



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRÖMMA 24

Värmdö kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Strömma 24 med biträde av Ombildningskonsulten under fjärde kvartalet 2017.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD	7
4. FINANSIERINGSPLAN	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar	9
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar	9
Samfällighetsförening, gemensamhetsanläggningar	9
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
Uppskattade kostnader utöver årsavgift	11
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	11
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilaga: Resultat-/likviditetsprognos

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Strömma 24

org: nr 769633-8552

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Strömma 24 (org: nr 769633-8552) som registrerades 2017-02-02 i Värmdö kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheterna Värmdö Strömma 1:208, 1:319, 1:39, 1:314, 1:315, 1:316, 1:317, 1:81. Fastigheterna ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna är likvärdiga beträffande skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 24 bostäder vilka är under uppförande från fjärde kvartalet 2017.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheterna under 2017 genom förvärv av Innovation Properties Mark AB AB (org.nr 559052-0002) som är ett helägt dotterbolag till Innovation Properties Holding 6 AB (org.nr 559051-9996).

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

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheterna har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade 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 att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 28 700 000 kr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av åtta parhus och åtta studiohus med totalt 24 lägenheter på fastigheterna. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde, försäkringen innefattar styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från fjärde kvartalet 2017 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Bostäderna kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och i steg två att överlåtas till slutkunden.

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

Färdigställande och inflyttning bedöms ske under en tremånadersperiod under 2018 med start under tredje kvartalet. Föreningens banklån kommer att vara fullt utbetalt först efter färdigställande av det sista huset.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till 11 688 000 kr (varav byggnad 7 mkr och mark 4,688 mkr). Totalt 93,5 mkr varav byggnader 56 mkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna ska bebyggas med åtta parhus samt åtta fristående hus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er med motorvärmare och förråd.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger med sjöläge i Strömma (Värmdö) i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.



Fastigheterna är belägna ca 10-15 minuters bilresa från Gustavsberg som är huvudort i kommunen. I Gustavsberg finns all tänkbar närservice såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m.

Kommunikationsläget är bra med bussar i närheten av fastigheterna för vidare transport till exempelvis Stockholm. Avståndet till Slussen i Stockholm är ca tre mil.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Värmdö Strömma 1:208, 1:319, 1:39, 1:314, 1:315, 1:316, 1:317, 1:81
Adresser	Ripvägen 2-8, 139 41 Värmdö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 0120-P16/3 (2015-04-29) Rättigheter: 0120IM-12/34251.1 (2012-10-08) Beskrivning: Brygga, staket
Servitut	Det finns diverse servitut som både ligger fastigheten till last och till förmån. Huvudsakligen ger de kommunen rätt att dra samt underhålla ledningar i marken. Det finns inga servitut som inskränker nyttjanderätten av fastigheterna.
Gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening	Värmdö Strömma GA:2, GA:4, GA:7, GA:9, GA:10 (se även sid. 9)
Tomtareal	Totalt ca 21 997 kvm
Area:	Golvyta bostäder: 2 861 kvm
Lägenheter	24 st
Byggnadsutformning	16 huskroppar med en till två våningar med bostäder
Byggnadsår	2018
Typkod	230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen
Uppvärmning	Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme. Studiohus: luftvärmepump samt direktverkande el
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Utvändiga behållare
Utvändig mark	Gräsmatta, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme med mineralullsisolering.
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Papptak
Fasad	Lärkträ
Fönster	3-glas
Dörrar	Entrédörr och vitpigmenterade innerdörrar i ekfanér

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Kalksten i hall och våtutrymmen. 1-stavig ekparkett i övriga rum.
Köksinredning	Skåpsinredning. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, kolfilterfläkt.
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med, tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättstuga med TM och TT

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2018 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB för att därefter överlåtas på slutkunden. Således garanterar Innovation Properties insatsen för samtliga upplåtelser.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 158 312 500 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	58 700 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	73 243 800 kr
Projektkostnader	26 168 700 kr
Kassabehållning	200 000 kr
Beräknad kostnad:	158 312 500 kr

