

Bostadsrättsföreningen Myntan

Tyresö kommun

769635-8907

ÖKONOMISK PLAN

2019-09-05

2019091105863

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-6
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV	SID 7
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 8
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 8 - 9
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 9-10
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 11
H. ÖKONOMISK PROGNOŠ ÅR 1 - 16	SID 12
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 14
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Myntan med säte i Tyresö kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-22. 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 47 småhus upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheterna Ramslöken 1,2,3,4 belägen i Tyresö kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2019.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 2 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 2018-09-14 och på köp av fastigheterna Ramslöken 1, 2, 3, 4 enligt köpekontrat daterat 2018-06-30. Besqab Mark AB och föreningen har tecknat avtal om markköp.

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 Danske Bank.

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

Fastigheterna är belägna i Tyresö kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Ramslöken 1,2,3,4	8 431 m ²
Summa	8 431 m²

Fastigheterna är upplåtna med äganderätt. Bygglov har erhållits 2018-06-20.

ADRESS: Kardemummagränd 1-58
Tyresö kommun

FASTIGHETERNA OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheterna pågår nybyggnation av 47 småhus med finplanerad mark.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

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

Boarea: c:a 5 929 m² Boarea är uppmätt på ritning.

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

HUSFÖRRÅD

Beläget i anslutning till respektive hus.

BILPARKERING

47 markparkeringsplatser.

SERVITUT. SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH G:A

Föreningen har förmån på ett servitut avseende parkeringsplatser och underhåll av gångväg på kommunens mark.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK**UTRUSTNING PÅ TOMTMARK**

Se bofaktablad för respektive tomt

Kallförråd enligt bofaktablad

Trätrall på uteplatser

På tomtmark kan förekomma brunnslock för inspektion och rensbrunnar till markförlagda ledningar

GRUNDKONSTRUKTION**HUS**

Betongplatta på mark på pålar alternativt utan pålar

Isolering under platta med cellplastskivor

Golvvärmeslingor för vattenburen golvvärme på entréplan

FÖRRÅD

Oisolerad bärande trästomme

Oisolerad takkonstruktion av trä med sedumtak

STOMME

Rumshöjder är ca 2,5 m på entréplan och på plan 2. Lägre takhöjd kan förekomma i förråd, WC/Dusch och lokalt vid installationer, snedtak eller där det erfordras av konstruktiva skäl. För hus 01 och hus 02 är rumshöjden på vindsvåning från ca 1,2 m till ca 3,2 m.

VÄGGAR

Isolerad bärande trästomme
Bärande innerväggar med träreglar

MELLANBJÄLKLAG

Träbjälklag med stegljudsdämpande isolering

VINDSBJÄLKLAG

Vid 2-våningshus: Träbjälklag med isolering
Vid 3-våningshus (inredd vindsvåning): Träbjälklag med stegljudsdämpande isolering

TAKKONSTRUKTION

Vid 2-våningshus: Oisolerad träkonstruktion och takstolar av trä
Vid 3-våningshus (inredd vindsvåning): Isolerad takkonstruktion

STOMKOMPLETTERING**FASADBEKLÄDNAD**

Tegel
Fabriksmålad träpanel

FÖNSTER, FÖNSTERDÖRRAR

Fönster och fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Sidohängda inåtgående fönster samt fasta fönster
Utåtgående fönsterdörrar
Låsbara fönster i markplan
Fönsterdörrar med cylinderlås och bakkantssäkring

YTTERDÖRR

Fabrikslackerade entrédörrar av trä och glas

FASADKOMPLETTERINGAR

Skärmtak över entré

YTTERTAK

Taktäckning av plåt
Hängränna och stuprör av lackerad plåt
Sedumtak på förråd

INREDNING**LÄTTA INNERVÄGGAR**

Gipsskiva på trä/stålreglar
Våtrumsväggar med godkänt skivmaterial

INNERTAK

Målade gipsplank med synliga fasade skarvar
Taklist vit

INNERDÖRRAR

Lätta vita släta innerdörrar

INNERTRAPPA

Vitmålad trätrappa med plansteg av eklaserad furu

SNICKERIER

Kökssnickerier med släta vita luckor och vita stommar enligt köksritning
Klädkammare med inredning enligt bofakta
Garderobers enligt bofakta
Inredning för städutrustning och låsbart medicinskåp

