

Upprättad 2021-03-24

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1
Organisationsnr. 769637-8855

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL

Köpeskilling	31 793 kr/m ² Area
Förvärvskostnad	36 243 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	23 716 kr/m ² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	12 194 kr/m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	19 512 kr/m ² Area
Dolt värde kvarvarande hyresrätter	10 525 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	680 kr/m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1 470 kr/m ² Area
Kassaflöde	29 kr/m ² Area
Amortering	93 kr/m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	123 kr/m ² Boarea
Driftskostnader	402 kr/m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,00 %
Hysesintäkter täcker räntor till	120,96 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gällande planer	4
Fornlämningar	4
Rättigheter	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattat lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
Medlemmars insats	9
Lån i föreningen	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar och avsättning Fond yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Ränteöverskott	11
Kvarvarande hyresrätter	12
Vakanser	12
Fastighetsförsäkring	12
LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
LOKALFÖRTECKNING	15
EKONOMISK PROGNOZ	16
KÄNSLIGHETSANALYS	17
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18
INTYG EKONOMISK PLAN	19
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1, org. nr. 769637-8855, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-09-19.

Fastighetsägaren till fastigheten Bäverdalen 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Rågsvedsvägen 91-141, Bjursätragatan 125-131, 131A i Bandhagen nedan kallad fastigheten. Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom ett rakt köp, dvs ej genom såkallad paketering.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillat Truuberg, Projektledarhuset, 2020-10-02.

Besiktningensprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till Q3/Q4 2021.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnader bestående av ett flerbostadshus, fyra radhusbyggnader i två våningar samt en mindre komplementbyggnad för grovsopphantering. Flerbostadshuset har åtta entréer och har 5-6 våningar med bostäder samt källare/souterrängplan med bostäder och allmänna utrymmen (barnvagnsrum, förråd, tvättstugor, driftsutrymmen).

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Bäverdalen 1
Adress	Rågsvedsvägen 91-141, Bjursätragatan 125-131, 131A
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	17 320 m ²
Byggnadsår	2007
Värdeår	2007
Antal bostadslägenheter	131 st
Lägenhetsarea	9 653 m ²
Antal lokaler	2 st
Lokalarea	66 m ²
Total area	9 719 m²
Antal p-platser	68 st
Antal garage	0 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Gällande planer

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Stadsplan: Bjursätrahöjden	Stadsplan	1960-01-15	0180-5136
Detaljplan: Kv Bäverdalen mm	Detaljplan	2000-11-02	0180K-P2000-02812

Fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämningar		L2013:3256 12000000040513

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0180K-2001-05382.1
Avloppsledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2000-08143.3
Avloppsledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2008-38388.1
Vattenledning	Last	Ledningsrätt	0180K-2008-38388.2

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt.
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till fjärrvärme.
Undercentral	Från byggåret.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Frånluftsfläktar för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.
Sophantering	Hushållsavfall anslutet till sopsug. Grovsopphantering i miljöstuga.
Elinstallationer	Från byggnadsåret. Jordade 3-fasinstallationer.
Tomt/mark	Planteringar, gräsmatta, lekplatser, träd, buskar och naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar etc.
Tvättstugor	Två tvättstugor med totalt 7 tvättmaskiner (varav 1 stor), 3 torktumlare, 1 torkskåp, 2 manglar och 3 torkrum. Maskinpark i huvudsak från byggnadsåret (1 tvättmaskin är utbytt). Klinker på golv, målade väggar, ljudarbsorbenter i tak.
Hissar	Från byggnadsåret för 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till maj 2021.
OVK	Alla ingående ventilationssystem (utom ett) är godkänd till 2025.
Energideklaration	Utförd 2019.
Radon	Radonmätningar med utfall under godkända gränsvärden har utförts.

Kortfattat byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Källare/souterrängplan	Tvättstugor, förråd, driftsutrymmen, bostäder.
Grundläggning	Grundmurar av armerad betong till berg.
Undergrund	Berg.
Stomme	Armerad betong. Trästomme i komplementbyggnad.
Bjälklag	Armerad betong.
Balkonger	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken samt perforerade skärmar.