* Ingår i projektkostnader

4. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	11 801 625 kr	2,00%	236 033 kr	59 008 kr
Banklån 2 (3-5 år)	11 801 625 kr	1,70%	200 628 kr	59 008 kr
Banklån 3 (5-7 år)	12 159 250 kr	2,20%	267 504 kr	60 796 kr
Summa banklån	35 762 500 kr		704 164 kr	178 813 kr
Medlemsinsatser	122 550 000 kr			
Summa finansiering	158 312 500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert (oktober 2017) med 1 % marginal avseende 3-mån ränta och 0,5 % marginal avseende 3- och 5-årsränta. Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 112 491 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	704 164 kr	
Avskrivning	900 000 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	1 604 164 kr	
Driftskostnader*		
Administration	72 750 kr	
Försäkring	40 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 7
Fastighets-el	0 kr	Se vidare pkt. 7
V/A	61 000 kr	Se vidare pkt. 7
Löpande skötsel och reparationer	15 000 kr	
Renhållning	35 000 kr	Gemensam per fastighet
Övrigt	15 000 kr	
Summa driftskost.	238 750 kr	83 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	1 842 914 kr	
Föreningens intäkter		
Hyseslägenheter	0 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	0 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	0 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 235 801 kr	432 kr/kvm
Totala intäkter	1 235 801 kr	
Årets resultat	-607 113 kr	
Avsättning till underhållsfond	114 075 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 235 801 kr	
Summa kostnader	-1 842 914 kr	
Återföring avskrivningar	900 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	292 887 kr	102 kr/kvm
Amorteringar	-178 813 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	114 075 kr	
Ytor		
Bostadsarea	2 861 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 861 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark och bryggor i anslutning till byggnaderna. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen 0,5 % på sina lån. Från år fyra i prognosen beräknar föreningen att utöka amorteringen till 1 % om året. Med nuvarande räntemarginal ryms kostnaden för att utöka amorteringen inom den befintliga avgiften. I prognosen har vi dock valt att räkna upp avgiften motsvarande kostnaden för den utökade amorteringen. Ifall nuvarande räntemarginal kvarstår år fyra kan föreningen dock välja att hålla avgiften oförändrad. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Eventuellt framtida överskott bör föreningen avsätta till underhåll alternativt extra amorteringar.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 70 kr/mån för en bostad om 158 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Samfällighetsförening, gemensamhetsanläggningar

Föreningen är skyldig att delta i gemensamhetsanläggningar (se pkt. 2) som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen hanterar anläggning, underhåll och drift av vägar, belysning, bad- och lekplatser, parkeringsplatser och grönområden.

Avgiften för 2017 uppgår till 2 700 kr per hushåll. Bostadsrättsföreningen kommer att debiterar vardera medlemmen denna avgift separat, utöver ordinarie årsavgift, alternativt faktureras varje hushåll direkt genom samfällighetsföreningen.

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	1 235 801	1 239 337	1 243 013	1 422 071	1 422 588	1 423 255	1 428 943	1 567 557
Om räntan								
+1%	1 593 426	1 595 174	1 597 062	1 774 331	1 771 308	1 768 434	1 756 420	1 877 332
+2%	1 951 051	1 951 010	1 951 111	2 126 592	2 120 028	2 113 614	2 083 897	2 187 107
-1%	878 176	883 500	888 965	1 069 810	1 073 868	1 078 075	1 101 466	1 257 782
Om inflationen								
1%	1 239 329	1 242 935	1 246 684	1 425 815	1 426 407	1 427 150	1 433 244	1 573 593
2%	1 242 858	1 246 534	1 250 355	1 429 559	1 430 226	1 431 046	1 437 545	1 579 628
-1%	1 232 273	1 235 738	1 239 343	1 418 326	1 418 769	1 419 359	1 424 642	1 561 521

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning och utgår från bostädernas golvyta. För studiohusen kan golvytan skilja sig från den faktiska boytan då de delvis är belägna i souterräng och har loft.

ID	Antal rum	Total yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
Lgh					
1	2 rok	44,0 m ²	2 650 000 kr	2,304%	2 372 kr
2	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
3	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
4	2 rok	44,0 m ²	2 650 000 kr	2,304%	2 372 kr
5	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
6	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
7	2 rok	42,0 m ²	2 650 000 kr	2,254%	2 321 kr
8	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
9	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
10	2 rok	44,0 m ²	2 650 000 kr	2,304%	2 372 kr
11	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
12	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
13	2 rok	42,0 m ²	2 650 000 kr	2,254%	2 321 kr
14	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
15	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
16	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
17	6 rok	158,0 m ²	6 250 000 kr	5,128%	5 281 kr
18	2 rok	42,0 m ²	2 650 000 kr	2,254%	2 321 kr
19	2 rok	33,0 m ²	2 000 000 kr	2,031%	2 092 kr
20	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
21	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
22	2 rok	42,0 m ²	2 650 000 kr	2,254%	2 321 kr
23	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
24	6 rok	158,0 m ²	6 450 000 kr	5,128%	5 281 kr
Summa		2 861,0 m ²	122 550 000 kr	100,000%	102 983 kr

