

30 januari 2020

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**KVARTERET
SKOGSBACKEN I
BOLLMORA**

TYRESÖ KOMMUN

ORG NR: 769635-7933



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-8
F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	sid 9
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 9-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skogsbacken i Bollmora, org. nr. 769635-7933 i Tyresö kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-12-19) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att uppföra 83 bostadsrättslägenheter fördelade på tre punkthus om sju våningar vardera. I markplan på respektive hus finns garage i suterräng men med infart i markplan. Byggsplatsarbetena för projektet startades under Q3 2018. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under april 2020.

Upplåtelse beräknas ske med start i mars 2020.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB.

Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185, svarar efter "Avstämningdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum AB förvärva.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolaget Tyresö Granängen Förvaltning AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget på säljarens bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 10,8 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden står entreprenören för försäkring.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse så det finns hemförsäkring och bostadsrättstillägg.



B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Tyresö Bollmora 1:117, fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Granängsvägen 2 A-F, 135 38 Tyresö.

Fastigheternas areal: Totalt 4 253 m².

Bostadsarea : 4 832 m² BOA, uppmätt på ritning.

Bygglov: Bygglov beviljat 2018-08-29.

Byggnadsår: 2019/2020

Byggnadens utformning: Tre punkthus med sju våningar. I plan ett finns garage i suterräng med infart i markplan.

Antal lägenheter: 83 bostadslägenheter.

Gemsamhetsanläggningar: Se bifogat fastighetsutdrag.

Servitut: Se bifogat fastighetsutdrag.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

I respektive hus finns personhiss samt trapphus.

I suterrängplan finns teknikrum, elcentral, två cykelrum, två miljörum samt ett lägenhetsförråd till varje lägenhet.

Utöver de tre punkthusen finns på tomtmarken två gårdshus avsedda för cykelparkering, ett gårdshus med tillhörande uteplats avsett för föreningens medlemmar.

Därtill finns grönytor, lekytor gång- och cykelvägar samt 14 parkeringsplatser

Parkering

På föreningens mark finns totalt 44 biluppställningsplatser varav 30 i garage. I garaget är fyra av platserna utrustade med laddare för elbil.

Avseende laddplatserna kommer ett separat serviceavtal att tecknas med ett bolag som handhar service och administration av dessa. Detta bekostas via förhöjd hyra på dessa platser.

Samtliga garageplatser kommer att administreras av ett av föreningen helägt bolag.

Föreningen kommer att anslutas till bilpool via M Mobility Car.

Underhållsbehov

Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget underhållsbehov föreligga under de kommande elva åren.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar 7

Grundläggning Betongplatta på mark

Bärande stommar	Betongelement
Yttertak	Takpapp, Sedumtak på gårdshus.
Fasad mot innergård	Målade Sandwichelement av betong.
Fasad mot gata	Tunnputs på betongelement.
Fasad sockelvåning	Sandwichelement av betong med slät betongyta.
Fasad indragen våning	Sandwichelement av betong beklädd med målad träpanel.
Entrépartier	Aluminiumdörrar med klarglas. Porttelefon.
Fönster/Fönsterdörrar	Trä med lackad aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar i lägenhet	Gips på stålreglar.
Bjälklag:	Betong
Hiss:	Personhiss i respektive trapphus.
Trappor:	Betong med ytskikt av granitkeramik.
Balkonger:	Balkongplattor av betong, räcken av aluminium samt glasade aluminiumprofiler.
Uppvärmningssystem	Vattenburna radiatorer, fjärrvärme och värmepump.
Ventilation	Frånluftventilation med återvinning via värmepump. Tilluft via don bakom radiatorerna.
Elinstallationer:	Varje lägenhet har separat abonnemang som tecknas med elleverantör. Fastigheten har enskilt abonnemang. I varje lägenhet finns jordfelsbrytare installerad.
TV/data/tele	Fiber, mediacentral för tele, TV och data i respektive lägenhet. Avtal för TV, bredband och telefoni med ComHem tecknas gemensamt och debiteras separat utöver månadsavgiften till föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Gråmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Parkett	Gråmålade	Vitmålat	
Sovrum	Parkett	Gråmålade	Vitmålat	
Kök	Parkett	Gråmålade väggar, Kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning och bänkarmatur.
WC, dusch/bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, blandare, handdukstork, duschhörn, duschblandare, WC, tvättmaskin/torktumlare/ko mbimaskin, komfortvärme, takbelysning.

