

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby Upplands Väsby kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E2. Analys kassaflöde
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Alingsås 2020-03-04

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby



Marcus Lerander



Jan Dahlén



Lars Kylin

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppelhamnen i Frestaby som har sitt säte i Upplands Väsby kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-04-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och bostadsrättslokal med tillhörande mark och P-platser utan tidsbegränsning.

Under 2019 påbörjade uppförandet av sammanlagt 21 st bostadsrättslägenheter, varav 1 st bostadsrätt avsedd för butiksverksamhet.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt under april 2020.

Inflyttning är i enlighet med produktionstidplanen beräknad att påbörjas under juni 2020 och beräknas vara avslutad inom fyra månader efter första inflyttning.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under mars 2020.

Marken har förvärfvas genom att bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt äger fastigheten Frestaby 1:508. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar har en fusion genomförts där Östra landmärket nr 14 uppgått i bostadsrättsföreningen. I och med detta är bostadsrättsföreningen ensam ägare till fastigheten Frestaby 1:508. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten, eller del av fastigheten, som exempelvis vid ombildning till äganderätt. Den latent skatteskulden beräknas till c:a 2.225.600 kr men fastställs i samband med en eventuell ombildning.

Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av TB-GRUPPEN Bostad AB åt Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening.

Totalentreprenören har till bostadsrättsföreningen lämnat säkerhet under entreprenadtiden enligt ABT 06. Intyg på säkerhet har överlämnats till föreningen innan entreprenaden påbörjades. Säkerhet under garantitiden enligt ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Totalentreprenören ombesörjer erforderliga säkerheter för insatser enligt Bostadsrättslagen 4 kap 2 § pkt 2.

Efter avräkningsdagen svarar totalentreprenören för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har totalentreprenören intill dess att upplåtelse sker.

Senast sex månader efter avräkningsdagen skall totalentreprenören förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt, för en köpeskilling motsvarande den i ekonomiska planen bestämda insatsen jämte eventuell upplåtelseavgift. Totalentreprenören har rättighet, men ej skyldighet att hyra ut lägenhet i andra hand.

Insatsgaranti tecknas innan upplåtelseavtal tecknas.

Swedbank Hypotek AB står för finansieringen av Bostadsrättsföreningen.

Med ändring av ABT 06 är garantitiden 2 år.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga *insats* jämte *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna ekonomisk plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna ekonomiska plan).
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Respektive bostadsrättshavare skall ansvara för och bekosta skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken enligt respektive upplåtelseavtal.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Frestaby 1:508 i Upplands Väsby kommun
Adress:	Poolgatan. Numrering ej fastställd 194 54 Upplands Väsby
Tomtens areal:	Ca 4516 m ²
Bostadsarea:	Ca 2419 m ²
Lokalarea:	Ca 140 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt i byggnadsår:	<p>Två (2) bostadsbyggnader i två (2) plan med tio (10) radhuslägenheter med tio (10) förråd på lägenheternas baksidor. Fyra (4) bostadsbyggnader två (2) plan med åtta (8) parhuslägenheter med tillhörande förrådsbyggnader i carport i anslutning till varje lägenhet. Alla lägenheter upplåts med tillhörande tomtmark i anslutning till respektive lägenhet.</p> <p>En (1) byggnad i två (2) plan med två (2) lägenheter på vån två (2) och en (1) lägenhet avsedd för butiksverksamhet på vån ett (1). Separat trapphus.</p> <p>Byggnadsår kommer vara 2020.</p>
Husens placering i förhållande till varandra:	Parhusen är placerade längs en lokalgata (Poolgatan). Radhusen är placerade på två sidor utmed en kvartersgata med återvändsgränd. Flerfamiljshus placeras i fastighetshörn utmed Poolgatan och Älvhagsvägen. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov:	Bygglov beviljades 2018-12-19.

