
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF Utsikten i Tumba
Botkyrka kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i BRF Utsikten i Tumba under andra kvartalet 2020.

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	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov.....	7
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	8
4. FINANSIERINGSPLAN.....	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	8
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning.....	10
Avskrivningar	10
Fastighetsavgift från år 16.....	10
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	11
7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	11
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
Uppskattade driftskostnader utöver avgift	12
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

Bilaga: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BRF Utsikten i Tumba (org: nr 769635-6380) som registrerades 2017-11-16 i Stockholms län 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 en fastighet, Botkyrka Jupiter 41. Fastigheten kommer att innehålla totalt 32 lägenheter vilka är under uppförande 2019-2020 med inflyttning under första halvåret 2020. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet.

Förvärv av fast egendom

Föreningen tillträdde fastigheten under 2019 genom förvärv av aktiebolag.

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

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheten har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten 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 var vid föreningens förvärv ca 10,6 mkr. 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 32 bostäder på fastigheten. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Paradoumo Byggstyrning AB.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under april 2020 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske i etapper med start i juni 2020. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Alla bostäder är sålda på förhandsavtal.

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.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering (beräknat taxeringsvärde) för småhus kommer taxeringsvärdet att uppgå till 65 228 000 kr (varav byggnad 46 284 000 kr och mark 18 944 000 kr). Idag är fastigheten typkod 210.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas med 32 radhus och parkeringsplatser på adresserna, Tycho Brahes väg 40-74, 83-101, 115-123.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Botkyrka i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tågstation nära fastigheten.

Fakta om fastigheten	
Fastighetsbeteckning	Botkyrka Jupiter 41
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan, akt 0127-P04/0827, 2004-08-27
Tomtareal	7 526 kvm
Area:	Bostäder: 3 720 kvm
Lägenheter	32 st
Byggnadsutformning	Radhus
Byggnadsår	2020
Typkod	210
Avtals servitut, last	0127IM-08/48314.1
Ledningsrätt	0127-98/49.1
Andel i samfälligheter	Botkyrka Jupiter S:1
Andel i gemensamhetsanläggning	Botkyrka Jupiter GA:1
Gemensamma utrymmen och anordningar	
Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump

El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Gemensam parkering (ca 12 platser), lekplats.
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasad	Trä
Fönster	Aluminiumbeklädda fönster
Dörrar	Trä
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	
Invändiga väggar	Gips med träskiva bakom, målade
Invändiga tak	Gips, målade
Golv	Parkett
Köksinredning	Kökssnickerier med laminatbänkskiva, rostfria vitvaror såsom kyl/frys, induktionshäll med fläkt, mikrovågsugn och varmluftsugn samt integrerad diskmaskin, målade väggar och tak.
Badrum & wc	Kakel/klinker, kommod och

	tvättställ med spegel, toastol, Ledbelysning samt spotlights.
--	---

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll 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. Inredningsdetaljer enligt denna ekonomiska plan kan ändras utifrån önskemål från framtida förvärvare.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

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 146 786 000 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Fastighet, aktier, byggentreprenad samt projektomkostnader ¹	146 736 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Summa total anskaffningsutgift	146 736 000 kr
Kassabehållning	50 000 kr
Finansieringsbehov	146 786 000 kr

* Ingår i projektomkostnader

- ¹⁾ Anskaffningskostnaden är huvudsakligen fördelad på Byggentreprenad, Fastighetsförvärv via bolag och projektomkostnader, innefattandes bland annat lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkringar och garantier, bygglovs kostnader, gatuanslutningar. Skulle någon av kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån.