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som skett dels genom köp av aktier i aktiebolaget Tyresö Granängen Förvaltning 48 956 727 kr

Entreprenadkontrakt med Hökerum Bygg AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) 174 936 771 kr

Föreningens kassa på avräkningsdagen. 300 000 kr

Köpeskilling fastigheten Bollmora 1:117 43 810 102 kr

Beräknad anskaffningskostnad 268 003 600 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

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

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta kr	Amortering
Lån	65 473 600	2,00%	1 309 472	654 736
Insatser	202 530 000			
Totalt	268 003 600			
Preliminärt taxeringsvärde		%	Mark	Byggnad
Bostäder	69 200 000	98,1	13 200 000	56 000 000
Lokaler - garage	1 319 000	1,9	0	1 319 000
Summa taxeringsvärde	70 519 000	100,0	13 200 000	57 319 000

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	3 821 580	3 821 580
Utdebitering TV, bredband och telefoni	161 000	161 000
Hyra gårdshus 140 st tillfällen á 200kr/gång	28 000	28 000
Hyra Parkering 14st upplåts med hyresrätt 300kr/månad	50 400	50 400
Hyra garage med elbilsladdare 4st platser	40 320	40 320
Hyra garageplats 26st upplåts med hyresrätt	199 680	199 680
Summa intäkter	4 300 980	4 300 980
Drift- och underhållskostnader		
Vattenförbrukning	280 000	280 000
Uppvärmning (fjärrvärme)	274 000	274 000
Elförbrukning(exkl. hushållsel ink elförbrukning värmepump)	369 000	369 000
Tv,bredband och telefoni	161 000	161 000
Renhållning	156 000	156 000
Bilpool	87 000	87 000
Avtal service och administration laddstolpar	5 900	5 900
Ekonomisk Förvaltning	104 000	104 000
Försäkringar	45 547	45 547
Löpande underhåll	44 695	44 695
Fastighetsskötsel, ut- och invändig, trädgård, snöröjning etc.	388 000	388 000
Föreningen (arvode till styrelse revisorer samt övriga föreningskostnader)	58 000	58 000
Summa driftkostnader, ca: 408 kr/kvm	1 973 142	1 973 142
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	1 309 472	1 309 472
Avskrivning	2 168 815	
Amortering		654 736
Summa kapitalkostnader	3 478 287	1 964 208
Fastighetskatt, 0,5% av taxeringsvärdet	13 190	13 190
Kostnader/utbetalningar totalt	5 464 620	3 950 540
Bokföringsmässigt resultat/Utgående kassa	-1 163 639	350 440
Avsättning till underhållsfond (45 kr/kvm)	217 440	

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med Swedbanks offert daterad 2020-01-15 som grund och med ett påslag på räntan om cirka 0,55 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, eller ca 2 170 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2019.

Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.
- har eget abonnemang gällande förbrukning av och hushållsel.
- Debiteras av föreningen för förbrukning avseende data, tele och tv

Nyckeltal

Insats	41 914 kr/kvm
Årsavgift	791 kr/kvm
Drift och föreningsräntor	610 kr/kvm
Belåning	13 550 kr/kvm
Amortering	136 kr/kvm
Avskrivning	449 kr/kvm
Anskaffningsvärde	55 464 kr/kvm
Avsättning	45 kr/kvm
Utgående kassaflöde	73 kr/kvm

Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter	3 821 580
Utdebitering TV, bredband och telefoni	161 000
Hyra gårdshus 140 st tillfällen á 200 kr/gång	28 000
Hyra Parkering 14 st á 300 kr/månad	50 400
Hyra garage med elbilsaddare 4st platser	40 320
Hyra garageplats 26 st	199 680
Summa intäkter år 1	4 300 980

