

Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön

Sundbybergs kommun

Org.nr 769635-5960

Ekonomisk plan

2020-04-02

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 5
D. Finansieringsplan	Sid 6
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 7-9
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 10
H. Ekonomisk prognos år 1 - 16	Sid 11
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 12
J. Särskilda förhållanden	Sid 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön med säte i Sundbybergs kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-11-06. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 91 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheterna Bävern 3 belägna i Sundbybergs kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i maj 2020.

Inflyttning beräknas påbörjas under november månad 2020.

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 kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2018-08-15 på köp av fastigheten Näskubben 2, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Vackra Vägen. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (129 949 900 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 28 588 000 kr. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Handelsbanken.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har för avsikt att ansöka om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Sundbybergs kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Bävern 3	2 933 m ²
Summa	2 933 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits 2018-12-10.

Adress: Vackra Vägen 18, 22-24, Friluftsvägen 33-35
172 40 Sundbyberg

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två sammansatta flerbostadshus innehållande 91 lägenheter med

totalt 4 trapphus. Garage finns med 32+5 st bilparkeringsplatser och ytterligare 9 platser hyrs av Förvaltaren i Sundbyberg AB i intilliggande Storgaraget (Bävern 2). 1 st kommersiell lokal. LOA 117 m²

Föreningen kommer hyra ut p-platser i garage i minst 10år till ett parkeringsbolag som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar. Moms kan tillkomma på hyran.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 5 169 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Mark

Ytbeläggningar på mark; Plattläggning vid entréer och uteplatser.

Grundkonstruktion

Betongplatta delvis på plintar/pålar/packad fyllning.

Stomme

Bärande ytterväggar av betong. Lägenhetsskiljande väggar av betong samt vissa lägenhetsskiljande som lättväggar.

Takkonstruktion

Bärande takkonstruktion av trä. Uppstolpade takstolar på betongbjälklag. Taktäckning av papp eller duk. Del av tak utförs som grönt tak typ sedum. Hängrännor och stuprör av lackerad plåt

Balkonger

Prefabricerade balkonger av betong.

Trapphus

Betongtrappor och vilplan beklädda med terrazzo. Trappplan beklädda med terrazzo.

Fasadbeklädnad

Puts på innergård och gavlar. Träpanel och puts utmed gatorna.

Fönster, fönsterdörrar, partier

Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Entrépartier av aluminium.

Fasadkompletteringar

Plåtarbeten i lackerad plåt. Balkongräcken av aluminium. Hängrännor och stuprör av lackerad plåt

Inredning

Lätta innerväggar av enkelgips på regelstomme. Undertak i trapphus enligt ställda ljudkrav. Vita släta Innerdörrar. Fönsterbänkar av Natursten i fönsternisch. Golv Ekparkett 3-stav 15 mm. Vitlackerade furusocklar i lägenheter. Dörrfoder i lägenheter vita fabriksmålade. Kökssnickerier enligt ritningar och bofaktablad.

Installationer

VVS-installationer

Vattenburen värme via radiatorer i fönsterbröstningar, i vissa fall på vägg. Inkommande kallvatten via vattenmätare i undercentral. Mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Ventilation av garage med separat fläktrum i källare.

Utrustning

Köksblandare med diskmaskinsavstängare. Tvättställsblandare, duschblandare duschpaket. Golvstående toalettstolar, vitt proslin. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin. Diskmaskin

El, fiber, data

Udermätare för varje lägenhet, föreningen har ett gemensamt abonnemang. Gruppcentral i lägenhet, med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Förberett med tomrör för handdukstork i badrum. Batteridriven brandvarnare. Bänkbelysning kök. Plafond badrum/WC. Uttag för IT. El-uttag och armatur på balkong

Hiss

Hissar utan hissmaskinrum.