Markförvärv, 10 636 743 kr. Pantbrev, 1 200 000 kr. Lagfartskostnader, 159 551 kr. Entreprenad, 73 498 709 kr. Projektomkostnader 2 500 000 kr. Försäljningspris aktier, 58 740 997 kr. Dessa kostnader summerar tillsammans med föreningens kassa till 146 786 000 vilket är den beräknade kostnaden föreningen har.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3mån-1 år)	14 117 400 kr	2,10%	296 465 kr	156 860 kr
Banklån 2 (2-3 år)	14 117 400 kr	2,35%	331 759 kr	156 860 kr
Banklån 3 (4-5 år)	14 545 200 kr	2,60%	378 175 kr	161 613 kr
Summa banklån	42 780 000 kr		1 006 400 kr	475 333 kr
Medlemsinsatser	104 006 000 kr			
Summa finansiering	146 786 000 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 019 199 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 006 400 kr	
Avskrivning	1 041 553 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	2 047 953 kr	
Driftskostnader¹		
Förvaltning & administration	35 000 kr	
Försäkring	58 000 kr	
Värme	0 kr	Se not 1
Fastighets-el	5 000 kr	
V/A	0 kr	Se not 2
Skötsel	14 000 kr	
Reparationer	15 000 kr	
Sophämtning	40 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Summa driftskost.	177 000 kr	48 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	2 224 953 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	1 807 532 kr	486 kr/kvm
Totala intäkter	1 807 532 kr	
Årets resultat	-417 420 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	148 800 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	1 807 532 kr	
Summa kostnader	-2 224 953 kr	
Återföring avskrivningar	1 041 553 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	624 133 kr	168 kr/kvm
Amorteringar	-475 333 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	148 800 kr	
Ytor		
Bostadsarea	3 720 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	3 720 kvm	

¹ Värme betalas av respektive bostadsrättsinnehavare

² Kostnad för VA debiteras respektive bostadsrättsinnehavare

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 1,11% på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 87 kr/mån för en genomsnittsbostad om 116 kvm. Detta baseras på föreningens genomsnittsränta om 2,35%

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% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften inkomståret 2019 som per radhus är 8049kr/år.

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 räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	1 807 532	1 802 866	1 798 330	1 793 927	1 789 660	1 785 531	1 767 059	2 099 136
Om räntan								
+1%	2 235 332	2 225 913	2 216 624	2 207 467	2 198 447	2 189 564	2 147 325	2 455 636
+2%	2 663 132	2 648 959	2 634 917	2 621 007	2 607 233	2 593 598	2 527 592	2 812 136
-1%	1 379 732	1 379 819	1 380 037	1 380 387	1 380 873	1 381 497	1 386 792	1 742 636
Om inflationen								
1%	1 810 790	1 806 189	1 801 720	1 797 385	1 793 186	1 789 128	1 771 030	2 106 987
2%	1 814 048	1 809 512	1 805 110	1 800 842	1 796 713	1 792 725	1 775 002	2 114 839
-1%	1 804 274	1 799 543	1 794 941	1 790 470	1 786 133	1 781 934	1 763 087	2 091 284

7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 116 kvm år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	146 786 000 kr	39 459 kr
Föreningens grundbelåning	42 780 000 kr	11 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	104 006 000 kr	27 959 kr
Föreningens Driftskostnad	177 000 kr	48 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	1 807 532 kr	486 kr
Kassaflöde från löpande drift	624 133 kr	168 kr
Avsättning till underhållsfond	148 800 kr	40 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

ID Lgh	Yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Årsavgift
Hus 11	120,0 m ²	3 545 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 12	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 13	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 14	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 15	120,0 m ²	3 545 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 16	120,0 m ²	3 545 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 17	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 18	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 19	120,0 m ²	3 495 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 20	120,0 m ²	3 545 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 21	120,0 m ²	3 445 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 22	120,0 m ²	3 249 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 23	120,0 m ²	3 149 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 24	120,0 m ²	3 095 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 25	120,0 m ²	3 195 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 26	120,0 m ²	3 249 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 27	120,0 m ²	3 095 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 28	120,0 m ²	3 095 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 29	120,0 m ²	3 095 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 30	120,0 m ²	3 249 000 kr	3,226%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 36	110,0 m ²	3 345 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 37	110,0 m ²	2 995 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 38	110,0 m ²	2 995 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 39	110,0 m ²	2 995 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 40	110,0 m ²	2 995 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 41	110,0 m ²	3 145 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 42	110,0 m ²	3 145 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 43	110,0 m ²	3 045 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 44	110,0 m ²	3 045 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 45	110,0 m ²	3 045 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 46	110,0 m ²	3 045 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
Hus 47	110,0 m ²	3 145 000 kr	2,957%	4 454 kr	53 449 kr
	3 720	104 006 000 kr	100%	150 628 kr	1 807 532 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar all yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel och för tv/bredband/telefoni. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme. Kostnader för VA kommer att debiteras respektive bostadsrättsinnehavare.

För uppskattning av kostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. För beräkning av energikostnader (värme och hushållsel) används Energimyndighetens energikalkyl för hushåll om fyra personer. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet mm och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin energikalkyl.