Tekniska anordningar

Bostäder

Vattenmätare	Gemensam vattenmätning som placeras nära förbindelsepunkt. Separat mätning i lägenheter för enskild debitering, från föreningen.
EI	Varje lägenhet förses med en egen anslutning för EL, varje bostadsrätthavare tecknar ett eget elabonnemang med separat mätning. En anslutning för föreningens gatubelysning

Frånluftsvärmepump	För ventilation, samt produktion av värme och varmvatten installeras en (1) frånluftsvärmepump i respektive lägenhet, där bostadsrättshavaren själv står för driftskostnader – elförbrukning.
Avfall	Gemensamma sopskåp
Fiber	Varje bostadslägenhet förses med en egen anslutning för fiber, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten.
	Par- och radhus utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare. Lägenheter 3 rok förses med kombimaskin.

Tomtmark

Tomtmark i anslutning till lägenhet upplåts med bostadsrätt till respektive lägenhet, avser par och radhus.

Parkering

Lägenheter i parhus har tillhörande 2 parkeringar varav 1 av de 2 i carport. Lägenheter upplåtna som radhus har 1 parkeringsplats i angränsning till entré och ytterligare parkeringsmöjligheter inom 50 meter ifrån lägenheten som arrenderas ut med separat sidoavtal. Lägenheter i flerfamiljshus har tillgång till minst 1 parkering i anslutning till byggnad som arrenderas ut med separat sidoavtal.

Servitut

Ca 10 kvm mark i fastighetens sydvästra hörn kommer disponeras för allmänt ändamål (gångbana). Denna yta kan komma att fastighetsregleras till kommunen alternativt upplåtas med servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong platta på mark.
Antal våningar	2 våningar.
Yttervägg	Trästomme och utvändig träpanel.
Entréer	Rad- och parhus, samt lokal har egen entré. Lägenheter har entré från gemensamt trapphus.
Yttertak	Takpannor av betong.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftsventilation via värmepump. Tilluft genom friskluftsventiler.

Bostädernas biutrymmen

Radhus samt parhus förses med ett kallförråd i anslutning till respektive lägenhet.
Lägenhet 3rok har förråd i lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning

Bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målad gips	vit takskira	kyl, frys, induktionshäll, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn.
Hall	parkett	målad gips	vit takskira	garderober, kapphylla
Bad plan 1	klinker	kakel	vit takskira	dusch, wc, handfat, spegel, duschvägg (i 3rok kombimaskin)
Bad plan 2	klinker	kakel	vit takskira	dusch, wc, handfat, spegel.
Tvätt	klinker	målad gips	vit takskira	tvättmaskin, torktumlare, städsåp.
Klädkammare	parkett	målad gips	vit takskira	klädstång och hylla
Sovrum 2 & 3	parkett	målad gips	vit takskira	garderober
Övriga rum	parkett	målad gips	vit takskira	

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Bostadsrättslokal	Betongyta	Målad gips	Vit taksiva	Pentry, wc

Standard i bostadsrättslokal bestäms i samråd med framtida bostadsrättshavare som bekostar eventuell lokalanpassning.

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 11-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/underhåll/kontroll utvändigt av hänggrännor, tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändigt av installationer, elektrisk utrustning och värmepump allt i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden. Efter slutbesiktning skall bostadsrättsföreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 98.000.000 kr
(Inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Frestaby 1:508, genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening.)

I beloppet ingår 100.000 kr som disponeras av föreningen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 21 lägenheter)

98.000.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

Taxeringsvärde: (år 2020)

	Flerbostadshus	Lokaler	Radhus, småhus	Parhus, småhus	Värde
Mark, kr	490 000 kr	263 000 kr	7 090 000 kr	5 688 000 kr	13 531 000 kr
Byggnad, kr	2 128 000 kr	1 466 000 kr	15 300 000 kr	12 632 000 kr	31 526 000 kr
Totalt, kr (år1)	2 618 000 kr	1 729 000 kr	22 390 000 kr	18 320 000 kr	<u>45 057 000 kr</u>

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långivare	Belopp kr	Ränta %	Bindningstid	Amortering Plan	Amortering År 1	Ränta År 1	Amort + Ränta kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,10%	2 år	100 år rak	64 000 kr	134 400 kr	198 400 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,15%	3 år	100 år rak	64 000 kr	137 600 kr	201 600 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,25%	4 år	100 år rak	64 000 kr	144 000 kr	208 000 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,30%	5 år	100 år rak	64 000 kr	147 200 kr	211 200 kr
	25 600 000 kr	2,20%			256 000 kr	563 200 kr	819 200 kr

Ovanstående kalkylränta inkluderar en räntemarginal om c:a 0,8 % jämfört med offererade räntor i mars 2020 från Swedbank.