Yttertak	Pulpettak belagd med asfaltspapp. Trapetskorrugerad plåt på komplementbyggnaden.
Fasad	Putsad betongsockel. Enstegstätad puts i våningsplanen. Skivfasad på komplementbyggnaden.
Fönster	3-glasfönster med isolerglas. Utvändig båge av aluminium.
Trapphus	Betongmosaik på golv, målade väggar och akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Entréparti	Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system.
Övriga dörrar	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Övriga dörrar i huvudsak av stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelser förekommer)

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i de flesta rum i flerbostadshuset. Parkettgolv i entréplan och plastmatta i det övre våningsplanet i radhusen.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys. Skåpinredning och vitvaror i huvudsak från byggnadsåret. Egeninstallerad diskmaskin i vissa.
Badrum/duschrum	Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar, målat tak. Badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Förberett för tvättmaskin i alla, egeninstallerad tvättmaskin i många.
Förvaring	Förråd i lägenhet i vissa, andra har separat förråd.



FASTIGHETENS SKICK se även bilaga, Teknisk besiktning

Byggnader uppförda 2006/-07 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna nedan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 19 200 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>År 1-3</i>	<i>år 4-10</i>
Fasad	Omputsning av fasad, tidpunkt svårbedömt		18 000 000 kr
Tvättstugor	Utbyte 6 tvättmaskiner och 3 torktumlare	450 000 kr	
Entré	Omlackning entrépartier	50 000 kr	
Värmeproduktion	Utbyte kompressorenhet i värmepump		100 000 kr
Avlopp/vatten	Stamspolning	200 000 kr	
Ventilation	Rensning frånluftskanaler		200 000 kr
	OVK-besiktning	200 000 kr	
Summa		900 000 kr	18 300 000 kr
Totalt renoveringsbehov			19 200 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.



TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	123 000 000 kr
Bostäder mark	65 000 000 kr
Lokaler	374 000 kr
Lokaler mark	173 000 kr
Totalt	188 547 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2021

Antal lägenheter	131 st	1 459 kr per lägenhet		191 129 kr
Taxeringsvärde, lokaler		547 000 kr	1%	5 470 kr
Summa				196 599 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	309 000 000 kr
Lagfart ¹	4 637 000 kr
Pantbrevskostnader ²	3 800 000 kr
Ombildning ³	10 621 875 kr
Ersättning fiberinstallation	599 957 kr
Separationskostnad låssystem	300 000 kr
Ersättning vakanser	3 074 176 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	332 033 008 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov ⁴	19 200 000 kr
Kassa ⁵	1 016 992 kr
Summa fonder och kassa	20 216 992 kr

Summa anskaffningskostnader, fonder och kassa	352 250 000 kr
--	-----------------------

¹ Lagfartskostnaden är 1,5 % av köpeskillingen. Expeditionsavgift tillkommer.

² Pantbrevskostnaden är 2 % av inteckningens belopp. Expeditionsavgift tillkommer.

³ Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

⁴ Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

⁵ Kassan täcker bl.a. uppstart och driftsättning av befintligt APTUS-system (62 850 kr).

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 69 % (91 st, 6 607 m²) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 31 % (40 st, 3 046 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av lån.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	157 815 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 800 000 kr
Summa insatser	162 615 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	2,00%	2 370 300 kr	118 515 000 kr
Uteblivna insatser	2,00%	1 422 400 kr	71 120 000 kr
Summa lån		3 792 700 kr	189 635 000 kr

Summa finansiering	352 250 000 kr
---------------------------	-----------------------

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,00 %, vilket överstiger räntenivån för av bank offererad bindningstid). Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Föreningen ska ersätta säljaren för uttagna pantbrev med 2 % av dess belopp. Inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven såsom s.k. rättligt fastighetstillbehör till fastigheten och stämpelskatt kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev. Vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande fanns inga pantbrev uttagna, varvid någon sådan merkostnad ej föreligger att beakta.

Kapitalkostnader

Räntekostnad		3 792 700 kr
Kostnad för lån per 3 år	11 378 100 kr	
Summa kapitalkostnader		3 792 700 kr

Driftkostnader

Administration		200 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		700 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		300 000 kr
Fastighetsförsäkring		300 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme		1 100 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		360 000 kr
Vattenförbrukning		400 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor		170 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen		150 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		120 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Övrigt		100 000 kr
Summa driftkostnader		3 910 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		196 599 kr
Summa skatter/avgifter		196 599 kr

Avskrivningar/Amorteringar

Avskrivningar/Amorteringar		900 000 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	126 127 kr	
Fond yttre underhåll, 0,15 % av taxeringsvärdet		282 821 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		1 182 821 kr

Summa kostnader		9 082 120 kr
------------------------	--	---------------------

Intäkter

Hyresintäkter, lokaler		24 kr
Hyresintäkter, bostäder		4 334 755 kr
Hyresintäkter, p-platser		252 960 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		4 587 739 kr
Årsavgift från medlemmar		4 494 381 kr

Summa intäkter		9 082 120 kr
-----------------------	--	---------------------

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 1 026 127 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,10 % av taxeringsvärdet, vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar och avsättning yttre fond motsvarande ca 0,63 % av taxeringsvärdet (1 182 821 kr).

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, del av avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (11 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 18 kr/mån för en lägenhet på 73 m², vid oförändrad anslutning.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om ca 1,97 % istället för budgeterade 2,00 %

Föreningens s.k. ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 56 891 kr som föreningen kan amortera föreningens lån med eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 40 hyresrätter (3 046 m²). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till över 100 miljoner kronor.

Om anslutning blir enligt ekonomisk plan och föreningen succesivt tillgodogör sig samt amorterar med dessa 100 miljoner kronor, så skulle föreningens belåning uppgå till 9 223 kr/m². Hänsyn har ej tagits till föreningens löpande amortering, eller trolig prisuppgång.

Hyresrätten har, utöver ovan nämnda dolda värde, en positiv inverkan på föreningens kassaflöde årligen.

Vakanser

I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för en del av den vinst föreningen gör i form av en särskild köpeskillning om 4 088 kr/m² lägenhetsyta enligt hyresavtal. Stämpelskatt kan komma att utgå för den särskilda köpeskillningen för vakanta lägenheter. Kvarvarande del av upplåtelseavgiften, vilken tillfaller föreningen, bedöms täcka eventuellt tillkommande kostnader för stämpelskatt, pantbrev etc. Vid upprättandet av den ekonomiska planen finns 12 st kända vakanser (752 m²). Ersättning för dessa är upptagna i denna ekonomiska plan.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.



LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Eventuell hyra för p-plats tillkommer utöver årsavgiften.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	47 m ²	Bjursätragatan 125	1 085 000 kr	0,4739%	0,5200%	34 087 kr
2	40 m ²	Bjursätragatan 125	1 050 000 kr	0,4586%	0,4562%	29 904 kr
3	47 m ²	Bjursätragatan 125	1 155 000 kr	0,5045%	0,5200%	34 087 kr
4	58 m ²	Bjursätragatan 125	1 365 000 kr	0,5962%	0,6203%	40 661 kr
5	47 m ²	Bjursätragatan 125	1 155 000 kr	0,5045%	0,5200%	34 087 kr
6	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 680 000 kr	0,7338%	0,7571%	49 625 kr
7	58 m ²	Bjursätragatan 125	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
8	63 m ²	Bjursätragatan 125	1 470 000 kr	0,6421%	0,6659%	43 649 kr
9	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
10	58 m ²	Bjursätragatan 125	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
11	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
12	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
13	58 m ²	Bjursätragatan 125	1 470 000 kr	0,6421%	0,6203%	40 661 kr
14	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
15	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
16	58 m ²	Bjursätragatan 125	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
17	73 m ²	Bjursätragatan 125	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
18	47 m ²	Bjursätragatan 127	1 155 000 kr	0,5045%	0,5200%	34 087 kr
19	58 m ²	Bjursätragatan 127	1 365 000 kr	0,5962%	0,6203%	40 661 kr
20	47 m ²	Bjursätragatan 127	1 155 000 kr	0,5045%	0,5200%	34 087 kr
21	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 680 000 kr	0,7338%	0,7571%	49 625 kr
22	58 m ²	Bjursätragatan 127	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
23	63 m ²	Bjursätragatan 127	1 470 000 kr	0,6421%	0,6659%	43 649 kr
24	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
25	58 m ²	Bjursätragatan 127	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
26	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
27	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
28	58 m ²	Bjursätragatan 127	1 470 000 kr	0,6421%	0,6203%	40 661 kr
29	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
30	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
31	58 m ²	Bjursätragatan 127	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
32	73 m ²	Bjursätragatan 127	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
33	53 m ²	Bjursätragatan 129	1 225 000 kr	0,5351%	0,5748%	37 673 kr
34	40 m ²	Bjursätragatan 129	1 050 000 kr	0,4586%	0,4562%	29 904 kr
35	76 m ²	Bjursätragatan 129	1 680 000 kr	0,7338%	0,7844%	51 418 kr
36	73 m ²	Bjursätragatan 129	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
37	58 m ²	Bjursätragatan 129	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
38	64 m ²	Bjursätragatan 129	1 505 000 kr	0,6574%	0,6750%	44 247 kr
39	73 m ²	Bjursätragatan 129	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
40	58 m ²	Bjursätragatan 129	1 505 000 kr	0,6574%	0,6203%	40 661 kr
41	64 m ²	Bjursätragatan 129	1 522 500 kr	0,6650%	0,6750%	44 247 kr
42	73 m ²	Bjursätragatan 129	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
43	58 m ²	Bjursätragatan 129	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
44	64 m ²	Bjursätragatan 129	1 575 000 kr	0,6880%	0,6750%	44 247 kr
45	73 m ²	Bjursätragatan 129	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
46	58 m ²	Bjursätragatan 129	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
47	64 m ²	Bjursätragatan 129	1 592 500 kr	0,6956%	0,6750%	44 247 kr



Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1

48	66 m ²	Bjursätragatan 131	1 452 500 kr	0,6345%	0,6933%	45 442 kr
49	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 505 000 kr	0,6574%	0,6477%	42 454 kr
50	40 m ²	Bjursätragatan 131	1 225 000 kr	0,5351%	0,4562%	29 904 kr
51	40 m ²	Bjursätragatan 131	1 225 000 kr	0,5351%	0,4562%	29 904 kr
52	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 505 000 kr	0,6574%	0,6477%	42 454 kr
53	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 540 000 kr	0,6727%	0,6477%	42 454 kr
54	39 m ²	Bjursätragatan 131	1 190 000 kr	0,5198%	0,4471%	29 307 kr
55	39 m ²	Bjursätragatan 131	1 190 000 kr	0,5198%	0,4471%	29 307 kr
56	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 540 000 kr	0,6727%	0,6477%	42 454 kr
57	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 575 000 kr	0,6880%	0,6477%	42 454 kr
58	39 m ²	Bjursätragatan 131	1 225 000 kr	0,5351%	0,4471%	29 307 kr
59	39 m ²	Bjursätragatan 131	1 225 000 kr	0,5351%	0,4471%	29 307 kr
60	61 m ²	Bjursätragatan 131	1 575 000 kr	0,6880%	0,6477%	42 454 kr
61	80 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 750 000 kr	0,7644%	0,8209%	53 808 kr
62	40 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 050 000 kr	0,4586%	0,4562%	29 904 kr
63	73 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 680 000 kr	0,7338%	0,7571%	49 625 kr
64	94 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 820 000 kr	0,7950%	0,9486%	62 175 kr
65	58 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
66	73 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
67	64 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 522 500 kr	0,6650%	0,6750%	44 247 kr
68	58 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 505 000 kr	0,6574%	0,6203%	40 661 kr
69	73 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
70	64 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 575 000 kr	0,6880%	0,6750%	44 247 kr
71	58 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
72	73 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
73	64 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 592 500 kr	0,6956%	0,6750%	44 247 kr
74	58 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
75	73 m ²	Rågsvedsvägen 91	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
76	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 365 000 kr	0,5962%	0,6203%	40 661 kr
77	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 680 000 kr	0,7338%	0,7571%	49 625 kr
78	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
79	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
80	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
81	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
82	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 505 000 kr	0,6574%	0,6203%	40 661 kr
83	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
84	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
85	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
86	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
87	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
88	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
89	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
90	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
91	58 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
92	73 m ²	Rågsvedsvägen 93	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
93	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 365 000 kr	0,5962%	0,6203%	40 661 kr
94	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 662 500 kr	0,7262%	0,7571%	49 625 kr
95	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
96	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 435 000 kr	0,6268%	0,6203%	40 661 kr
97	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
98	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
99	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 505 000 kr	0,6574%	0,6203%	40 661 kr
100	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
101	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
102	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
103	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
104	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 715 000 kr	0,7491%	0,7571%	49 625 kr
105	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
106	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr



Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1

107	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
108	58 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 540 000 kr	0,6727%	0,6203%	40 661 kr
109	73 m ²	Rågsvedsvägen 95	1 750 000 kr	0,7644%	0,7571%	49 625 kr
110	124 m ²	Rågsvedsvägen 99	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
111	124 m ²	Rågsvedsvägen 101	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
112	124 m ²	Rågsvedsvägen 103	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
113	124 m ²	Rågsvedsvägen 105	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
114	124 m ²	Rågsvedsvägen 107	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
115	124 m ²	Rågsvedsvägen 109	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
116	124 m ²	Rågsvedsvägen 111	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
117	124 m ²	Rågsvedsvägen 113	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
118	124 m ²	Rågsvedsvägen 115	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
119	124 m ²	Rågsvedsvägen 117	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
120	124 m ²	Rågsvedsvägen 119	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
121	124 m ²	Rågsvedsvägen 121	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
122	124 m ²	Rågsvedsvägen 123	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
123	124 m ²	Rågsvedsvägen 125	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
124	124 m ²	Rågsvedsvägen 127	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
125	124 m ²	Rågsvedsvägen 129	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
126	124 m ²	Rågsvedsvägen 131	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
127	124 m ²	Rågsvedsvägen 133	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
128	124 m ²	Rågsvedsvägen 135	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
129	124 m ²	Rågsvedsvägen 137	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
130	124 m ²	Rågsvedsvägen 139	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
131	124 m ²	Rågsvedsvägen 141	2 730 000 kr	1,1925%	1,2221%	80 103 kr
	9 653 m²		228 935 000 kr	100,00%	100,00%	6 554 688 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Hantverkslokal	23 m ²	24 kr
2	Kontor (vakant) *	43 m ²	0 kr
2		66 m²	24 kr

* Lokalen kommer eventuellt att nyttjas som föreningslokal, alternativt hyras ut



EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Nedanstående prognos har inte tagit hänsyn till ökad anslutningsgrad. Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1 2021	Ar 2 2022	Ar 3 2023	Ar 4 2024	Ar 5 2025	Ar 6 2026	Ar 7 2027	Ar 8 2028	Ar 9 2029	Ar 10 2030	Ar 11 2031
Taxeringsvärde	188 547 000 kr	192 317 940 kr	196 164 299 kr	200 087 585 kr	204 089 336 kr	208 171 123 kr	212 334 546 kr	216 581 237 kr	220 912 861 kr	225 331 119 kr	229 837 741 kr
Föreningslån	189 635 000 kr	188 735 000 kr	187 834 999 kr	186 934 999 kr	186 034 998 kr	185 134 998 kr	184 234 997 kr	183 334 997 kr	182 434 996 kr	181 534 996 kr	180 634 995 kr
Kassafödesanalys											
Räntekostnad	- 3 792 700 kr	- 3 774 700 kr	- 3 756 700 kr	- 3 738 700 kr	- 3 720 700 kr	- 3 702 700 kr	- 3 684 700 kr	- 3 666 700 kr	- 3 648 700 kr	- 3 630 700 kr	- 3 612 700 kr
Amortering/avskrivning	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr	- 900 000 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 196 599 kr	- 200 631 kr	- 204 542 kr	- 208 632 kr	- 212 805 kr	- 217 061 kr	- 221 402 kr	- 225 830 kr	- 230 347 kr	- 234 954 kr	- 239 653 kr
Fond yttre underhåll, 0,15 % av tax.värde	- 282 821 kr	- 288 477 kr	- 294 246 kr	- 300 131 kr	- 306 134 kr	- 312 257 kr	- 318 502 kr	- 324 872 kr	- 331 369 kr	- 337 997 kr	- 344 757 kr
Driftskostnad	- 3 910 000 kr	- 3 988 200 kr	- 4 067 964 kr	- 4 149 323 kr	- 4 232 310 kr	- 4 316 956 kr	- 4 403 295 kr	- 4 491 361 kr	- 4 581 188 kr	- 4 672 812 kr	- 4 766 268 kr
Hyror	- 4 587 739 kr	- 4 679 494 kr	- 4 773 084 kr	- 4 868 545 kr	- 4 965 916 kr	- 5 065 235 kr	- 5 166 539 kr	- 5 269 870 kr	- 5 375 267 kr	- 5 482 773 kr	- 5 592 428 kr
Erforderlig årsavgift	4 494 381 kr	4 472 415 kr	4 450 369 kr	4 428 242 kr	4 406 033 kr	4 383 740 kr	4 361 360 kr	4 338 894 kr	4 316 338 kr	4 293 690 kr	4 270 950 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	24 kr	24 kr	25 kr	25 kr	26 kr	26 kr	27 kr	28 kr	28 kr	29 kr	29 kr
Hyresintäkter, platser	4 334 755 kr	4 421 450 kr	4 509 879 kr	4 600 077 kr	4 692 078 kr	4 785 920 kr	4 881 638 kr	4 979 271 kr	5 078 856 kr	5 180 433 kr	5 284 042 kr
Hyresintäkter, p-platser	252 960 kr	258 019 kr	263 180 kr	268 443 kr	273 812 kr	279 288 kr	284 874 kr	290 572 kr	296 383 kr	302 311 kr	308 357 kr
Årsavgift enligt kassafödesanalys	4 494 381 kr	4 472 415 kr	4 450 369 kr	4 428 242 kr	4 406 033 kr	4 383 740 kr	4 361 360 kr	4 338 894 kr	4 316 338 kr	4 293 690 kr	4 270 950 kr
Summa intäkter	9 082 120 kr	9 151 908 kr	9 223 452 kr	9 296 788 kr	9 371 949 kr	9 448 974 kr	9 527 900 kr	9 608 764 kr	9 691 605 kr	9 776 463 kr	9 863 378 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnad	- 3 792 700 kr	- 3 774 700 kr	- 3 756 700 kr	- 3 738 700 kr	- 3 720 700 kr	- 3 702 700 kr	- 3 684 700 kr	- 3 666 700 kr	- 3 648 700 kr	- 3 630 700 kr	- 3 612 700 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 196 599 kr	- 200 631 kr	- 204 542 kr	- 208 632 kr	- 212 805 kr	- 217 061 kr	- 221 402 kr	- 225 830 kr	- 230 347 kr	- 234 954 kr	- 239 653 kr
Avskrivning	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr	- 1 026 127 kr
Fond yttre underhåll, 0,15 % av tax.värde	- 282 821 kr	- 288 477 kr	- 294 246 kr	- 300 131 kr	- 306 134 kr	- 312 257 kr	- 318 502 kr	- 324 872 kr	- 331 369 kr	- 337 997 kr	- 344 757 kr
Driftskostnad	- 3 910 000 kr	- 3 988 200 kr	- 4 067 964 kr	- 4 149 323 kr	- 4 232 310 kr	- 4 316 956 kr	- 4 403 295 kr	- 4 491 361 kr	- 4 581 188 kr	- 4 672 812 kr	- 4 766 268 kr
Summa kostnader	9 208 247 kr	9 278 035 kr	9 349 579 kr	9 422 915 kr	9 498 076 kr	9 575 101 kr	9 654 027 kr	9 734 891 kr	9 817 732 kr	9 902 590 kr	9 989 505 kr
Resultat	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr	- 126 127 kr
Balanserat underskott	- 126 127 kr	- 252 254 kr	- 378 381 kr	- 504 508 kr	- 630 635 kr	- 756 762 kr	- 882 889 kr	- 1 009 016 kr	- 1 135 143 kr	- 1 261 270 kr	- 1 387 397 kr
Akkumulerat kassaflöde	282 821 kr	571 297 kr	865 544 kr	1 165 675 kr	1 471 809 kr	1 784 066 kr	2 102 568 kr	2 427 440 kr	2 758 809 kr	3 096 806 kr	3 441 562 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	680 kr/m²	677 kr/m²	674 kr/m²	670 kr/m²	667 kr/m²	663 kr/m²	660 kr/m²	657 kr/m²	653 kr/m²	650 kr/m²	646 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	699 kr/m²	735 kr/m²	733 kr/m²	730 kr/m²	727 kr/m²	725 kr/m²	722 kr/m²	720 kr/m²	717 kr/m²	715 kr/m²	712 kr/m²
Bostadsrättsyta	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²	6 607 m ²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan 2,00%
 Inflationstäckning 2,0%
 Hyresutveckling 2,0%
 gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader



KÄNSLIGHETSANALYS 1

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	680 kr/m ²	677 kr/m ²	674 kr/m ²	670 kr/m ²	667 kr/m ²	663 kr/m ²	660 kr/m ²	657 kr/m ²	653 kr/m ²	650 kr/m ²	646 kr/m ²
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå* och dagens kalkylränta enl ekonomisk plan +1%	967 kr/m ²	963 kr/m ²	958 kr/m ²	953 kr/m ²	948 kr/m ²	944 kr/m ²	939 kr/m ²	934 kr/m ²	929 kr/m ²	925 kr/m ²	920 kr/m ²
dagens kalkylränta enl ekonomisk plan +2%	1 254 kr/m ²	1 248 kr/m ²	1 242 kr/m ²	1 236 kr/m ²	1 230 kr/m ²	1 224 kr/m ²	1 218 kr/m ²	1 212 kr/m ²	1 206 kr/m ²	1 199 kr/m ²	1 193 kr/m ²
dagens kalkylränta enl ekonomisk plan - 1%	393 kr/m ²	391 kr/m ²	389 kr/m ²	387 kr/m ²	385 kr/m ²	383 kr/m ²	381 kr/m ²	379 kr/m ²	377 kr/m ²	375 kr/m ²	373 kr/m ²
Dagens kalkylränta enl ekonomisk plan och dagens inflationsnivå +1%	680 kr/m ²	676 kr/m ²	673 kr/m ²	669 kr/m ²	665 kr/m ²	661 kr/m ²	658 kr/m ²	654 kr/m ²	650 kr/m ²	646 kr/m ²	642 kr/m ²
dagens inflationsnivå -1%	680 kr/m ²	677 kr/m ²	674 kr/m ²	671 kr/m ²	668 kr/m ²	665 kr/m ²	662 kr/m ²	659 kr/m ²	656 kr/m ²	653 kr/m ²	649 kr/m ²

*gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 69 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv. kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	186 544 250 kr	53%	-8 892 485 kr	189 635 kr
dagens anslutningsgrad -5%	202 325 750 kr	57%	-9 271 755 kr	-189 635 kr



SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

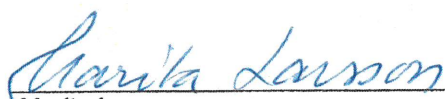
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 73 m² är ca 5 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 400 kr/år och hushållsel ca 2 600 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.


I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1

Stockholm 24/3..... 2021


Marita Larsson


Zemra Tabak


Irina Blumina

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1 med organisationsnummer 769637-8855. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 131 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 slutlig 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 minst täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kan det påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om 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 Bäverdalen 1, daterad 2021-03-24.
- Stadgar för Brf Bäverdalen 1, registrerade hos Bolagsverket 2019-09-19.
- Registreringsbevis för Brf Bäverdalen 1, daterat 2021-03-26.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Bäverdalen 1, daterat 2021-03-23.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2020-10-02.
- Utkast fastighetsöverlåtelseavtal, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2021-03-17.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Värdeutlåtande för blivande bostadsrätter, 2021-03-16.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2021-03-05.

Linköping 2021-04-01



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör



Daniel Karlsson
Civilekonom

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