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh #	Area kvm	Andel lgh %	Insats	Insats /kvm	Års-avgift	Månads-avgift	Års-avgift/kvm
101	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
102	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
103	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
104	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
111	77,0	1,5292	2 950 000	38 312	58 440	4 870	759
112	31,0	0,7348	1 450 000	46 774	28 080	2 340	906
113	116,0	2,2028	3 850 000	33 190	84 180	7 015	726
114	71,0	1,4256	2 680 000	37 746	54 480	4 540	767
121	77,0	1,5292	3 090 000	40 130	58 440	4 870	759
122	50,0	1,0629	2 030 000	40 600	40 620	3 385	812
124	71,0	1,4256	2 780 000	39 155	54 480	4 540	767
131	77,0	1,5292	3 170 000	41 169	58 440	4 870	759
132	50,0	1,0629	2 070 000	41 400	40 620	3 385	812
133	58,0	1,2011	2 450 000	42 241	45 900	3 825	791
134	71,0	1,4256	2 840 000	40 000	54 480	4 540	767
141	77,0	1,5292	3 250 000	42 208	58 440	4 870	759
142	50,0	1,0629	2 110 000	42 200	40 620	3 385	812
143	58,0	1,2011	2 510 000	43 276	45 900	3 825	791
144	71,0	1,4256	2 900 000	40 845	54 480	4 540	767
151	77,0	1,5292	3 330 000	43 247	58 440	4 870	759
152	50,0	1,0629	2 150 000	43 000	40 620	3 385	812
153	58,0	1,2011	2 570 000	44 310	45 900	3 825	791
154	71,0	1,4256	2 960 000	41 690	54 480	4 540	767
161	54,0	1,1320	2 670 000	49 444	43 260	3 605	801
162	50,0	1,0629	2 190 000	43 800	40 620	3 385	812
163	58,0	1,2011	2 630 000	45 345	45 900	3 825	791
164	48,0	1,0284	2 310 000	48 125	39 300	3 275	819
201	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
202	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
203	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
204	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
211	77,0	1,5292	2 950 000	38 312	58 440	4 870	759
212	31,0	0,7348	1 490 000	48 065	28 080	2 340	906
213	58,0	1,2011	2 290 000	39 483	45 900	3 825	791

214	71,0	1,4256	2 700 000	38 028	54 480	4 540	767
221	77,0	1,5292	3 090 000	40 130	58 440	4 870	759
222	50,0	1,0629	2 030 000	40 600	40 620	3 385	812
223	58,0	1,2011	2 390 000	41 207	45 900	3 825	791
224	71,0	1,4256	2 800 000	39 437	54 480	4 540	767
231	77,0	1,5292	3 170 000	41 169	58 440	4 870	759
232	50,0	1,0629	2 070 000	41 400	40 620	3 385	812
233	58,0	1,2011	2 450 000	42 241	45 900	3 825	791
234	71,0	1,4256	2 860 000	40 282	54 480	4 540	767
241	77,0	1,5292	3 250 000	42 208	58 440	4 870	759
242	50,0	1,0629	2 110 000	42 200	40 620	3 385	812
243	58,0	1,2011	2 510 000	43 276	45 900	3 825	791
244	71,0	1,4256	2 920 000	41 127	54 480	4 540	767
251	77,0	1,5292	3 330 000	43 247	58 440	4 870	759
252	50,0	1,0629	2 150 000	43 000	40 620	3 385	812
253	58,0	1,2011	2 570 000	44 310	45 900	3 825	791
254	71,0	1,4256	2 980 000	41 972	54 480	4 540	767
261	54,0	1,1320	2 670 000	49 444	43 260	3 605	801
262	50,0	1,0629	2 190 000	43 800	40 620	3 385	812
263	58,0	1,2011	2 630 000	45 345	45 900	3 825	791
264	48,0	1,0284	2 330 000	48 542	39 300	3 275	819
301	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
302	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
303	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
304	35,0	0,8039	1 490 000	42 571	30 720	2 560	878
311	77,0	1,5292	2 970 000	38 571	58 440	4 870	759
312	50,0	1,0629	1 950 000	39 000	40 620	3 385	812
313	31,0	0,7348	1 490 000	48 065	28 080	2 340	906
314	78,0	1,5465	2 970 000	38 077	59 100	4 925	758
321	77,0	1,5292	3 070 000	39 870	58 440	4 870	759
322	50,0	1,0629	2 030 000	40 600	40 620	3 385	812
323	58,0	1,2011	2 390 000	41 207	45 900	3 825	791
324	71,0	1,4256	2 800 000	39 437	54 480	4 540	767
331	77,0	1,5292	3 150 000	40 909	58 440	4 870	759
332	50,0	1,0629	2 070 000	41 400	40 620	3 385	812
333	58,0	1,2011	2 450 000	42 241	45 900	3 825	791
334	71,0	1,4256	2 860 000	40 282	54 480	4 540	767
341	77,0	1,5292	3 230 000	41 948	58 440	4 870	759
342	50,0	1,0629	2 110 000	42 200	40 620	3 385	812
343	58,0	1,2011	2 510 000	43 276	45 900	3 825	791
344	71,0	1,4256	2 920 000	41 127	54 480	4 540	767
351	77,0	1,5292	3 310 000	42 987	58 440	4 870	759
352	50,0	1,0629	2 150 000	43 000	40 620	3 385	812
353	58,0	1,2011	2 570 000	44 310	45 900	3 825	791
354	71,0	1,4256	2 980 000	41 972	54 480	4 540	767
361	54,0	1,1320	2 650 000	49 074	43 260	3 605	801
362	50,0	1,0629	2 190 000	43 800	40 620	3 385	812
363	58,0	1,2011	2 630 000	45 345	45 900	3 825	791
364	48,0	1,0284	2 330 000	48 542	39 300	3 275	819
<i>Totalt: 83</i>							
	4 832,0	100,00	202 530 000	41 914	3 821 580	318 465	