Insatser + upplåtelseavgift **72.400.000 kr**

Summa kapitalkostnad år 1 **819.200 kr**

Summa finansiering 98.000.000 kr

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftskostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir **805.000 kr/år**. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är ett bokfört resultat.

E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inklusive moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	50.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkringar (inkl. bostadsrättstillägg)	30.000 kr
Styrelsearvoden	10.000 kr
Avfallshantering	35.000 kr
Fastighetsskötsel – snöröjning, sopning och lokalvård. Gatubelysning	35.000 kr
Fastighetsskatt för lokal (år 1)	17.290 kr
Reserv / övrigt	7.710 kr

200.000 kr

Driftskostnader som debiteras per förbrukning (inklusive moms)

Konsumtionsvatten

64.250 kr

Vattenförbrukning samordnas av bostadsrättsföreningen och är beräknad enligt schablon till ca 100-125 kbm per år och lägenhet/lokal cirka 200-260 kr/mån/lgh.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är: Lägenhetens/lokalens elförbrukning (inklusive drift av frånluftsvärmepump – det vill säga ventilation, värme och varmvatten) och abonnemang för fiber (bredband/ telefoni/ digital-TV). Bostadsrättshavare skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskottning etc. av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

Elförbrukning uppskattas till ca 7.000-11.000 kWh per år och lägenhet. Förbrukningen påverkas av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur. Uppskattad kostnad ca 1.200-1.700 kr/månad och lägenhet. Fiber beräknad kostnad 600 kr/månad och lägenhet.

Avsättning

Avsättningar för fastighetsunderhåll

120.000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift Bostäder (ingen avgift de första 15 åren)

0 kr

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

År 1

819.200 kr

Summa beräknade kostnader år 1

1.203.450 kr

Årsavgifter som fördelas per andel

1.139.200 kr

Årsavgifter som fördelas per förbrukning (konsumtionsvatten)

64.250 kr

(Arrendeintäkter från parkeringar

0 kr

Summa beräknade intäkter år 1

1.203.450 kr

Beräknad prognos år 1

+/- 0 kr

E2. Analys kassaflöde

<u>Balans</u>		<u>Avskrivning 1%</u>	
Byggnad	80 500 000 kr	805 000 kr	
Mark	17 500 000 kr		
	98 000 000 kr		
Eget kapital	72 400 000 kr	<u>Köpeskillning:</u>	
Lån	25 600 000 kr	fast	3 500 000 kr
	98 000 000 kr	tillägg	7 000 000 kr
		skulder	<u>7 000 000 kr</u>
		Mark:	17 500 000 kr
 <u>Resultat</u>		byggherreomk	18 625 000 kr
Inkomster	1 203 450 kr	entreprenad	<u>61 875 000 kr</u>
driftkostnader	264 250 kr	Byggnad:	80 500 000 kr
driftnetto	939 200 kr		
avskrivningar -	805 000 kr	Total	98 000 000 kr
Rörelseresultat	134 200 kr		
Ränta -	563 200 kr		
	429 000 kr		
Resultat -	429 000 kr		
avskrivning	805 000 kr		
amortering -	256 000 kr		
Överskott	120 000 kr		

F. Nyckeltal

Insats + upplåtelseavgift per BOA + LOA (snitt)	28.292 kr
<u>Belåning bostäder per BOA + LOA år 1</u>	<u>10.004 kr</u>
Anskaffningskostnad per BOA + LOA	38.296 kr
 Driftskostnader per BOA + LOA år 1 (exkl. fiber, el/värme)	103 kr
Årsavgift per BOA + LOA år 1	470 kr
 Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per BOA + LOA år 1	445 kr
Årsavgift fördelad per förbrukning i genomsnitt per BOA + LOA år 1	25 kr