Rumsbeskrivning

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

Allmänna utrymmen

TRAPPHUS ENTRÉPLAN

G Natursten/klinker/terrazzo

S Lika golv

V Målat

T Målat /undertak

Ö Namntavla, Postfack, Nedsänkt dörmatta, Belysningsarmaturer

Rumsbeskrivning

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

Allmänna utrymmen**TRAPPHUS ENTRÉPLAN**

G Natursten/klinker/terrazzo

S Lika golv

V Målat

T Målat /undertak

Ö Namntavla, Postfack, Nedsänkt dörrmatta, Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

G Klinker el. terrazzo

V Målad

T Målat/undertak

Ö Tidningshållare, Belysningsarmaturer

FÖRRÅD

G Stålglättad betong, dammbindning

V Målat samt Troax-nät

T Målat

CYKELFÖRRÅD

G Stålglättad betong, dammbindning

V Målat

T Målat

GARAGE

G Stålglättad betong, dammbindning

V Målat

T Målat alt undertak

KÄLLSORTERINGSRUM

G Stålglättad betong, dammbindning

V Mineritförstärkta väggar alt betong

T enligt ritning

Bostaden**HALL**

G Ekparkett

S Vit träsockel

V Målad

T Målat/grängat

Ö Garderober enligt ritning

Kapphylla eller kroklist enligt ritning

KÖK

G Ekparkett

S Vit träsockel

V Målad, Kakel ovan arbetsbänk

T Målat/grängat

Ö Skåpssnickerier enligt ritning, Diskbänk i rostfritt stål, Kärn för sopsortering, Bänkskiva av laminat, Kyl och frys alt kombinerad kyl/frys, Induktionshäll, Inbyggnadsugn under häll, Mikro i överskåp, Diskmaskin, Spiskåpa bakom lucka, Bänkbelysning

VARDAGSRUM

G Ekparkett

S Vit träsockel

V Målad

T Målat / grängat

BADRUM

G Klinker

V Kakel till takhöjd 2,5 m. Målat ovanför.

T Målat/grängat

Ö Se ritning/bofakta

WC

G Klinker

V Målad

S Lika golv

T Målat/grängat

Ö Se ritning/bofakta

KLK

G Ekparkett

S Vit träsockel

V Målad

T Målat / grängat

Ö Väggskena med hylla på konsoler.

Inredning enligt ritning

SOVRUM

G Ekparkett

S Vit träsockel

V Målad

T Målat/grängat

Ö Garderober enligt ritning

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	293 200 000
Inkråmsöverlåtelseavtal mark	1 950 100
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	129 949 900
Likviditetsreserv	100 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	425 200 000

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	117 617 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	34 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta		Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
			2020-04-01	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	25 893 333	1,14%	3,20%	0	828 587	828 587
Lån 2	2 år	25 893 333	1,04%	3,10%	0	802 693	802 693
Lån 3	3 mån	25 893 333	1,05%	2,30%	388400	595 547	983 947
summa		77 680 000	Snittränta 1,08%	2,87%	388400	2 226 827	2 615 227
Insatser		340 920 000					
Uppåtelseavgifter		2 900 000					
Investeringsmoms		3 700 000					
summa insatser, lån mm		425 200 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad är 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	2 226 827
fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	180 915
Tomträttsavgäld	0
Driftskostnader ¹ (se specifikation)	1 639 000
Oförutsedda kostnader	394 002
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	16 170
summa utgifter och fonderingar	2 230 087
summa beräknade årliga utgifter	4 456 914

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 150 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år. Offererad amortering enligt överenskommelse.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 293 200 000 kr/ 120 år. K2 regelverket beräknas användas av föreningen.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2020042304336

föreningen		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	350 000	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	210 000	
Kallvatten/Avlopp	85 000	
Hushållsavfall (sopsug)	81 000	
Källsortering	0	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	35 000	
Trappstädning	91 000	
Vinterunderhåll	35 000	
Kabel-TV/Internet	260 000	
Teknisk skötsel	70 000	
Serviceavtal Hiss	36 000	
Serviceavtal Jour	21 000	
Fastighetsförsäkring	90 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	30 000	
Styrelsearvoden	90 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode	100 000	
	1 639 000	1 639 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	16 170	
	16 170	16 170
	summa kostnader	1 655 170

⁴ Kostnader för hushållsel, varmvatten samt kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad ca 350 kr/mån. Varmvatten ca 200 kr/mån. Kabel-tv ca 200 kr/mån.