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning samt kostnad för IT, kabel-TV och bredband ingår inte i årsavgiften men beräknas ligga på mellan 8000 och 12 000 kronor per år. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.



H EKONOMISK PROGNOSE

Resultaträkning

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad fastighetslån	1 309 472	1 426 015	1 539 939	1 651 244	1 759 930	1 865 998	2 357 050	2 226 102
Drift- och underhållskostnader	1 973 142	2 012 605	2 052 857	2 093 914	2 135 793	2 178 509	2 405 250	2 655 590
Fastighetsavgift	13 190	13 454	13 723	13 997	14 277	14 563	16 079	149 352
Summa kostnader (löpande)	3 295 804	3 452 074	3 606 519	3 759 156	3 910 000	4 059 069	4 778 378	5 031 045
Avskrivning	2 168 815	2 168 815	2 168 815	2 168 815	2 168 815	2 168 815	2 168 815	2 168 815
Intäkter								
Årsavgifter	4 139 980	4 300 039	4 458 349	4 614 927	4 769 792	4 922 962	5 664 040	5 940 742
Utdebitering TV mm	161 000	164 220	167 504	170 854	174 272	177 757	196 258	216 685
Årets resultat	-1 163 639	-1 156 630	-1 149 481	-1 142 190	-1 134 752	-1 127 165	-1 086 895	-1 042 433

Årsavgifter	4 139 980	4 300 039	4 458 349	4 614 927	4 769 792	4 922 962	5 664 040	5 940 742
Summa kostnader	3 295 804	3 452 074	3 606 519	3 759 156	3 910 000	4 059 069	4 778 378	5 031 045
Amortering*	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736
Årets kassaflöde	350 440	357 449	364 598	371 890	379 328	386 914	427 184	254 961
Ackumulerat kassaflöde	350 440	707 889	1 072 487	1 444 376	1 823 704	2 210 618	4 264 405	5 490 189

*i upprättad kalkyl finns en räntereserv om ca 0,56% vilket om ränteläget vid slutfinansiering tillåter skall nyttjas så att en amortering

Avgifter

Summa kostnader (löpande)	3 295 804	3 452 074	3 606 519	3 759 156	3 910 000	4 059 069	4 778 378	5 031 045
Amortering	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736	654 736
Förvaltningsnetto	133 000	135 660	138 373	141 141	143 963	146 843	162 126	179 000
Avsättning till underhållsfond	217 440	221 789	226 225	230 749	235 364	240 071	265 058	292 646
Summa avgifter	4 139 980	4 300 039	4 458 349	4 614 927	4 769 792	4 922 962	5 664 040	6 157 427
Årsavgift/kvm	857	890	923	955	987	1019	1 172	1 229
Årsavgift/kvm, fast penningvärde	857	872	887	900	912	923	962	914

I KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<u>Årsavgift enligt ekonomisk prognos</u>	857	872	887	900	912	923	962	914

Enligt ekonomisk prognos men med

Räntenivå +2%	1 128	1 135	1 142	1 148	1 152	1 156	1 162	1 085
Räntenivå +1%	992	1 004	1 014	1 024	1 032	1 039	1 062	999