VITVAROR

Vita vitvaror i kök
Induktionshäll
Inbyggnadsugn under induktionshäll
Mikro i väggskåp
Kylskåp och frysskåp
Spisfläkt
Diskmaskin
Tvättmaskin och torktumlare

FÖNSTERBÄNKAR

Natursten i fönsternisch

GOLV

Ekparkett, mattlackad 3-stav
Klinker i WC/Dusch och i entré
Eklaserad golvsockel av furu

INSTALLATIONER**VVS-INSTALLATIONER****Värme**

Uppvärmning via frånluftsvärmepump med återvinning
Vattenburen golvvärme på undervåningen
Vattenburna radiatorer på övervåningen

Solceller

Solceller/solpaneler på tak

Utrustning

Termostatblandare med duschset
Övriga blandare är av engreppstyp
Golvstående toalettstol
Handfat med lådor i kommod
Duschväggar i wc/dusch plan 1
Duschvägg med stång i wc/dusch plan 2

VENTILATION

Frånluftsventilation med återvinning från kök, wc/dusch och klädkammare
Spisfläkt i kök

EL

Fasadmätarskåp placeras i fasadvägg
EI/IT-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Batteridrivna brandvarnare
Fasadbelysning vid entré och uteplats
Utvändiga eluttag vid uteplats
Fasta armaturer i klädkammare, wc/dusch samt vid bänk i kök. Belysning ovan spegel i wc/dusch.

TV OCH DATA

TV-/Datauttag i kök, vardagsrum, allrum och sovrum

RUMSBESKRIVNING**BOSTADEN****HALL**

Golv: Klinker
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Tak: Målat
Taklist: Vit
Övrigt: Hatthylla

KÖK

Golv: Ekparkett
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Kakel ovan arbetsbänk
Tak: Målat
Taklist: Vit
Övrigt: Skåpssnickerier enligt ritning

VARDAGSRUM/ALLRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Tak: Målat
Taklist: Vit

WC/DUSCH

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Målat
Övrigt: Kommod med lådor
Spegel med belysning
Toalettappershållare
Handdukskrokar
Duschvägg enligt bofakta

FÖRRÅD UNDER TRAPPAN

Golv: Ekparkett
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Övrigt: Elcentral och värmefördelare golvvärme

KLÄDKAMMARE

Golv: Ekparkett
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Tak: Målat
Taklist: Vit
Övrigt: Hylla med klädstång

SOVRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Eklaserad furusockel
Vägg: Målad
Tak: Målat
Taklist: Vit
Övrigt: Garderober enligt bofakta

ATELJÉ, vindsvåning, gäller hus 01 och hus 02

Golv: Ekparkett

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄR

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	221 740 000
Köpeavtal mark	50 335 000
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	272 175 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	99 943 000
Varav taxeringsvärde för mark beräknas till	29 120 000

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.

LÅN ^{1,2}	BINDNINGSTID ²	BELOPP	OFFERERAD RÄNTA		AMORTERING	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
			2019-09-05	BERÄKNAD RÄNTA			
Lån 1	5 år	21 363 334	1,50%	3,50%	0	747 717	747 717
Lån 2	2 år	21 363 333	1,15%	3,20%	0	683 627	683 627
Lån 3	3 mån	21 363 333	0,99%	2,30%	320450	491 357	811 807
SUMMA		64 090 000	Snittränta 1,21%	3,00%	320450	1 922 700	2 243 150
Insatser		208 085 000					
SUMMA INSATSER, LÅN MM		272 175 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	1 922 700
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	207 515
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	506 000
Oförutsedda kostnader	321 008
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	1 034 523
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	2 957 223

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 108 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.