Föreningens/bostadsrätthavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 757 794 kr
Lokaler		279 600 kr
Garage	32 platser * 1040 hyra/månad (1300kr ink moms)	399 360 kr
MC-platser	3 platser * 560 hyra/månad (700kr ink moms)	20 160 kr
summa intäkter		4 456 914 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

91

2020042304337

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
11-1001	3	74	1,3042	4 500 000	100 000	4 600 000	49 010	4 084	1 013 103
11-1002	1	32	0,7573	2 200 000	100 000	2 300 000	28 458	2 372	588 271
11-1003	1	31	0,7467	2 200 000	100 000	2 300 000	28 059	2 338	580 037
11-1101	1	32	0,7573	2 100 000	100 000	2 200 000	28 458	2 372	588 271
11-1102	1	31	0,7467	2 250 000	100 000	2 350 000	28 059	2 338	580 037
11-1103	2	36	0,8519	2 350 000	0	2 350 000	32 013	2 668	661 756
11-1104	4	85	1,4619	4 950 000	100 000	5 050 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1201	1	32	0,7573	2 150 000	100 000	2 250 000	28 458	2 372	588 271
11-1202	1	31	0,7467	2 295 000	100 000	2 395 000	28 059	2 338	580 037
11-1203	2	36	0,8519	2 500 000	100 000	2 600 000	32 013	2 668	661 756
11-1204	4	85	1,4619	5 150 000	100 000	5 250 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1301	1	32	0,7573	2 200 000	100 000	2 300 000	28 458	2 372	588 271
11-1302	1	31	0,7467	2 350 000	100 000	2 450 000	28 059	2 338	580 037
11-1303	2	36	0,8519	2 550 000	100 000	2 650 000	32 013	2 668	661 756
11-1304	4	85	1,4619	5 300 000	0	5 300 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1401	1	32	0,7573	2 300 000	100 000	2 400 000	28 458	2 372	588 271
11-1402	1	31	0,7467	2 450 000	100 000	2 550 000	28 059	2 338	580 037
11-1403	2	36	0,8519	2 650 000	100 000	2 750 000	32 013	2 668	661 756
11-1404	4	85	1,4619	5 650 000	100 000	5 750 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1501	1	32	0,7573	2 400 000	100 000	2 500 000	28 458	2 372	588 271
11-1502	1	31	0,7467	2 575 000	100 000	2 675 000	28 059	2 338	580 037
11-1503	2	36	0,8519	2 750 000	100 000	2 850 000	32 013	2 668	661 756
11-1504	4	85	1,4619	5 900 000	100 000	6 000 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1601	1	32	0,7573	2 550 000	100 000	2 650 000	28 458	2 372	588 271
11-1602	1	31	0,7467	2 700 000	100 000	2 800 000	28 059	2 338	580 037
11-1603	2	36	0,8519	2 950 000	100 000	3 050 000	32 013	2 668	661 756
11-1604	4	85	1,4619	6 200 000	100 000	6 300 000	54 936	4 578	1 135 604
11-1701	1	32	0,7573	2 750 000	100 000	2 850 000	28 458	2 372	588 271
11-1702	1	31	0,7467	2 900 000	100 000	3 000 000	28 059	2 338	580 037
11-1703	2	36	0,8519	3 200 000	100 000	3 300 000	32 013	2 668	661 756
11-1704	4	85	1,4619	6 600 000	100 000	6 700 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1001	3	74	1,3042	4 350 000	0	4 350 000	49 010	4 084	1 013 103
12-1101	4	85	1,4619	4 650 000	0	4 650 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1102	2	36	0,8519	2 150 000	0	2 150 000	32 013	2 668	661 756
12-1103	3	71	1,2726	4 150 000	0	4 150 000	47 822	3 985	988 556
12-1201	4	85	1,4619	4 850 000	0	4 850 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1202	2	36	0,8519	2 400 000	0	2 400 000	32 013	2 668	661 756
12-1203	3	71	1,2726	4 225 000	0	4 225 000	47 822	3 985	988 556
12-1301	4	85	1,4619	5 100 000	0	5 100 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1302	2	36	0,8519	2 450 000	0	2 450 000	32 013	2 668	661 756
12-1303	3	71	1,2726	4 175 000	0	4 175 000	47 822	3 985	988 556
12-1401	4	85	1,4619	5 350 000	0	5 350 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1402	2	36	0,8519	2 500 000	0	2 500 000	32 013	2 668	661 756
12-1403	3	71	1,2726	4 575 000	0	4 575 000	47 822	3 985	988 556
12-1501	4	85	1,4619	5 600 000	0	5 600 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1502	2	36	0,8519	2 550 000	0	2 550 000	32 013	2 668	661 756
12-1503	3	71	1,2726	4 675 000	0	4 675 000	47 822	3 985	988 556
12-1601	4	85	1,4619	5 900 000	0	5 900 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1602	2	36	0,8519	2 700 000	0	2 700 000	32 013	2 668	661 756
12-1603	3	71	1,2726	5 000 000	0	5 000 000	47 822	3 985	988 556
12-1701	4	85	1,4619	6 300 000	0	6 300 000	54 936	4 578	1 135 604
12-1702	2	36	0,8519	2 950 000	0	2 950 000	32 013	2 668	661 756
12-1703	3	71	1,2726	5 550 000	0	5 550 000	47 822	3 985	988 556
13-1001	4	86	1,4724	5 050 000	0	5 050 000	55 330	4 611	1 143 760
13-1002	2	59	1,0938	3 050 000	0	3 050 000	41 103	3 425	849 664
13-1101	3	64	1,1990	4 300 000	0	4 300 000	45 056	3 755	931 383
13-1102	2	42	0,9150	2 450 000	0	2 450 000	34 384	2 865	710 772
13-1103	2	36	0,8519	2 300 000	0	2 300 000	32 013	2 668	661 756
13-1104	4	87	1,4830	4 650 000	0	4 650 000	55 729	4 644	1 151 994
13-1201	3	64	1,1990	4 500 000	0	4 500 000	45 056	3 755	931 383
13-1202	2	42	0,9150	2 500 000	0	2 500 000	34 384	2 865	710 772
13-1203	2	36	0,8519	2 350 000	0	2 350 000	32 013	2 668	661 756
13-1204	4	87	1,4830	4 850 000	0	4 850 000	55 729	4 644	1 151 994
13-1301	3	64	1,1990	4 700 000	0	4 700 000	45 056	3 755	931 383
13-1302	2	42	0,9150	2 800 000	0	2 800 000	34 384	2 865	710 772
13-1303	2	36	0,8519	2 200 000	0	2 200 000	32 013	2 668	661 756
13-1304	4	87	1,4830	5 100 000	0	5 100 000	55 729	4 644	1 151 994

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
13-1401	3	64	1,1990	4 900 000	0	4 900 000	45 056	3 755	931 383
13-1402	2	42	0,9150	2 950 000	0	2 950 000	34 384	2 865	710 772
13-1403	2	36	0,8519	2 550 000	0	2 550 000	32 013	2 668	661 756
13-1404	4	87	1,4830	5 450 000	0	5 450 000	55 729	4 644	1 151 994
13-1501	3	67	1,2305	5 800 000	0	5 800 000	46 240	3 853	955 852
13-1502	2	36	0,8519	2 800 000	0	2 800 000	32 013	2 668	661 756
13-1503	4	87	1,4830	6 100 000	0	6 100 000	55 729	4 644	1 151 994
14-1001	1	29	0,7257	2 200 000	0	2 200 000	27 270	2 273	563 724
14-1002	4	86	1,4724	4 900 000	0	4 900 000	55 330	4 611	1 143 760
14-1101	4	85	1,4619	4 500 000	0	4 500 000	54 936	4 578	1 135 604
14-1102	2	36	0,8519	2 250 000	0	2 250 000	32 013	2 668	661 756
14-1103	3	71	1,2726	3 950 000	0	3 950 000	47 822	3 985	988 556
14-1201	4	85	1,4619	4 700 000	0	4 700 000	54 936	4 578	1 135 604
14-1202	2	36	0,8519	2 300 000	0	2 300 000	32 013	2 668	661 756
14-1203	3	71	1,2726	4 050 000	0	4 050 000	47 822	3 985	988 556
14-1301	4	85	1,4619	4 900 000	0	4 900 000	54 936	4 578	1 135 604
14-1302	2	36	0,8519	2 350 000	0	2 350 000	32 013	2 668	661 756
14-1303	3	71	1,2726	4 200 000	0	4 200 000	47 822	3 985	988 556
14-1401	4	85	1,4619	5 300 000	0	5 300 000	54 936	4 578	1 135 604
14-1402	2	36	0,8519	2 450 000	0	2 450 000	32 013	2 668	661 756
14-1403	3	71	1,2726	4 400 000	0	4 400 000	47 822	3 985	988 556
14-1501	4	85	1,4619	5 950 000	0	5 950 000	54 936	4 578	1 135 604
14-1502	2	36	0,8519	2 700 000	0	2 700 000	32 013	2 668	661 756
14-1503	3	71	1,2726	4 750 000	0	4 750 000	47 822	3 985	988 556
Differens			0,0009						
summa	91	5 169	100,0000	340 920 000	2 900 000	343 820 000	3 757 794		