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Alla boende ska, utöver avgift till föreningen, bekosta sin del i samfällighetsföreningen (se även sid. 9) om 2 700 kr/hushåll/år

Vardera medlemmen måste själv teckna individuellt abonnemang för hushållsel och för tv/bredband/telefoni (varje bostad är fiberansluten till öppet nät). Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

Föreningen svarar för fasta kostnader hänförliga till vattenförbrukning och debiterar respektive medlem för den faktiskt uppmätta förbrukningen. En uppskattning av den löpande kostnaden för respektive medlem ges i tabellen nedan. Vi har räknat att en familj i en bostad om 158 kvm konsumerar 150 kubik/år och att en familj i 42 kvm bostad konsumerar 75 kubik per/år.

För uppskattning av kostnader se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet mm och kan därför skilja sig från de uppskattade.

Genomsnittslägenhet	Studiohus	158 kvm
Uppskattad årskostnad värme	4 000 kr	8 – 10 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	4 000 kr	8 – 10 000 kr
Uppskattad årskostnad vattenförbrukning	2 190 kr	4 380 kr
Årskostnad tv/bredband/telefoni	4 800 kr	4 800 kr
Årskostnad medlemskap GA	2 700 kr	2 700 kr
Bedömd månadskostnad i genomsnitt	1 474 kr	2 490 kr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

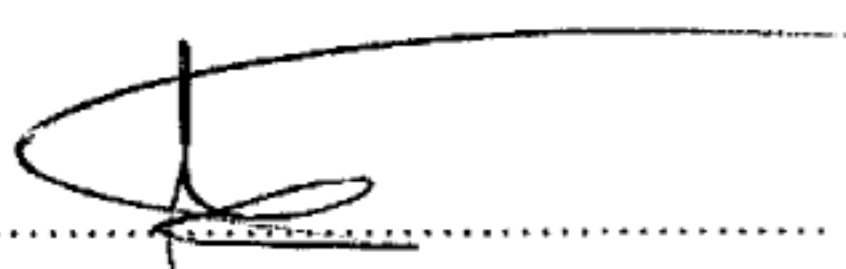
	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	158 312 500 kr	55 335 kr
Föreningens grundbelåning	35 762 500 kr	12 500 kr
Insats/upplåtelseavgift studiohus	20 500 000 kr	61 711 kr
Insats/upplåtelseavgift parhus	102 000 000 kr	40 348 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	238 750 kr	83 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 235 801 kr	432 kr
Avsättning till underhållsfond inkl amortering år 1	292 887 kr	102 kr
Avsättning till underhållsfond	114 075	40 kr

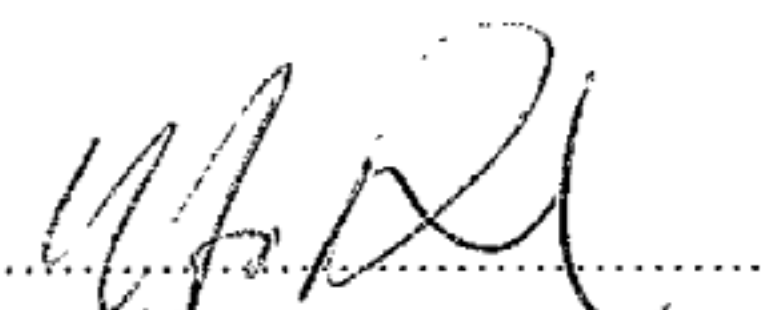
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

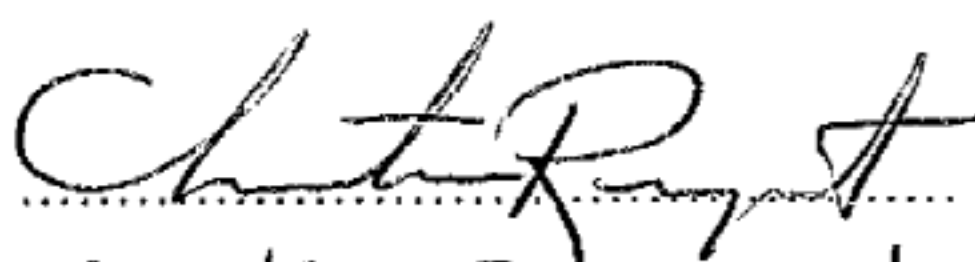
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, samfällighetsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum:³ /¹² - 2017