G. Lägenhetsredovisning

Brf-Nr	Rok	kvm (BOA/LOA)	kvm Tomt	Andel	Insats	upplåtelseavg	insats+upplåt=total pris	årsavgift per andel	mån.avg andel	årsavgift per förbrukn.	mån.avg vatten	Summa avg. per månad
1	5	127	174	4,96%	1 905 000 kr	1 570 000 kr	3 475 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
2	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 470 000 kr	3 375 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
3	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 490 000 kr	3 395 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
4	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 520 000 kr	3 425 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
5	5	127	257	4,96%	1 905 000 kr	1 680 000 kr	3 585 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
6	5	127	218	4,96%	1 905 000 kr	1 660 000 kr	3 565 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
7	5	127	188	4,96%	1 905 000 kr	1 640 000 kr	3 545 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
8	5	127	164	4,96%	1 905 000 kr	1 590 000 kr	3 495 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
9	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 550 000 kr	3 455 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
10	5	127	291	4,96%	1 905 000 kr	1 690 000 kr	3 595 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
11	5	127	200	4,96%	1 905 000 kr	1 790 000 kr	3 695 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
12	5	127	201	4,96%	1 905 000 kr	1 830 000 kr	3 735 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
13	5	127	301	4,96%	1 905 000 kr	1 970 000 kr	3 875 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
14	5	127	226	4,96%	1 905 000 kr	1 940 000 kr	3 845 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
15	5	127	196	4,96%	1 905 000 kr	1 920 000 kr	3 825 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
16	5	127	185	4,96%	1 905 000 kr	1 880 000 kr	3 785 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
17	5	127	183	4,96%	1 905 000 kr	1 770 000 kr	3 675 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
18	5	127	196	4,96%	1 905 000 kr	1 750 000 kr	3 655 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
19	3	69	0	2,71%	1 035 000 kr	1 300 000 kr	2 335 000 kr	30 872 kr	2 573 kr	2 500 kr	208 kr	2 781 kr
20	3	64	0	2,52%	960 000 kr	1 305 000 kr	2 265 000 kr	28 708 kr	2 392 kr	2 500 kr	208 kr	2 601 kr
21	Lokal	140	0	5,49%	2 100 000 kr	700 000 kr	2 800 000 kr	62 542 kr	5 212 kr	3 000 kr	250 kr	5 462 kr
		2559	3580	100%	38 385 000 kr	34 015 000 kr	72 400 000 kr	1 139 200 kr		64 250 kr		

Arean är preliminär och kan komma att justeras +/- 2 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar inom +/- 2 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Eventuella justeringar av upplåten tomtmark inom +/- 10 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Upplåten markyta, tomtarea per lgh, inkluderar p-plats och byggnadsyta.

Gatuadress är Poolgatan. Upplands Väsby kommun beslutar om adressnumrering.

H. Ekonomisk prognos

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
UTGIFTER									
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	2,20%	563 200 kr	557 568 kr	551 936 kr	546 304 kr	540 672 kr	535 040 kr	506 880 kr	478 720 kr
Amortering enligt serieplan 50 år*		256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation (inkl fastighetsskatt för lokal)	2,0%	200 000 kr	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	243 799 kr	269 174 kr
Driftkostnad förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr
Fastighetsavgift bostäder *	*	*	*	*	*	*	*	*	202 563 kr
Avsättning underhåll uppräkn med inflation	2,0%	120 000 kr	122 400 kr	124 848 kr	127 345 kr	129 892 kr	132 490 kr	146 279 kr	161 504 kr
Accumulerad avs. underhåll		120 000 kr	242 400 kr	367 248 kr	494 593 kr	624 485 kr	756 975 kr	1 460 246 kr	2 236 714 kr
SUMMA UTGIFTER		1 203 450 kr	1 205 503 kr	1 207 710 kr	1 210 073 kr	1 212 597 kr	1 215 283 kr	1 231 279 kr	1 454 433 kr
INKOMSTER									
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		1 139 200 kr	1 139 968 kr	1 140 864 kr	1 141 891 kr	1 143 050 kr	1 144 346 kr	1 152 958 kr	1 367 960 kr
(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)		445 kr	445 kr	446 kr	446 kr	447 kr	447 kr	451 kr	535 kr
Årsavgift förbrukning uppräkn med inflation (nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)	2,0%	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr
		25 kr	26 kr	26 kr	27 kr	27 kr	28 kr	31 kr	34 kr
SUMMA INKOMSTER		1 203 450 kr	1 205 503 kr	1 207 710 kr	1 210 073 kr	1 212 597 kr	1 215 283 kr	1 231 279 kr	1 454 433 kr
Summa amortering + avsättning underhåll		376 000 kr	378 400 kr	380 848 kr	383 345 kr	385 892 kr	388 490 kr	402 279 kr	417 504 kr
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr
Beräknat resultat **		-429 000 kr	-426 600 kr	-424 152 kr	-421 655 kr	-419 108 kr	-416 510 kr	-402 721 kr	-387 496 kr

* Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, gäller dock ej lokal/garage.

** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
ANTAGEN INFLATION	3,0%	(+ 1% jmf m prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	2,20%	(lika som prognos)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	1 139 200 kr	1 143 168 kr	1 147 424 kr	1 151 977 kr	1 156 835 kr	1 162 008 kr	1 192 933 kr	1 467 755 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>	<i>445 kr</i>	<i>447 kr</i>	<i>448 kr</i>	<i>450 kr</i>	<i>452 kr</i>	<i>454 kr</i>	<i>466 kr</i>	<i>574 kr</i>
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	64 250 kr	66 178 kr	68 163 kr	70 208 kr	72 314 kr	74 483 kr	86 347 kr	100 099 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>	<i>25 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>28 kr</i>	<i>29 kr</i>	<i>34 kr</i>	<i>39 kr</i>
årsavgift fiber uppräkn med inflation	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per lägenhet genomsnitt per BOA)</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>
Intäkt P-platser uppräkn med inflation	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa inkomster	1 203 450 kr	1 209 346 kr	1 215 587 kr	1 222 184 kr	1 229 149 kr	1 236 491 kr	1 279 280 kr	1 567 854 kr
ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	3,20%	(+ 1% jmf m prognos)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	1 395 200 kr	1 393 408 kr	1 391 744 kr	1 390 211 kr	1 388 810 kr	1 387 546 kr	1 383 358 kr	1 585 560 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>	<i>545 kr</i>	<i>545 kr</i>	<i>544 kr</i>	<i>543 kr</i>	<i>543 kr</i>	<i>542 kr</i>	<i>541 kr</i>	<i>620 kr</i>
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>	<i>25 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>28 kr</i>	<i>31 kr</i>	<i>34 kr</i>
årsavgift fiber uppräkn med inflation	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per lägenhet genomsnitt per BOA)</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>	<i>0 kr</i>
Intäkt fastighetsskatt från BR-lokal	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa inkomster	1 459 450 kr	1 458 943 kr	1 458 590 kr	1 458 393 kr	1 458 357 kr	1 458 483 kr	1 461 679 kr	1 672 033 kr

I beräkningarna påverkas driftkostnader inkl. fastighetsskatt för lokal, samt avsättning underhåll av inflationen.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-03-04 för bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby, org. nr: 769636-2420

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-03-12



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-03-12 för Brf Äppelhagen i Frestaby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-12-07
Registreringsbevis	2019-10-05
Totalentreprenadkontrakt med bilagor och bygglovsritningar	2018-10-05
Avrop totalentreprenad	2018-10-05
Planritningar parhus och radhus	2018-06-20
Planritningar poolhus	2018-09-28
Andelsöverlåtelseavtal	2018-09-20
Köpebrev Upplands Väsby kommun-Östra landmärket nr 14 ek förening	2017-05-12
Kreditoffert	2019-04-20
Ränteindikation	2020-03-06
Situationsplan som bekräftar BOA, LOA, mark och p-platser	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret	2020-03-04
Beräkning av taxeringsvärden	odaterade
Bygglovsbeslut	2018-12-19
Ansökan bygglov	odaterad
Bekräftelse på handel i lokal från Upplands Väsby kommun	2020-03-12
Faktura fullgörandeförsäkring-säkerhet under entreprenadtiden	2019-05-16
Mailbekräftelse från kontrollansvarig	2020-03-09
Offert fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	2020-03-11
Produktionstidplan (inflyttningstider)	2019-08-14