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 35 kr * 5 169 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	180 915	180 915
2	3,7840%	181 820	362 735
3	3,8029%	182 729	545 463
4	3,8219%	183 642	729 106
5	3,8411%	184 561	913 666
6	3,8603%	185 483	1 099 149
7	3,8796%	186 411	1 285 560
8	3,8990%	187 343	1 472 903
9	3,9185%	188 280	1 661 182
10	3,9380%	189 221	1 850 403
11	3,9577%	190 167	2 040 570
12	3,9775%	191 118	2 231 688
13	3,9974%	192 073	2 423 762
14	4,0174%	193 034	2 616 796
15	4,0375%	193 999	2 810 794
16	4,0577%	194 969	3 005 763
17	4,0780%	195 944	3 201 707
18	4,0984%	196 924	3 398 631
19	4,1188%	197 908	3 596 539
20	4,1394%	198 898	3 795 437
21	4,1601%	199 892	3 995 329
22	4,1809%	200 892	4 196 220
23	4,2018%	201 896	4 398 117
24	4,2229%	202 906	4 601 022
25	4,2440%	203 920	4 804 942
SUMMA	100,00%	4 804 942	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

2020042304339

H. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön Org.nr 769635-5960

Antagna parametrar:

	År 1 - 3	År 4 - 16	Taxering	116 000 000 kr	Kommunal avgift bostäder ¹⁾
Kapitalkostnader	2,87%	3,68%	Beräknad taxering bostäder	1 617 000 kr	Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus
Rörelseintäkter	0,25%	2,00%	Beräknad taxering lokaler		Kommunal avgift småhus
Ränta på kassan	2,00%	2,00%	Stattasaus lokaler	1 %	Avgiftsfrielse gäller för åren 1 - 15
Driftskostnadsurvektion	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetsrenta lokaler	16 170 kr	Från år 16 tillgår hel avgift.
Avgiftshöjning bostäder					²⁾ Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbeslutet

Likviditetsplan År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036
Inbetalning												
Avgifter *)	3 757 794	3 832 950	3 909 609	3 987 801	4 067 557	4 148 908	4 231 886	4 316 524	4 402 855	4 490 912	4 580 730	5 057 496
Lokaler	279 600	285 192	290 896	296 714	302 648	308 701	314 875	321 173	327 596	334 148	340 831	376 305
Garage	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	399 360	499 200	499 200
MC-platser	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160	20 160
Övriga ränteflöden	0	716	1 331	2 097	2 762	3 393	3 901	4 291	4 568	4 737	4 711	7 688
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 556 914	4 538 378	4 621 356	4 706 132	4 792 487	4 880 522	4 970 183	5 061 508	5 154 538	5 249 316	5 445 632	5 960 848
Utbetalning												
Räntekostnad	2 226 827	2 215 693	2 204 558	2 295 444	2 339 918	2 461 485	2 561 886	2 661 123	2 759 194	2 893 192	2 951 840	2 874 160
Drift	1 659 000	1 671 780	1 705 216	1 739 320	1 774 106	1 809 388	1 845 780	1 882 696	1 920 350	1 958 757	1 997 932	2 205 878
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163 740
Fastighetskost lokaler/garage	16 170	16 493	16 823	17 160	17 503	17 853	18 210	18 574	18 946	19 325	19 711	21 763
Amortering lån	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	388 400	688 023
Summa utbetalningar	4 270 397	4 292 366	4 314 997	4 440 324	4 539 928	4 677 326	4 814 277	4 950 793	5 086 889	5 259 673	5 357 883	5 953 564
KASSA AKKUMULERAD	286 517	532 530	838 888	1 104 697	1 357 256	1 560 452	1 716 358	1 827 073	1 894 722	1 884 365	1 972 114	3 082 325
KASSA ÅR	286 517	246 012	306 359	265 808	232 559	203 196	155 906	110 715	67 649	-10 357	87 749	7 285
Lån	77 680 000	77 291 600	76 903 200	76 514 800	76 126 400	75 738 000	75 349 600	74 961 200	74 572 800	74 184 400	73 796 000	71 854 000
Avgifter per m2	727	742	756	771	787	803	819	835	852	869	886	978
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	69	70	72	73	74	76	78	79	81	82	91
Avskrivning **)	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333	2 443 333
Årets resultat efter avskrivning	-2 049 331	-1 990 741	-1 931 303	-1 972 767	-1 986 935	-2 037 221	-2 085 438	-2 131 561	-2 175 564	-2 254 511	-2 157 352	-1 942 995
Årets reservering till yttre fond	-180 915	-181 820	-182 729	-183 642	-184 561	-185 483	-186 411	-187 343	-188 280	-189 221	-190 167	-194 969
Yttre fond (akkumulerat)	180 915	362 735	545 463	729 106	913 666	1 099 149	1 285 560	1 472 903	1 661 182	1 850 403	2 040 570	3 003 763
Balanserat resultat (akkumulerat)	-2 049 331	-4 221 891	-6 335 923	-8 492 333	-10 663 828	-12 866 532	-15 158 381	-17 477 285	-19 841 128	-22 284 860	-24 632 379	-35 427 597