Brf Strömma 24


Kristian Wahlberg


Magnus Bohm


Christian Rönquist

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Strömma 24*, Värmdö kommun, organisationsnummer 769633-8552, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-12-03 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Bolagsstruktur
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-02-20
Transportköp samt köpebrev, 2017-02-21
Skuldebrev, 2017-03-16 samt 2017-08-17
Delegationsbeslut startbesked Värmdö kommun, 2017-10-12
Totalentreprenadavtal
Markplanering
Strömma Arkipelag, broschyr
Beräkning taxeringsvärde
Bankoffert, Danske Bank, 2017-10-12
Anbud om ekonomisk förvaltning, SCB 2017-04-28
Uppgifter om samfällighetsavgifter
Uppgifter om VA-taxa i Värmdö kommun 2017
Garanti och utfästelse osålda lägenheter Innovation Properties Sverige AB, 2017-12-01

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2017-12-11

Stockholm 2017-12-11

Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring



Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Strömma 24*, Värmdö kommun, organisationsnummer 769633-8552, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-12-03 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar

Fastighetsinformation

Bolagsstruktur

Aktieöverlåtelseavtal, 2017-02-20

Transportköp samt köpebrev, 2017-02-21

Skuldebrev, 2017-03-16 samt 2017-08-17

Delegationsbeslut startbesked Värmdö kommun, 2017-10-12

Totalentreprenadavtal

Markplanering

Strömma Arkipelag, broschyr

Beräkning taxeringsvärde

Bankoffert, Danske Bank, 2017-10-12

Anbud om ekonomisk förvaltning, SCB 2017-04-28

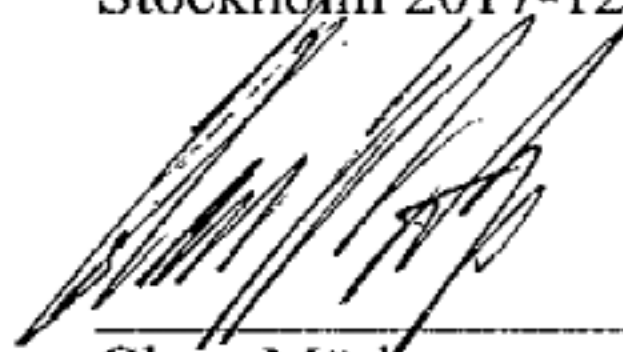
Uppgifter om samfällighetsavgifter

Uppgifter om VA-taxa i Värmdö kommun 2017

Garanti och utfästelse osålda lägenheter Innovation Properties Sverige AB, 2017-12-01

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2017-12-11



Claes Mörk

Jur.kand.

Innehar ansvarsförsäkring

Alf Larsson

Byggnadsing.

Innehar ansvarsförsäkring

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	11	16
Nyckeltal år 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Årsavgifter	1 235 801	1 239 337	1 243 013	1 422 071	1 422 588	1 423 255	1 428 943	1 567 557
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 235 801	1 239 337	1 243 013	1 422 071	1 422 588	1 423 255	1 428 943	1 567 557
Drift och underhåll	83 kr/m²	243 525	248 396	253 363	258 431	263 599	291 035	321 326
Fastighetsavgift	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	128 706
Avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Räntenetto	246 kr/m²	700 643	697 122	693 601	686 630	679 659	644 803	609 947
Summa kostnader	1 842 914	1 844 168	1 845 517	1 846 965	1 845 061	1 843 258	1 835 838	1 959 979

Årets resultat	-607 113	-604 831	-602 504	-424 894	-422 473	-420 003	-406 895	-392 421
Avsättning underhållsfond	114 075	116 356	118 684	121 057	123 478	125 948	139 057	153 530

LIKVIDITETSPROGNOS								
Summa intäkter	432 kr/m²	1 239 337	1 243 013	1 422 071	1 422 588	1 423 255	1 428 943	1 567 557
Summa kostnader	-644 kr/m²	-1 844 168	-1 845 517	-1 846 965	-1 845 061	-1 843 258	-1 835 838	-1 959 979
Återföring avskrivning	315 kr/m²	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Kassaflöde från löpande drift	102 kr/m²	292 887	297 496	475 106	477 527	479 997	493 105	507 579
Amorteringar	-63 kr/m²	-178 813	-178 813	-354 049	-354 049	-354 049	-354 049	-354 049
Summa kassaflöde	40 kr/m²	114 075	118 684	121 057	123 478	125 948	139 057	153 531
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m²	114 075	349 115	470 172	593 650	719 598	1 388 145	2 126 275
Ack. avsättningar och amorteringar	102 kr/m²	292 887	880 944	1 178 440	1 653 546	2 131 073	4 556 754	7 050 654

Kalkylföresättningar								
Goivarea	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²	2 861 m²
Lokalarea exkl. förråd och lager	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Ränteantagande grundbelåning	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.