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 221 740 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	0	
Uppvärmning EL	6 000	
Fastighetsel	15 000	
Kallvatten/Avlopp	70 000	
Hushållsavfall (sopsug)	50 000	
Källsortering	18 000	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	30 000	
Trappstädning	0	
Vinterunderhåll	50 000	
Kabel-TV/Internet	0	
Teknisk skötsel	10 000	
Serviceavtal Hiss	0	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	90 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	10 000	
Styrelsearvoden	47 000	
Revisionsarvoden	20 000	
Förvaltningsarvode	70 000	
	<u>506 000</u>	506 000
Fastighetsskatt bostäder	<u>0</u>	
Inkomstskatt	<u>0</u>	
	0	0
	SUMMA KOSTNADER	506 000

⁴ Kostnader för hushållsel, uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 350 kr/mån. Uppvärmning c:a 650 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens 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 ÄRLIGA 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		2 816 223 kr
Markparkering	47 platser * 250 hyra/månad	141 000 kr
SUMMA INTÄKTER		2 957 223 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

47

2019091105872

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
1-01	6	160	2,2880	5 295 000	64 436	5 370	1 466 379
1-02	6	160	2,2880	5 090 000	64 436	5 370	1 466 379
1-03	6	160	2,2880	5 195 000	64 436	5 370	1 466 379
1-04	6	160	2,2880	4 995 000	64 436	5 370	1 466 379
1-05	6	160	2,2880	4 795 000	64 436	5 370	1 466 379
1-06	6	160	2,2880	4 950 000	64 436	5 370	1 466 379
2-01	6	160	2,2880	4 950 000	64 436	5 370	1 466 379
2-02	6	160	2,2880	4 895 000	64 436	5 370	1 466 379
2-03	6	160	2,2880	4 995 000	64 436	5 370	1 466 379
2-04	6	160	2,2880	5 095 000	64 436	5 370	1 466 379
3-01	5	117	2,0843	4 495 000	58 699	4 892	1 335 828
3-02	5	117	2,0843	4 395 000	58 699	4 892	1 335 828
4-01	5	117	2,0843	4 395 000	58 699	4 892	1 335 828
4-02	5	117	2,0843	4 395 000	58 699	4 892	1 335 828
5-01	5	117	2,0843	4 595 000	58 699	4 892	1 335 828
5-02	5	117	2,0843	4 495 000	58 699	4 892	1 335 828
6-01	5	117	2,0843	4 195 000	58 699	4 892	1 335 828
6-02	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
6-03	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
6-04	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
6-05	5	117	2,0843	4 250 000	58 699	4 892	1 335 828
7-01	5	117	2,0843	4 295 000	58 699	4 892	1 335 828
7-02	5	117	2,0843	4 395 000	58 699	4 892	1 335 828
8-01	5	117	2,0843	4 350 000	58 699	4 892	1 335 828
8-02	5	117	2,0843	4 195 000	58 699	4 892	1 335 828
8-03	5	117	2,0843	4 250 000	58 699	4 892	1 335 828
9-01	5	117	2,0843	4 150 000	58 699	4 892	1 335 828
9-02	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
9-03	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
9-04	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
9-05	5	117	2,0843	3 995 000	58 699	4 892	1 335 828
9-06	5	117	2,0843	4 250 000	58 699	4 892	1 335 828
10-01	5	117	2,0843	4 250 000	58 699	4 892	1 335 828
10-02	5	117	2,0843	3 895 000	58 699	4 892	1 335 828
10-03	5	117	2,0843	3 895 000	58 699	4 892	1 335 828
10-04	5	117	2,0843	3 895 000	58 699	4 892	1 335 828
10-05	5	117	2,0843	4 250 000	58 699	4 892	1 335 828
11-01	5	117	2,0843	4 495 000	58 699	4 892	1 335 828
11-02	5	117	2,0843	4 350 000	58 699	4 892	1 335 828
11-03	5	117	2,0843	4 350 000	58 699	4 892	1 335 828
11-04	5	117	2,0843	4 350 000	58 699	4 892	1 335 828
11-05	5	117	2,0843	4 350 000	58 699	4 892	1 335 828
11-06	5	117	2,0843	4 495 000	58 699	4 892	1 335 828
12-01	5	117	2,0843	4 695 000	58 699	4 892	1 335 828
12-02	5	117	2,0843	4 495 000	58 699	4 892	1 335 828
12-03	5	117	2,0843	4 450 000	58 699	4 892	1 335 828
12-04	5	117	2,0843	4 550 000	58 699	4 892	1 335 828
Differens			0,0009				577
SUMMA	47	5 929	100,0000	208 085 000	2 816 223		64 090 000