*) Årsavgiften kan komma att behöva höjas år 16 för att avsättning skalläckas till fullt.

**) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behövs ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

2020042304341

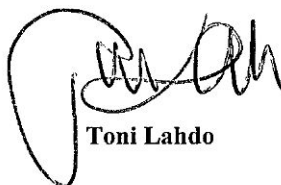
År	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 757 794 (727)	3 832 950 (742)	3 909 609 (756)	3 987 801 (771)	4 067 557 (787)	4 148 908 (803)	4 580 730 (886)	5 057 496 (978)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 534 594 (877)	4 605 866 (891)	4 678 641 (905)	4 752 949 (920)	4 828 821 (934)	4 906 288 (949)	5 318 690 (1 029)	5 776 036 (1 117)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	5 311 394 (1 028)	5 378 782 (1 041)	5 447 673 (1 054)	5 518 097 (1 068)	5 590 085 (1 081)	5 663 668 (1 096)	6 056 650 (1 172)	6 494 576 (1 256)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 980 994 (577)	3 060 034 (592)	3 140 577 (608)	3 222 653 (623)	3 306 293 (640)	3 391 528 (656)	3 842 770 (743)	4 338 956 (839)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 774 184 (730)	3 849 668 (745)	3 926 661 (760)	4 005 194 (775)	4 085 298 (790)	4 167 004 (806)	4 600 709 (890)	5 079 555 (983)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 790 574 (733)	3 883 103 (751)	3 977 985 (770)	4 075 280 (788)	4 175 054 (808)	4 277 371 (828)	4 829 531 (934)	5 456 197 (1 056)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 806 964 (736)	3 916 867 (758)	4 030 318 (780)	4 147 443 (802)	4 268 371 (826)	4 393 237 (850)	5 081 702 (983)	5 891 917 (1 140)
Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	82 260 kr							
Insats	65 955 kr							
Upplåtelseavgift	561 kr							
Lån (BOA+LOA)	14 695 kr							
Årsavgifter	727 kr							
Drift	317 kr							
Belåningsgrad	18 %							
Amortering	75 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avskrivning	473 kr							
Kassaflöde	55 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	158 kr							

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och varmvatten som debiteras enligt förbrukning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2020-04-02


Henrietta Ludwig


Toni Lahdo


Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vackra vägen vid Lötsjön, Sundbyberg kommun, med org.nr 769635-5960, 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 ska täcka 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 91 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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 har funnits 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.

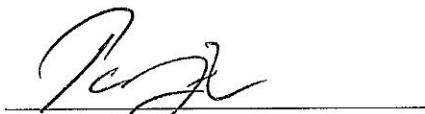
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2020-04-17



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-04-02

Stadgar för Brf Vackra vägen vid Lötsjön registrerade 2019-01-28

Registreringsbevis för Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Bygglov för fastigheten Bävern 3, Sundbyberg kommun dat. 2018-12-10

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 91 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Bävern 3, Sundbyberg kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Vackra vägen vid Lötsjön dat. 2020-03-24

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Fastighets AB vackra vägen tecknat mellan Besqab Holding IV AB och Brf Vackra vägen vid Lötsjön dat. 2018-08-15

Offert för finansieringen av Brf Vackra vägen vid Lötsjön dat. 2020-04-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

