att värdet ska bokföras annorlunda.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, Ca	Avskrivning 1%	Redovisningsmässig kostnad kr/m2
50.000.000:-	500.000:-	Ca 264:-

6. Känslighetsanalys

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Fasta priser (avser prisläget år 2018)									
Tusen kronor:									
Årsavgift om:									
Dagens inflationsnivå 2% och:									
1. Dagens räntenivå		1 095	1 097	1 099	1 100	1 102	1 104	1 117	1 178
2. Dagens räntenivå +1%	1%	1 320	1 328	1 335	1 342	1 349	1 356	1 394	1 479
3. Dagens räntenivå + 2%	2%	1 546	1 553	1 560	1 567	1 574	1 581	1 619	1 704
4. Dagens räntenivå +3%	3%	1 771	1 779	1 786	1 792	1 799	1 807	1 844	1 929
5. Dagens räntenivå -1%	-1%	870	877	884	891	898	905	943	1 028
6. Dagens räntenivå -2%	-2%	644	652	659	666	673	680	718	803
7. Dagens räntenivå -3%	-3%	419	427	433	440	447	454	492	577
Dagens räntenivå och		1 095	1 097	1 099	1 100	1 102	1 104	1 117	1 178
8. Dagens inflationsnivå +1%	1%	1 105	1 107	1 109	1 111	1 113	1 115	1 129	1 192
8. Dagens inflationsnivå - 1%	-1%	1 098	1 101	1 102	1 104	1 106	1 108	1 121	1 183
9. Dagens inflationsnivå + 2%	2%	1 108	1 111	1 112	1 114	1 116	1 119	1 133	1 197
10. Dagens inflationsnivå - 2%	-2%	1 095	1 097	1 099	1 100	1 102	1 104	1 117	1 178

2018110803893

7. Tabell						
Innehavare	Lgh nr	Lgh yta	Övrig golvyta / biarea	Andelstal	Insats	Månadsavgift Brf
Fast bet. /adress						
Mellansjö 1:58/Västansjövägen 50	1	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:58/Västansjövägen 52	2	53	3	2,9536	1 875 000	2 695
Mellansjö 1:58/Västansjövägen 47	3	64	2	3,4810	1 950 000	3 177
Mellansjö 1:58/Västansjövägen 45	4	76	2	4,1139	2 190 000	3 754
Mellansjö 1:59/Västansjövägen 43	5	53	3	2,9536	1 875 000	2 695
Mellansjö 1:59/Västansjövägen 48	6	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:59/Västansjövägen 46	7	64	2	3,4810	1 950 000	3 177
Mellansjö 1:59/Västansjövägen 44	8	76	2	4,1139	2 190 000	3 754
Mellansjö 1:60/Västansjövägen 41	9	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:60/Västansjövägen 39	10	88	4	4,8523	2 290 000	4 428
Mellansjö 1:60/Västansjövägen 34	11	88	2	4,7468	2 350 000	4 332
Mellansjö 1:60/Västansjövägen 37	12	53	3	2,9536	1 875 000	2 695
Mellansjö 1:61/Myrmans väg 19	13	76	2	4,1139	2 190 000	3 754
Mellansjö 1:61/Gropgärdesvägen 22	14	76	2	4,1139	2 150 000	3 754
Mellansjö 1:61/Gropgärdesvägen 24	15	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:62/Gropgärdesvägen 26	16	76	2	4,1139	2 190 000	3 754
Mellansjö 1:62/Gropgärdesvägen 28	17	88	4	4,8523	2 290 000	4 428
Mellansjö 1:62/Gropgärdesvägen 30	18	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:63/gropgärdesvägen 32	19	76	2	4,1139	2 190 000	3 754
Mellansjö 1:63/Västansjövägen 35	20	64	2	3,4810	1 950 000	3 177
Mellansjö 1:63/Västansjövägen 33	21	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:64/Västansjövägen 31	22	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:64/Västansjövägen 29	23	64	2	3,4810	1 950 000	3 177
Mellansjö 1:64/Västansjövägen 27	24	88	2	4,7468	2 350 000	4 332
Mellansjö 1:65/Västansjövägen 25	25	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:65/Västansjövägen 23	26	64	2	3,4810	1 950 000	3 177
Mellansjö 1:65/Västansjövägen 21	27	88	2	4,7468	2 350 000	4 332
Mellansjö 1:84/Västansjövägen 42	28	21	7	1,4768	950 000	1 348
Mellansjö 1:84/Västansjövägen 40	29	76	2	4,1139	2 150 000	3 754
Mellansjö 1:84/Västansjövägen 38	30	88	2	4,7468	2 350 000	4 332
Mellansjö 1:84/Västansjövägen 36	31	53	3	2,9536	1 875 000	2 695
		1 781	115	100,0	55 030 000	91 260

Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2 (769634-0616)

2
AP

2018110803894

Andelstalen:

Medlemmens boyta och övrig golvyta / Biarea ligger till grund för andelstalen. Andelstalen för varje lägenhet är baserat på lägenhetens sammanlagd yta som andel av den totala ytan.

Nyckeltalsberäkningar:								
Belåning i föreningen per kvm år 1	Ca 11.887:- / kvm							
Årsavgift per kvm år 1	Ca 578:- / kvm							
Anskaffningskostnad genom totala ytan	Ca 40.911:- / kvm							
Insats per kvm år 1	Varierar mellan 26.111:- till 33.928:- / kvm							
Driftskostnad per m2 år 1	Ca 134:- / kvm							
Kr / m2 från löpande drift	Ca 40:- / kvm							
Avsättning löpande underhåll	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	75 840	77 357	78 904	80 482	82 092	83 733	92 449	102 071

Ekonomisk känslighetsanalys					
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning %	Kostnader år 1	Intäkter	Nettoförändring Överskott/underskott
	22 537 752:-	29,05%	1.095.120:-	1.095.120:-	0

Lägre anslutningsgrad förevisas ej då säljaren av fastigheten garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.



8. Särskilda förhållanden	
1.	Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2.	Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott
3.	Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av föreningen. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till Bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 BOA i det fall undermätare saknas.
4.	Bostadsrättshavaren ska sköta fastigheten / byggnadens tekniska skötsel och förvaltning
5.	Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick, och i enlighet med föreningens stadgar.
6.	Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
7.	Vid Bostadsrättsföreningen likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt §16 föreningens föreskriver.
8.	Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte äventyras.
9.	Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten / byggnaden är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10.	Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningssannmärkningar). Beställaren och bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.

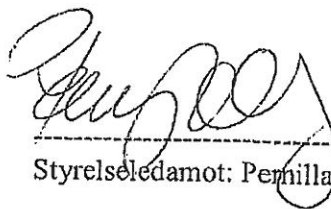
11.	<p>Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen i projektet är slutbesiktade och klara och att tillträde har skett. Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte- drifts- och underhållskostnader samt försäkring av fastigheten.</p> <p>Årsavgiften / hyror tillfaller oavkortat under denna period, förutom den del som avses till yttre fonden och eventuella amorteringar på föreningens lån enligt den ekonomiska planen. Under tiden fram till tillträdet kommer säljaren att utöver årsavgiften ta ut en avgift för de kostnader som efter övertagandet skall belasta varje enskild lägenhetsinnehavare motsvarande den beräknade månadsavgiften som anges i den ekonomiska planen.</p>
12.	<p>De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.</p>

Ljusterö 2018-08-15

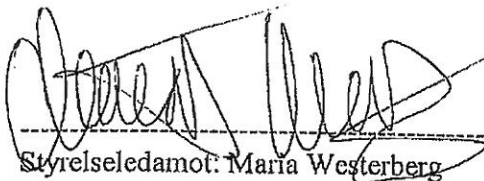
Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2



Styrelseledamot: Henrik Andersson



Styrelseledamot: Pernilla Öfvergård



Styrelseledamot: Maria Westerberg

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 2, org.nr 769634-0616, får härmed avge följande intyg.

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. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av bilder, ritningar och tomtkarta mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

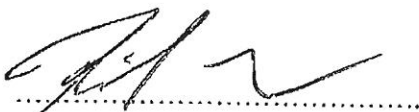
Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

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.

Stockholm den 23/10-2018

Stockholm den 23/10-2018



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (daterad 2018-08-15) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2, 2018-10-22
- b) Stadgar för Brf Ljusterö Skärgårdsby 2, 2017-02-27
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Österåker Mellansjö 1:58-65 och 1:84
- d) Köpebrev och avtal om transortköp, 2017-11-27
- e) Aktieöverlåtelseavtal gällande försäljningen av Skärgårdsvillan Holding AB och därigenom fastigheterna Österåker Mellansjö 1:58-65 och 1:84, med säljare Ljusterö Mark 2 AB och köpare Brf Ljusterö Skärgårdsby 2 AB, 2017-11-16 samt tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2018-08-15
- f) Bygglov (Dnr BN 2017-000924 till 932), 2017-10-24
- g) Div ritningsunderlag såsom tomtkarta, sektionsritningar, fasadritningar
- h) Sammanställning över slutlig anskaffningskostnad och garanti, 2018-08-15
- i) Förbindelse om förvärv av ev osålda bostadsrätter, 2018-08-15
- j) Entreprenadkontrakt, 2017-12-07
- k) Låneoffert Swedbank, 2018-10-03
- l) Premieindikation fastighetsförsäkring, 2018-09-12
- m) Beräkning taxeringsvärde via Skatteverkets hemsida, 2018-08-21
- n) Underlag taxebundna kostnader renhållning och VA, odat
- o) Offert markskötsel, 2017-04-06

2018110803898