Enligt ekonomisk prognos men med

Inflationsnivå +2%	857	864	870	875	877	879	871	751
Inflationsnivå +1%	857	868	878	887	894	900	914	803

Analysen avser helår

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlen som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan (dvs. hushållsel, TV, Bredband, och telefoni, försäkring inkl. bostadsrättstillägg som ej ingår i månadsavgiften samt eventuell reglering av varmvattenkostnaden och eventuell hyra av P-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfte del av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 202 530 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Ulricehamn den 30 januari 2020

BRF KVARTERET SKOGBACKEN I BOLLMORA



Mikael Andersson



Lars Holm



Krister Haglund




Fastighet

Beteckning Tyresö Bollmora 1:117	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-01-03	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-25	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-01-14
Nyckel: 010537189	UUID: 78575469-a52d-6562-e053-7e44ed8f38d2		
Distrikt Tyresö Socken: Tyresö	Distriktskod 212078	Län- och kommunkod 0138	

Observera

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning pågår

Ärende

18 1236

Adress**Adress**Granängsvägen 2A-F
135 38 Tyresö**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6571353.4	683932.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 253 kvm	4 253 kvm	
1	4 253 kvm	4 253 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769635-7933	1/1	2018-12-18	2018-00735941:1

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skogsbacken I Bollmora

C/O Hökerum Bygg AB
Boråsvägen 15 C
523 37 Ulricehamn

Köp (även transportköp): 2018-11-23

Köpeskilling: 36.232.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut	2018-04-23	2018-00198673:1

Anmärkning:
Ändamål elledning

2020-01-16

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201800198673:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Elledning		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0138-97/6.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För bostäder vid granängsvägen, Del av fastigheten bollmora 1:94	2017-10-26	0138-P2018/5
	Laga kraft: 2018-02-15	462
	Genomf. start: 2018-02-15	
	Genomf. slut: 2023-02-15	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

743022-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	27.600.000 SEK	12.000.000 SEK	15.600.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769635-7933 Bostadsrättsföreningen Kvarteret C/O Hökerum Bygg AB Boråsvägen 15 C 523 37 Ulricehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
301562151.**

Taxeringsvärde 15.600.000 SEK	Riktvärdeområde 0138310
Byggrätt ovan mark 6 040 kvm	Riktvärde byggrätt 2.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 301562150.

Taxeringsvärde 12.000.000 SEK	Bostadsyta 0 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 0 SEK/år	Under byggnad Ja
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2018-10-17

Akt

0138-2018/11

Ursprung

Tyresö Bollmora 1:94

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

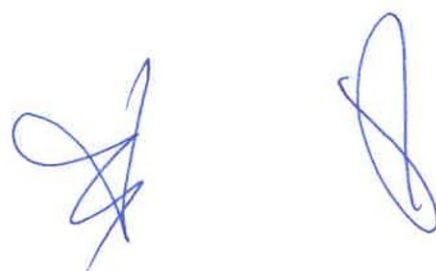
Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

Two blue ink signatures are present at the bottom right of the page. The signature on the left is a stylized, cursive mark. The signature on the right is a more formal, looped cursive signature.

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skogsbacken i Bollmora (769635-7933), Tyresö kommun, får härmed lämna följande intyg.

Enligt den ekonomiska planen finns 83 bostadslägenheter fördelat på totalt tre byggnadskroppar att upplåtas med bostadsrätt. Uppförande under 2018/2020. Besök på platsen har ej gjorts. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Googlemaps.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden om är av oss kända. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Vår bedömning av att byggnationen är att den är ändamålsenligt för samverkan mellan bostadsrättsinnehavarna. Därmed anser vi att förutsättningarna i 1 kap 5§ BRL är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar, registreringsbevis, kostnadskalkyl, finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation samt uppgifter från Fastighetsdatasystemet, bygg och entreprenadunderlag, kartor och situationsplaner, preliminärt beräknat taxeringsvärde, ränteoffert (Swedbank 20-01-15), marköverlåtelseavtal med Tyresö kommun, sammanträdesprotokoll från byggnadsnämnden Tyresö kommun, Utdrag från Bolagsverket/Näringslivsregistret ang firmateckning, förteckning sålda lägenheter (2020-02-12), köpbrev med transportköp, skuldebrev, intyg om hyresgäster.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2020- 02 - 18



D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Tomelilla 2020- 02 - 18



Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.