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 * 5 929 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	207 515	207 515
2	3,7840%	208 553	416 068
3	3,8029%	209 595	625 663
4	3,8219%	210 643	836 306
5	3,8411%	211 697	1 048 003
6	3,8603%	212 755	1 260 758
7	3,8796%	213 819	1 474 577
8	3,8990%	214 888	1 689 464
9	3,9185%	215 962	1 905 427
10	3,9380%	217 042	2 122 469
11	3,9577%	218 127	2 340 596
12	3,9775%	219 218	2 559 814
13	3,9974%	220 314	2 780 128
14	4,0174%	221 416	3 001 544
15	4,0375%	222 523	3 224 067
16	4,0577%	223 635	3 447 702
17	4,0780%	224 754	3 672 456
18	4,0984%	225 877	3 898 333
19	4,1188%	227 007	4 125 339
20	4,1394%	228 142	4 353 481
21	4,1601%	229 282	4 582 764
22	4,1809%	230 429	4 813 192
23	4,2018%	231 581	5 044 773
24	4,2229%	232 739	5 277 512
25	4,2440%	233 903	5 511 415
SUMMA	100,00%	5 511 415	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

2019091105873

H. EKONOMISK PROGNOÅR 1 - 16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	MYNTAN	769635-8907									
Antagna parametrar;											
<i>Kapitalkostnader</i>		<i>År 1 - 3</i>	<i>År 4 - 16</i>	<i>Taxering</i>							<i>Kommunal avgift bostäder *)</i>
<i>Ränta lån (snitt)</i>		3,00%	3,62%	<i>Beräknad taxering bostäder</i>	99 943 000 kr						<i>Kommunal avgift lägenhet i flerbostadshus</i>
<i>Ränta på kassan</i>		0,25%	0,25%	<i>Beräknad taxering lokaler</i>	0 kr						1 337 kr
<i>Driftkostnadsutveckling</i>		2,00%	2,00%								<i>Kommunal avgift småhus</i>
<i>Avgiftshöjning bostäder</i>		2,00%	2,00%	<i>Skattesats lokaler</i>	1 %						7 812 kr
				<i>Beräknad fastighetskatt lokaler</i>	0 kr						<i>Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15</i>
											<i>Från år 16 utgår hel avgift.</i>
											<i>*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)</i>

Likviditetsplan År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter *)	2 816 223	2 872 547	2 929 998	2 988 598	3 048 370	3 109 338	3 171 525	3 234 955	3 299 654	3 365 647	3 432 960	3 790 265
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markparkering	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000
Övriga ränteintäkter	0	770	1 432	2 237	3 188	4 289	5 229	6 324	7 268	8 221	9 034	13 437
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 057 223	3 014 318	3 072 430	3 131 835	3 192 559	3 254 627	3 317 753	3 382 279	3 447 922	3 514 868	3 582 994	3 944 703
Utbetalning												
Räntekostnad	1 922 700	1 913 087	1 903 473	1 893 860	1 884 246	1 999 608	1 989 354	2 102 793	2 153 424	2 264 620	2 435 420	2 371 330
Drift	506 000	516 120	526 442	536 971	547 711	558 665	569 838	581 235	592 860	604 717	616 811	681 009
Kommunal avgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	494 150
Fastighetsskatt lokaler/garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	320 450	567 654
Summa utbetalningar	2 749 150	2 749 657	2 750 365	2 751 281	2 752 407	2 878 723	2 879 642	3 004 478	3 066 734	3 189 787	3 372 681	4 114 144
KASSA ACKUMULERAD	308 073	572 734	894 799	1 275 354	1 715 506	2 091 409	2 529 521	2 907 321	3 288 510	3 613 592	3 823 905	5 205 519
KASSA/ÅR	308 073	264 661	322 065	380 555	440 152	375 904	438 111	377 801	381 189	325 081	210 313	-169 441
Lån	64 090 000	63 769 550	63 449 100	63 128 650	62 808 200	62 487 750	62 167 300	61 846 850	61 526 400	61 205 950	60 885 500	59 283 250
Avgifter per m2	475	484	494	504	514	524	535	546	557	568	579	639
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	100	102	104	106	108	110	112	115	117	119	132
Avskrivning ***)	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833	1 847 833
Årets resultat efter avskrivning	-1 526 825	-1 471 275	-1 414 914	-1 357 472	-1 298 928	-1 364 235	-1 303 091	-1 364 470	-1 362 157	-1 419 344	-1 535 198	-1 673 255
Årets reservering till yttre fond	-207 515	-208 553	-209 595	-210 643	-211 697	-212 755	-213 819	-214 888	-215 962	-217 042	-218 127	-223 635
Yttre fond (ackumulerat)**)	207 515	416 068	625 663	836 306	1 048 003	1 260 758	1 474 577	1 689 464	1 905 427	2 122 469	2 340 596	3 447 702
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 526 825	-3 206 653	-4 831 162	-6 399 277	-7 909 902	-9 486 891	-11 003 801	-12 583 159	-14 161 278	-15 797 664	-17 550 990	-25 773 299

