

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Watt

769639–5388

Järfälla kommun

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrtälje datum enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Watt

.....
Tomas Ackelman

.....
Bert Löfqvist

.....
Sören Karlsson

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Watt, som registrerats av Bolagsverket 2021-01-26 med org. nr. 769639-5388, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra ett flerbostadshus om 5-6 våningar på fastigheten Barkarby 2:76. Huset kommer att inrymma totalt 67 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt. (TRH 1 = **22 LGH**, TRH 2 = **19 LGH**, & TRH 3 = **26 LGH**)

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i september 2023, efter att den ekonomiska planen registrerats och tillstånd till upplåtelser erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske under december 2023

Fastigheten Barkarby 2:76 är införskaffad genom att föreningen i ett första steg förvärvat aktiebolaget Credentia Exploatering Watt AB (559339-5980) innehållande endast fastigheten. Därefter har bolaget överlåtit fastigheten till föreningen för bokfört värde innebärande att förenings skattemässiga anskaffningsvärde för fastigheten uppgår till 35 856 000 kronor och med en latent skatteskuld om 4 120 000 kronor, vilken dock, bokföringsmässigt, värderas till 0 kronor. Den latent skatten utlöses vid försäljning av fastigheten eller del därav. Bostadsrättsföreningens sammanlagda förvärvskostnad för bolaget och fastigheten uppgår till 55 856 000 kronor. Bolaget likvideras efter köpet. Likvidering ombesörjs av säljaren.

Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Credentia AB. Credentia AB garanterar den totala entreprenadkostnaden, samt kommer att förvärva eventuella osålda lägenheter senast vid avräkningsdag med föreningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köp av bolag med fastighet samt totalentreprenadkontrakt med ritningar och beskrivningar. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2023.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad när ansvaret för fastigheten övergår till föreningen.

Projektet finansieras genom SBAB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	BARKARBY 2:76, JÄRFÄLLA kommun.
Tomtarea (BYA):	Total area: 1 594 m ²
Adress:	Barkarbyvägen 90 och 92, 177 44 JÄRFÄLLA.
Ägandeform:	Äganderätt.
Servitut:	Ej belastad med något servitut.
Bostadsarea:	3649 m²BOA (uppmätt på ritning).
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus med 4-5 våningar samt gemensamt garage.
Detaljplan:	Laga kraft 2019-01-16
Bygglov:	Bygglov daterat 2021-06-22 Startbesked för mark och grundläggning dat. 2022-03-17 Startbesked för nybyggnad av flerbostadshus dat. 2022-12-05
Parkering:	26 platser + 1st. bilpool.
Gemensamma utrymmen:	Bostadsgård, parkering, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser är gemensamma utrymmen. Garage, övre gård och innergård är delar som kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning som BRF Watt kommer att ha andelar i. Även yttre VA kommer att vara en gemensamhetsanläggning där andelar innehas av BRF Watt.

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark förstärkt med pålar.
Stomme:	Stomme av betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av stålreglar med ytskikt av i huvudsak puts.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt. gipsskivor på stålstomme (akustik- och brandavskiljande).
Mellanbjälklag:	Betong.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong.
Tak:	Taktäckning med takpapp.
Mellันวäggar:	Gipsskivor på regelstomme. Väggar i våtrum utföres med för ändamålet godkända skivor.
Fönster & fönsterdörrar:	Fönster av trä med utvändiga beklädnad av aluminium.
Entrépartier:	Metallpartier som utrustas med portkod.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme.

Ventilation:	Ventilationssystem typ FTX aggregat installeras i byggnaden samt ett i lokalen. Återvinning av värme från ventilationsluft via värmepump.
El:	Samtliga eluttag ansluts till jordfelsbrytare. Hushållsel i respektive lägenhet mäts separat.
TV, telefon & datorer:	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
Hissar:	Trapphus utrustas med hiss.
Post:	Posten levereras till postboxar i huvudentréer. Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenhetsdörren.
Värme & Sanitet:	Byggnadens uppvärmningssystem består av fjärrvärme. Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
Förråd:	Till 1-2RoK bostadsrätt är förråd placerat i entréplan. Till 3-4RoK bostadsrätt är förråd placerat i lägenheten. Cykelplatser, barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i entréplan.
Uteplatser:	Lägenheter på markplan har uteplats mot innergård. Uteplatsen ingår i upplåtelsen. Förses med marksten.
Sophantering:	Via sopsugsanläggning. Inkast till sopsug nås från innergård samt förgårdsmark.
Parkering:	Parkeringsplatser anordnas i ett gemensamt garage.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett Sockel vit	Tapet/målat	Målat, vitt	Förvaring och kapphylla enligt ritning.
Vardagsrum/ sovrum	Tapet. Sockel vit	Tapet/målat	Målat, vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett, även under köks snickerier. Sockel vit	Tapet/målat	Målat, vitt	Spishäll, inbyggadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar.
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Helkaklat till innertak. Kakelklädd smyg i ev. fönster, sluttande.	Målat, vitt	Vitvaror; tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning. Väggskåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskåp med belysning. Duschhorn alt. duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Helkaklat till innertak.	Målat, vitt	Kommod med handfat och spegel med belysning. Skärmvägg i glas. WC-stol. Beslag
Klädkammare/ förråd	Ekparkett. Sockel vit	Målat	Målat, vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning

Generellt: Säkerhetsklassad entrédörr till lägenhet. Innerdörrar är vita släta med vita foder.
Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m.

C. Föreningens anskaffningskostnad.

Förvärv av aktier inkl. fastighet	55 856 000
Totalentreprenadkontrakt exkl likviditetsreserv	163 544 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	219 450 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde när ansvaret övergår till föreningen. Under entreprenadtiden är projektet försäkrat genom Credentia ABs entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 109 668 tkr, varav 86 409 tkr byggnad och 23 259 tkr mark. Värdeår 2023.

Entreprenören svarar för samtliga kostnader för drift- och underhåll av fastigheten samt föreningens administration fram till avräkningsdagen. Entreprenören skall därvid erhålla samtliga intäkter såsom årsavgifter, hyror, ränteintäkter samt eventuellt statliga bidrag som belöper på samma tid.

Statlig fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt stämpelskatt och övriga utgifter vid lagfart för beställarens markförvärv och uttagande av pantbrev för föreningens lån enligt ekonomisk plan ingår i entreprenaden.

Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenad enl. totalentreprenad	219 400 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	219 450 000 kr

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Ränta ca % ¹⁾	Amort ca %	Ränta kronor	Ränte- garanti ²⁾	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån	17 141 677	40	rörlig	5,18%	0,70%	887 938	-171 417	119 992	836 513
	17 141 677	40	3 år	4,70%	0,70%	805 658	-171 417	119 992	754 233
	17 141 667	40	5 år	4,45%	0,70%	762 804	-171 417	119 992	711 379
Summa	51 425 000		Snitt:	4,78%		2 456 400	-514 250	359 975	2 302 125
Insatser & upplåtelse- avgifter	168 025 000								
Summa finansiering	219 450 000								
Kapital- kostnader						2 456 400	-514 250	359 975	2 302 125

Not 1) Ränteantagandet är vid kalkylens upprättande med beaktande av lån med olika bindningstider. Amortering beräknas ske enligt 40-årig serieplan.

Not 2) Credentia AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att Credentia AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa tre lån (rörlig (1 år) = 3,98%, 3 år = 3,50%, 5 år = 3,25%) under respektive låns första bindningstid, med undantag för den rörliga delen som ersätts under 1 år från dagen då den långa finansieringen betalas ut till föreningen.

Räntegarantin är begränsad till max 1,0%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalningen av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga tre lån regleras av Credentia AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

Föreningens driftkostnader

Beräknade driftkostnader	kronor
Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning	84 000
Teknisk förvaltning	45 000
Styrelsearvoden inkl. soc. Kostn.	56 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	80 000
Övriga förvaltningskostnader	10 000
Förbrukningskostnader	
Uppvärmning inkl uppvärmning av varmvatten	235 000
Vatten	145 000
El gemensam	140 000
Sophämtning	70 000
Renhållning & Snöröjning	40 000
Fiber, tv & telefoni	85 000
Övrigt	47 000
Skötsel	
Fastighetsskötsel	134 000
Städning	35 000
Service tekniska inst. inkl. hiss	21 000
Serviceavtal	15 000
Löpande underhåll	6 000
Gemensamhetsanläggning	71 000
Garagesamfällighet drift	40 000
Övriga samfälligheter	20 000
Bilpool	70 000
Summa driftkostnader	1 469 000

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Räntekostnader	2 456 400
Amortering	359 975
Driftkostnader	1 469 000
Fastighetsskatt lokaler	4 680
Avsättning till yttre fond år 1	110 280
Summa	4 400 335

Föreningens inbetalningar år 1

Årsavgifter år 1	3 295 047
Årsavgifter uppvärmning varmvatten	233 536
Intäkter räntegaranti	514 250
Intäkter parkering ¹	343 200
Intäkter lokal ²	46 170
Summa	4 432 203

¹ P-garage: 26st. 100% uthyrt (26/26), 1100 kr/mån.

² Lokal 1st., tot. 27m², uthyrt 90%, 1900 kr/m² år



Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 163 544 tkr motsvarande totalentreprenadkostnad exkl.

likviditetsreserv 50 tkr

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-1 363	-1 363	-1 363	-1 363	-1 363	-1 363	-1363	-1 363	-1 363	-1 363	-1 363	-1 363
Bokförings- mässigt res	-971	-975	-868	-930	-811	-868	-749	-626	-497	-364	-226	547

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet. K2 Regelverket skall tillämpas för årsredovisning

Nyckeltal under år 1.

1	Anskaffningsvärde (BTA)	41 547	kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde (BOA)	59 698	kr/kvm	BOA
3	Insatser och upplåtelseavgifter	46 047	kr/kvm	BOA
4	Lån	13 989	kr/kvm	BOA
5	Årsavgift (inkl. prel. varmvattenförbrukning)	967	kr/kvm	BOA
6	Årsavgift uppvärmning varmvatten (preliminär)	64	kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	403	kr/kvm	BOA
8	Intäkter parkeringar och lokal	106	kr/kvm	BOA
9	Kassaflöde, inkl reserv	66	kr/kvm	BOA
10	Avsättning underhåll	30	kr/kvm	BOA
11	Avsättning underhåll + amortering ¹	193	kr/kvm	BOA
12	Genomsnittlig enskild drift (uppskattad) ²	95	kr/kvm	BOA

Total BOA: 3 649 kvm

Total BTA: 5 282 kvm

¹ Medelvärde de första 16 åren.

² Genomsnittlig enskild drift debiteras bostadsrättsinnehavaren separat, i kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea. Bostadsrätthavaren tecknar egna avtal med leverantörerna. Kostnaden varierar utifrån de val som bostadsrätthavaren gör och är inget som bostadsrättsföreningen ansvarar för. Driftkostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning (Med förbrukningsavgift avses avgift för förbrukning av el och hemförsäkring)

E. Redovisning av lägenheterna

Lgh	Lgh ¹⁾	Area ²⁾	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månads- avgift ⁵⁾	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats +Upplåtelseavg.	Andelstal ⁶⁾
nr	typ	m ²	kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån	kronor	kronor	kronor	%
C.1002	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 380 000	345 000	1 725 000 kr	1,08880%
C.1003	1	24	29 375	2 448	2 082	174	2 621	1 160 000	290 000	1 450 000 kr	0,89150%
C.1101	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 760 000	690 000	3 450 000 kr	2,17400%
C.1102	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 360 000	340 000	1 700 000 kr	1,08880%
C.1103	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 360 000	340 000	1 700 000 kr	1,08880%
C.1104	2	60	52 780	4 398	3 741	312	4 710	1 960 000	490 000	2 450 000 kr	1,60180%
C.1201	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 840 000	710 000	3 550 000 kr	2,17400%
C.1202	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 400 000	350 000	1 750 000 kr	1,08880%
C.1203	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 400 000	350 000	1 750 000 kr	1,08880%
C.1204	2	60	52 780	4 398	3 741	312	4 710	2 000 000	500 000	2 500 000 kr	1,60180%
C.1301	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 920 000	730 000	3 650 000 kr	2,17400%
C.1302	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 440 000	360 000	1 800 000 kr	1,08880%
C.1303	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 440 000	360 000	1 800 000 kr	1,08880%
C.1304	2	60	52 780	4 398	3 741	312	4 710	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	1,60180%
C.1401	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	3 000 000	750 000	3 750 000 kr	2,17400%
C.1402	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 480 000	370 000	1 850 000 kr	1,08880%
C.1403	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 480 000	370 000	1 850 000 kr	1,08880%
C.1404	2	60	52 780	4 398	3 741	312	4 710	2 080 000	520 000	2 600 000 kr	1,60180%
C.1501	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	3 100 000	775 000	3 875 000 kr	2,17400%
C.1502	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 560 000	390 000	1 950 000 kr	1,08880%
C.1503	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 560 000	390 000	1 950 000 kr	1,08880%
C.1504	2	60	52 780	4 398	3 741	312	4 710	2 160 000	540 000	2 700 000 kr	1,60180%
D.1002	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 580 000	395 000	1 975 000 kr	1,24660%
D.1101	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 440 000	610 000	3 050 000 kr	1,87800%
D.1102	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 560 000	390 000	1 950 000 kr	1,24660%
D.1103	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 400 000	600 000	3 000 000 kr	1,79910%
D.1201	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 480 000	620 000	3 100 000 kr	1,87800%
D.1202	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 640 000	410 000	2 050 000 kr	1,24660%
D.1203	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 440 000	610 000	3 050 000 kr	1,79910%
D.1301	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 520 000	630 000	3 150 000 kr	1,87800%
D.1302	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 680 000	420 000	2 100 000 kr	1,24660%
D.1303	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 480 000	620 000	3 100 000 kr	1,79910%
D.1401	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 560 000	640 000	3 200 000 kr	1,87800%
D.1402	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 720 000	430 000	2 150 000 kr	1,24660%
D.1403	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 520 000	630 000	3 150 000 kr	1,79910%
D.1501	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 600 000	650 000	3 250 000 kr	1,87800%
D.1502	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 760 000	440 000	2 200 000 kr	1,24660%
D.1503	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 560 000	640 000	3 200 000 kr	1,79910%
D.1601	3	74	61 881	5 157	4 386	366	5 522	2 720 000	680 000	3 400 000 kr	1,87800%
D.1602	1,5	42	41 076	3 423	2 911	243	3 666	1 840 000	460 000	2 300 000 kr	1,24660%
D.1603	3	70	59 281	4 940	4 202	350	5 290	2 680 000	670 000	3 350 000 kr	1,79910%

Fortsättning nästa sida...



Lgh	Lgh ¹⁾	Area ²⁾	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månads- avgift ⁵⁾	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats +Upplåtelseavg.	Andelstal ⁶⁾
nr	typ	m ²	kr/år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån	kronor	kronor	kronor	%
E.1002	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 380 000	345 000	1 725 000 kr	1,08880%
E.1003	1	24	29 375	2 448	2 082	174	2 621	1 160 000	290 000	1 450 000 kr	0,89150%
E.1101	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 760 000	690 000	3 450 000 kr	2,17400%
E.1102	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 360 000	340 000	1 700 000 kr	1,08880%
E.1103	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 360 000	340 000	1 700 000 kr	1,08880%
E.1104	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	1 960 000	490 000	2 450 000 kr	1,56230%
E.1201	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 840 000	710 000	3 550 000 kr	2,17400%
E.1202	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 400 000	350 000	1 750 000 kr	1,08880%
E.1203	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 400 000	350 000	1 750 000 kr	1,08880%
E.1204	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	2 000 000	500 000	2 500 000 kr	1,56230%
E.1301	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	2 920 000	730 000	3 650 000 kr	2,17400%
E.1302	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 440 000	360 000	1 800 000 kr	1,08880%
E.1303	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 440 000	360 000	1 800 000 kr	1,08880%
E.1304	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	2 040 000	510 000	2 550 000 kr	1,56230%
E.1401	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	3 000 000	750 000	3 750 000 kr	2,17400%
E.1402	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 480 000	370 000	1 850 000 kr	1,08880%
E.1403	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 480 000	370 000	1 850 000 kr	1,08880%
E.1404	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	2 080 000	520 000	2 600 000 kr	1,56230%
E.1501	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	3 080 000	770 000	3 850 000 kr	2,17400%
E.1502	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 520 000	380 000	1 900 000 kr	1,08880%
E.1503	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 520 000	380 000	1 900 000 kr	1,08880%
E.1504	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	2 120 000	530 000	2 650 000 kr	1,56230%
E.1601	4	89	71 634	5 970	5 077	423	6 393	3 180 000	795 000	3 975 000 kr	2,17400%
E.1602	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 600 000	400 000	2 000 000 kr	1,08880%
E.1603	1,5	34	35 876	2 990	2 543	212	3 202	1 600 000	400 000	2 000 000 kr	1,08880%
E.1604	2	58	51 479	4 290	3 649	304	4 594	2 240 000	560 000	2 800 000 kr	1,56230%
Just.			21		-11						0,00020%
S:a		3649	3 295 047		233 536			134 420 000	33 605 000	168 025 000	100,0000%

1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.

2) "Area" anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter enligt svensk standard.

3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.

4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Reglering kommer att ske enligt faktisk förbrukning, en eller flera gånger per år.

5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.

6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea.



F. Ekonomisk prognos (tusentals kr)

Höjning årsavgift per år för år 2	5%
Höjning årsavgift per år år 3-16	3%
Höjning hyror per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt år 1-16	4,78%
Årlig höjning yttre fond	2%
Amortering enl serie, höjs i genomsnitt per år	6%

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Utbetalningar												
(exkl. avsättning till yttre fond)												
Räntor Not 5)	2 456	2 439	2 421	2 402	2 381	2 359	2 336	2 312	2 286	2 259	2 230	2 056
Räntegaranti	-514	-343	-343	-171	-171							
Amortering	360	382	404	429	454	482	511	541	574	608	645	863
Fastighetsskatt för lokal	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6
Driftskostnader	1 469	1 498	1 528	1 559	1 590	1 622	1 654	1 687	1 721	1 756	1 791	1 977
Fastighetsavgift												140
Summa utbetalningar	3 776	3 981	4 016	4 223	4 259	4 468	4 507	4 546	4 587	4 628	4 671	5 043
Inbetalningar												
Årsavgifter Not 6)	3 529	3 703	3 816	3 931	4 046	4 165	4 287	4 413	4 542	4 676	4 813	5 563
Årsavgifter (kr/m ²)	967	1 015	1 046	1 077	1 109	1 141	1 175	1 209	1 245	1 281	1 319	1 525
Intäkt parkering & lokal	389	397	405	413	430	438	447	456	465	474	484	534
Summa inbetalningar	3 918	4 100	4 221	4 344	4 476	4 603	4 734	4 869	5 008	5 150	5 297	6 098
Årets överskott	142	119	205	121	216	135	227	323	421	422	626	1 055
Föreningens kassa												
Ingående saldo	50											
Kassabehållning	192	311	516	637	854	988	1 216	1 539	1 959	2 481	3 108	7 773
Avsättning till fond	110	112	115	117	119	122	124	127	129	132	134	148
Ackumulerad yttre fond	110	223	338	455	574	696	820	947	1 076	1 208	1 342	2 056
Årets netto efter avsättning till yttre fond	32	6	91	4	97	13	103	196	292	390	492	1 055

Not 5) Räntekostnaden är redovisad med en snittränta på 4,78%.

Not 6) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning inkl. preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 3 %, med undantag för år 2 då höjningen beräknas till 5% för att möta framtida räntevariation.

G. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta år 1-4 enl
prognos

ca 4,78%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en
procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	826	967	1 108
2	875	1 015	1 155
3	907	1 046	1 185
4	939	1 077	1 215
5	972	1 109	1 245
6	1 006	1 141	1 277
7	1 041	1 175	1 309
8	1 077	1 209	1 342
9	1 114	1 245	1 376
10	1 152	1 281	1 411
11	1 191	1 319	1 447
16	1 407	1 525	1 643

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid
en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	967	967	967
2	1 010	1 015	1 019
3	1 037	1 046	1 055
4	1 064	1 077	1 091
5	1 091	1 109	1 127
6	1 118	1 141	1 165
7	1 147	1 175	1 204
8	1 176	1 209	1 245
9	1 206	1 245	1 286
10	1 237	1 281	1 329
11	1 269	1 319	1 373
16	1 444	1 525	1 617

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats, upplåtelseavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter, amortering samt avsättning till fonder skall finansieras genom parkeringshyresintäkter och årsavgifter. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgiften:

- Avtal för leverans av el till hushållet.
- Abonnemang för bredband, TV och telefoni (öppen fiber).
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

Verifikat

Transaktion 09222115557500244347

Dokument

Ekonomisk plan BRF Watt 230908

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-09-08 10:30:54 CEST (+0200) av Maria

Karlsson (MK)

Färdigställt 2023-09-08 17:24:05 CEST (+0200)

Initierare

Maria Karlsson (MK)

Credentia AB

Org. nr 556025-2891

maria.karlsson@credentia.se

+46702760835

Signerande parter

Sören Karlsson (SK)

soren.karlsson@niclan.se

Signerade 2023-09-08 11:18:31 CEST (+0200)

Tomas Ackelman (TA)

ackelman.tomas@telia.com

Signerade 2023-09-08 17:23:16 CEST (+0200)

Bert Löfqvist (BL)

bert@mmlconsulting.se

Signerade 2023-09-08 17:24:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Watt med org.nr 769639-5388, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid täcker räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Elin Siwers
Jur kand
Ekman juridik AB

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