Genomsnittslägenhet	110-120 kvm
Uppskattad årskostnad värme	Ca 7 – 9 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	Ca 7 – 8 000 kr
Uppskattad VA	Ca 4 000 kr
Årskostnad tv/bredband/telefoni	Ca 7 200 kr
Bedömd månadskostnad i genomsnitt	2 225 kr

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150-200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Årsavgifter	486 kr/m ²	1 807 532	1 802 866	1 798 330	1 793 927	1 789 660	1 785 531	1 770 454	1 755 068
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	486 kr/m ²	1 807 532	1 802 866	1 798 330	1 793 927	1 789 660	1 785 531	1 770 454	1 755 068
Drift och underhåll	48 kr/m ²	177 000	180 540	184 151	187 834	191 590	195 422	211 531	233 548
Övriga externa kostnader	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	336 446
Avskrivningar	276 kr/m ²	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553
Räntenetto	271 kr/m ²	1 006 400	995 217	984 035	972 853	961 671	950 488	905 760	849 849
Summa kostnader	594 kr/m ²	2 224 953	2 217 310	2 209 739	2 202 240	2 194 814	2 187 464	2 158 844	2 461 395
Årets resultat	-108 kr/m²	-417 420	-414 444	-411 409	-408 313	-405 154	-401 933	-388 391	-706 327
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	148 800	151 776	154 812	157 908	161 066	164 287	177 830	196 338

LIKVIDITETSPROGNOS										
Summa intäkter	486 kr/m ²	1 807 532	1 802 866	1 798 330	1 793 927	1 789 660	1 785 531	1 770 454	1 755 068	
Summa kostnader	-594 kr/m ²	-2 224 953	-2 217 310	-2 209 739	-2 202 240	-2 194 814	-2 187 464	-2 158 844	-2 461 395	
Återföring avskrivning	276 kr/m ²	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	1 041 553	
Kassaflöde från löpande drift	168 kr/m²	624 133	627 109	630 144	633 241	636 399	639 620	653 163	335 226	
Amorteringar	-128 kr/m ²	-475 333	-475 333	-475 333	-475 333	-475 333	-475 333	-475 333	-475 333	
Summa kassaflöde	40 kr/m²	148 800	151 776	154 812	157 908	161 066	164 287	177 830	-140 107	
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	148 800	300 576	455 388	613 295	774 361	938 648	1 629 318	2 236 815	
Ack. avsättningar och amorteringar	168 kr/m ²	624 133	1 251 242	1 881 386	2 514 627	3 151 025	3 790 646	6 382 647	9 703 253	

Kalkylförutsättningar										
Bostadsarea (boarea, total yta för bostäderna)	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²	3 720 m ²
Lokaler exkl. förråd och lager	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Ränteartergande grundbeläning	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	
Inflationsantagande	2,00%	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 förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

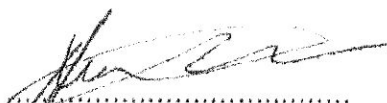
DK

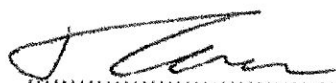
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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, Kostnad för vatten och avlopp, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- 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

Botkyrka, datum: ...15... / ...04... - 2020

BRF Utsikten i Tumba


.....
Atilla Forman


.....
TIM SOLENBERG


.....

Mikael Tourna

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Tumba med organisationsnummer 769635-6380. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 32 st bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.


Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens utgifter om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Utsikten i Tumba, daterad 2020-04-15.
- Stadgar för Brf Utsikten i Tumba, registrerade hos Bolagsverket 2019-02-02.
- Registreringsbevis för Brf Utsikten i Tumba, daterat 2019-08-23.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Botkyrka Jupiter 41, daterat 2020-03-30.
- Aktieöverlåtelseavtal gällande IGH Gruppen 1 AB, daterat 2019-03-10.
- Bygglov, daterat 2018-11-13.
- Entreprenadkontrakt, daterat 2019-04-15.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter, daterat 2019-04-22.
- Offert finansiering, daterad 2020-04-17.
- Offert försäkring, odaterad.
- Offert avfallshantering, daterad 2019-02-07.
- Offerter ekonomisk förvaltning, odaterad.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterad.
- Säljfolder inklusive situationsplan och ritningar, odaterad.
- Mäklarstatistik för Botkyrka kommun, daterad 2020-04-08.

Linköping 2020-04-23


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.