*) Årsavgiften kan komma att behöva höjas år 16 för att avsättningen skall täckas till fullo. **) Målning av träpanel kommer att behövas efter ca 10 år. Tas ur underhållsfonden.

***) 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 behöver 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

2019091105875

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	2 816 223 (475)	2 872 547 (484)	2 929 998 (494)	2 988 598 (504)	3 048 370 (514)	3 109 338 (524)	3 432 960 (579)	3 790 265 (639)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 457 123 (583)	3 510 243 (592)	3 564 489 (601)	3 619 885 (611)	3 676 452 (620)	3 734 215 (630)	4 041 815 (682)	4 383 098 (739)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	4 098 023 (691)	4 147 938 (700)	4 198 980 (708)	4 251 171 (717)	4 304 534 (726)	4 359 093 (735)	4 650 670 (784)	4 975 930 (839)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 175 323 (367)	2 234 852 (377)	2 295 507 (387)	2 357 312 (398)	2 420 288 (408)	2 484 460 (419)	2 824 105 (476)	3 197 433 (539)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 821 283 (476)	2 877 709 (485)	2 935 263 (495)	2 993 968 (505)	3 053 847 (515)	3 114 924 (525)	3 439 128 (580)	3 797 075 (640)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	2 826 343 (477)	2 888 031 (487)	2 951 108 (498)	3 015 605 (509)	3 081 557 (520)	3 148 997 (531)	3 509 771 (592)	3 913 354 (660)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	2 831 403 (478)	2 898 455 (489)	2 967 264 (500)	3 037 884 (512)	3 110 367 (525)	3 184 768 (537)	3 587 623 (605)	4 047 872 (683)
Nyckeltal (snitt) per m ² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	45 906 kr							
Insats	35 096 kr							
Upplåtelseavgift	0 kr							
Lån	10 810 kr							
Årsavgifter	475 kr							
Drift	85 kr							
Belåningsgrad	23,5 %							
Amortering	54,05 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avskrivning	312 kr							
Kassaflöde	52 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	95 kr							

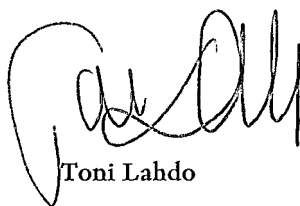
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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. Udermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. 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.

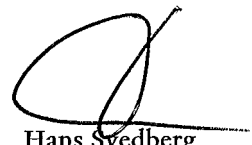
2019-09-05



Bo Jacobsson



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 Myntan, Tyresö kommun, med org.nr 769635-8907, 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 47 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.

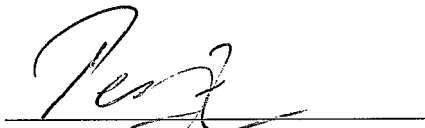
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2019-09-06



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. 2019-09-05

Stadgar för Brf Myntan registrerade 2018-01-22

Registreringsbevis för Brf Myntan

Bygglov dat. 2018-06-20

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 47 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Ramslöken 1-4, Tyresö kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Myntan dat. 2018-09-14

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheterna Ramslöken 1-4, Tyresö kommun, tecknat mellan Besqab Mark AB och Brf Myntan dat. 2018-06-30

Offert för finansieringen av Brf Myntan dat. 2019-09-05

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde