

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2

769636-3923

Håbo kommun

Stockholm 2021- 03 - 22

Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2



Maria Wideroth



Anders Rollfelt



Linda Karlsson

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, org.nr. 769636-3923, som registrerats hos Bolagsverket 2018-06-07 har enligt stadgarna registrerade 2019-06-17 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under april 2021. Tillträde beräknas ske från februari 2022.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bålsta Väfteby Fastigheter AB, 556833-9203, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Bålsta Väfteby Fastigheter AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Håbo Väfteby 7:254
Adress:	Herrgårdsgatan 89, 91, 93
Fastighetens areal:	3 638 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 518 kvm
Antal bostadslägenheter:	54 st
Parkeringsplatser:	25 st i carport och 19 st markplatser. Bilpool för föreningens medlemmar
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	1st flerbostadshus i 4 respektive 5 våningsplan med källare

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas för närvarande av nedan servitut:

1) Väg: officialservitut, last.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut avseende fibernätverk och nätstation.

Föreningens fastighet Håbo Väfteby 7:254 kommer att delta i gemensamhetsanläggning/ar med ändamål gångväg, cykelväg och bilväg.

Gemensamhetsanläggningen/arna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Preliminära andelstal för utförande och drift

Håbo Väfteby 7:254: 1/5.

Bålsta Väfteby 7:256: 1/5.

Bålsta Väfteby 7:255: 1/5.

Bålsta Väfteby 7:257: 1/5.

Håbo Bista 11:1: 1/5.

Andelstal för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning beräknas åsättas efter respektive fastighets area som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund



Beskrivning av föreningens hus:	
Grundläggning:	Pålar.
Stomme:	Betong/stål.
Bjälklag:	Betong/stål.
Bärande konstruktioner:	Stål- och betongpelare.
Fasad:	Puts eller skivmaterial.
Tak:	Papp.
Fönster:	Trä/aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar av stål.
Yttertak:	Papp.
Kommunikationer (trappor,hiss):	Invändiga trappor i betong. Ytskikt i terrazzo. Hiss med standardinredning.
Hiss:	3 st, 1 per trapphus.
Balkong:	Balkongplattor i betong. Räckan i aluminium. Uteplatser på betongplattor.
Trapphus, entré:	Granitkeramik på golv och i trappa.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft från bad och kök. Från- och tilluftsystem med återvinning med roterande värmeväxlare
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus	
Sophantering:	Separat soprum i källaren.
Tvättstuga:	Samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Cykelrum:	Separat cykelrum i byggnaden.
Barnvagnsrum:	I byggnaden.
Parkering:	Parkeringsplatser belägna på fastigheten i carport varav vissa är avsedda för elbil (laddningsplats i form av 9 stycken laddplatser) samt markparkeringar.
Mark	Marklägenheterna kommer upplåtas med tillhörande uteplats.
Beskrivning av bostadslägenheter	
Entréutrymme/hall:	Parkett. Klinker vid entrédörren.
Kök:	Ekparkett, målade väggar och vitmålade tak. Kök Marbodal el. likvärdigt
Dusch/tvätt:	Klinker på golv, kakel på väggar och vitmålade tak. TM/TT alt KM.
Tvätttrum:	Ingen gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter är utrustade med tvättmaskin och tumlare alternativt kombimaskin.

Vardagsrum:	Ekparkett, målade väggar och vitmålade tak.
Sovrum:	Ekparkett, målade väggar och vitmålade tak.
Kläkammare:	Ekparkett, målade väggar och vitmålade tak. Hyllor, stång, linneskåp.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Håbå Väfteby 7:254 AB, org.nr. 559246-7103, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Håbo Väfteby 7:254 i Håbo Kommun. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 8 500 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttras för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen 1 flerfamiljshus med totalt 54 bostadslägenheter. Bygglov har beviljats för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Bålsta Väfteby PD AB, 559252-5587, som även står som beställare av entreprenaden. Färdigställande beräknas ske Q1 2022

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	8 538 225	
Köpeskilling aktier	22 241 733	
Entreprenad	88 502 764	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 629 720	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	34 417 558	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	155 330 000	44 153
Finansiering		
Insatser	111 355 000	31 653
Lån	43 975 000	12 500
Summa finansiering	155 330 000	44 153

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Finansieringsoffert har lämnats av Handelsbanken, 2021-03-16, med räntevillkor 1,26% (3 mån), 1,18 % (3 år) och 1,33 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,0 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	14 658 333	5 år	1,33%	194 956
Lån 2	14 658 333	3 år	1,18%	172 968
Lån 3	14 658 334	Rörlig/3 mån	1,26%	184 695
Summa	43 975 000			552 619
Räntekostnad, år 1				552 619
Amortering, år 1				439 750
Likviditets-/räntereserv				766 631
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 759 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 36 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 36 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1

126 648

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	90 000 000
Avskrivningsbelopp:	900 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



Signatur:

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	175 000
Värme	183 000
Fastighets-el	52 770
Renhållning	91 000
Styrelse/revision	20 000
Ekonomisk förvaltning	72 000
Trappstädning	72 000
Fast skötsel	95 000
Försäkring	50 000
Avgift gemensamhetsanläggning	15 000
Övrigt	45 000
Löpande underhåll	92 000
Bilpool	107 832
Summa driftskostnader ex. kostnad för hushållsel	1 070 602
Debiterbar hushållsel ¹⁾	105 540
Summa driftskostnader för hushållsel	105 540
Summa totala driftskostnader	1 176 142

1) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel som beräknas efter en uppskattad normalförbrukning.

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- TV/bredband/telefoni (utöver leverantörens standardutbud/basutbud)	ca 2 000-3 000 kr/år
- Hemförsäkring	ca 2 000-3 000 kr/år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	9 600 000
byggnad bostäder	46 000 000
Summa	55 600 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **3 061 790**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 726 450
Årsavgifter hushållsel	105 540
Hysesintäkter p-platser ¹⁾	229 800

1) Hysesintäkterna är beräknade på 25 st carport platser á 500 kr/månad och 19 st markplatser á 350 kr/månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **3 061 790**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 726 450	775
Årsavgifter hushållsel	105 540	
Hysesintäkter p-platser	229 800	
Summa intäkter	3 061 790	
Driftskostnader ex. hushållsel	1 070 602	304
Driftskostnader hushållsel	105 540	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	900 000	256
Räntekostnader	552 619	
Summa kostnader	2 628 761	
Årets resultat	433 029	
Avsättning underhållsfond	126 648	36
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 061 790	
Summa kostnader	-2 628 761	
Återföring avskrivningar	900 000	
Kassaflöde från löpande drift	1 333 029	379
Amorteringar	-439 750	125
Summa kassaflöde	893 279	254

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning

Lghnr	Lghnr	Balkong/uteplats	Vån	Plan	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
1	B0902	Uteplats	0	9	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
2	C0901	Uteplats	0	9	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
3	B0901	Uteplats	0	9	2 rok	53	1 755 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
4	C0902	Uteplats	0	9	2 rok	53	1 755 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
5	C0904	Balkong	0	9	2 rok	62	1 755 000	1,7624%	48 050	4 004	1 860
6	C0903	Balkong	0	9	4 rok	103	2 840 000	2,9278%	79 825	6 652	3 090
7	A0901	Uteplats	0	9	2 rok	73	2 315 000	2,0750%	56 575	4 715	2 190
8	B0904	Uteplats	0	9	2 rok	53	1 755 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
9	B0903	Uteplats	0	9	2 rok	42	1 495 000	1,1939%	32 550	2 713	1 260
10	B1004	Balkong	1	10	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
11	C1001	Balkong	1	10	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
12	B1001	Balkong	1	10	2 rok	52	1 755 000	1,4781%	40 300	3 358	1 560
13	C1004	Balkong	1	10	3 rok	72	2 315 000	2,0466%	55 800	4 650	2 160
14	B1002	Balkong	1	10	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
15	B1003	Balkong	1	10	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
16	C1002	Balkong	1	10	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
17	C1003	Balkong	1	10	4 rok	103	2 840 000	2,9278%	79 825	6 652	3 090
18	A1001	Ej balkong	1	10	2 rok	53	1 580 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
19	A1002	Ej balkong	1	10	3 rok	66	1 900 000	1,8761%	51 150	4 263	1 980
20	A1003	Balkong	1	10	3 rok	80	2 495 000	2,2740%	62 000	5 167	2 400
21	A1103	Balkong	2	11	1 rok	30	1 225 000	0,8528%	23 250	1 938	900
22	B1104	Balkong	2	11	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
23	C1101	Balkong	2	11	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
24	A1104	Balkong	2	11	2 rok	53	1 730 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
25	B1101	Balkong	2	11	2 rok	54	1 755 000	1,5350%	41 850	3 488	1 620
26	C1104	Balkong	2	11	3 rok	73	2 315 000	2,0750%	56 575	4 715	2 190
27	A1101	Balkong	2	11	3 rok	66	2 050 000	1,8761%	51 150	4 263	1 980
28	A1102	Balkong	2	11	3 rok	80	2 495 000	2,2740%	62 000	5 167	2 400
29	B1102	Balkong	2	11	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
30	B1103	Balkong	2	11	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
31	C1102	Balkong	2	11	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
32	C1103	Balkong	2	11	4 rok	103	2 840 000	2,9278%	79 825	6 652	3 090
33	A1203	Balkong	3	12	1 rok	30	1 225 000	0,8528%	23 250	1 938	900
34	B1204	Balkong	3	12	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
35	C1201	Balkong	3	12	1 rok	34	1 365 000	0,9665%	26 350	2 196	1 020
36	A1204	Balkong	3	12	2 rok	53	1 730 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
37	B1201	Balkong	3	12	2 rok	54	1 755 000	1,5350%	41 850	3 488	1 620
38	C1204	Balkong	3	12	3 rok	73	2 315 000	2,0750%	56 575	4 715	2 190
39	A1201	Balkong	3	12	3 rok	66	2 050 000	1,8761%	51 150	4 263	1 980
40	A1202	Balkong	3	12	3 rok	80	2 495 000	2,2740%	62 000	5 167	2 400
41	B1202	Balkong	3	12	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
42	B1203	Balkong	3	12	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
43	C1202	Balkong	3	12	3 rok	81	2 495 000	2,3024%	62 775	5 231	2 430
44	C1203	Balkong	3	12	4 rok	103	2 840 000	2,9278%	79 825	6 652	3 090
45	A1304	Balkong	4	13	2 rok	53	1 730 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
46	B1301	Balkong	4	13	2 rok	55	1 755 000	1,5634%	42 625	3 552	1 650
47	A1302	Balkong	4	13	2 rok	62	1 815 000	1,7624%	48 050	4 004	1 860
48	A1301	Balkong	4	13	3 rok	66	2 050 000	1,8761%	51 150	4 263	1 980
49	C1302	Balkong	4	13	4 rok	90	2 650 000	2,5583%	69 750	5 813	2 700
50	A1303	Balkong	4	13	3 rok	89	2 635 000	2,5298%	68 975	5 748	2 670
51	B1302	Balkong (2st)	4	13	3+1 rok	100	3 095 000	2,8425%	77 500	6 458	3 000
52	C1301	Balkong (2st)	4	13	3+1 rok	100	3 095 000	2,8425%	77 500	6 458	3 000
53	A1401	Balkong	5	14	3 rok	66	2 050 000	1,8761%	51 150	4 263	1 980
54	A1402	Balkong	5	14	2 rok	53	1 730 000	1,5065%	41 075	3 423	1 590
Summa						3 518	111 355 000	100,0000%	2 726 450	227 204	105 540

1) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel som beräknas efter en uppskattad normalförbrukning.

Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 726 450	2 780 979	2 836 599	2 893 331	2 951 197	3 010 221	3 323 527	3 669 443
Årsavgifter hushållsel	105 540	107 651	109 804	112 000	114 240	116 525	128 653	142 043
Hysesintäkter p-platser	229 800	234 396	239 084	243 866	248 743	253 718	280 125	309 281
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 061 790	3 123 026	3 185 486	3 249 196	3 314 180	3 380 464	3 732 305	4 120 766
Driftskostnader ex. hushållsel	1 070 602	1 092 014	1 113 854	1 136 131	1 158 854	1 182 031	1 305 058	1 440 889
Driftskostnad hushållsel	105 540	107 651	109 804	112 000	114 240	116 525	128 653	142 043
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	106 036
Avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Räntekostnader	552 619	801 826	795 977	1 056 910	1 051 061	1 253 288	1 187 325	1 121 363
Summa kostnader	2 628 761	2 901 490	2 919 635	3 205 041	3 224 155	3 451 843	3 521 036	3 710 330
Årets resultat	433 029	221 535	265 851	44 155	90 025	-71 380	211 269	410 436
Avsättning underhållsfond	126 648	126 648	126 648	126 648	126 648	126 648	126 648	126 648
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 061 790	3 123 026	3 185 486	3 249 196	3 314 180	3 380 464	3 732 305	4 120 766
Summa kostnader	-2 628 761	-2 901 490	-2 919 635	-3 205 041	-3 224 155	-3 451 843	-3 521 036	-3 710 330
Återföring avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Kassaflöde från löpande drift	1 333 029	1 121 535	1 165 851	944 155	990 025	828 620	1 111 269	1 310 436
Amorteringar ²⁾	-439 750	-439 750	-439 750	-439 750	-439 750	-439 750	-439 750	-439 750
Summa kassaflöde	893 279	681 785	726 101	504 405	550 275	388 870	671 519	870 686
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	893 279	1 575 064	2 301 166	2 805 571	3 355 845	5 856 915	9 815 442
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 026 648	1 026 648	1 026 648	1 026 648	1 026 648	1 026 648	1 026 648	1 026 648
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	1,26%	1,84%	1,85%	2,48%	2,49%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 518	3 518	3 518	3 518	3 518	3 518	3 518	3 518

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstid går ut åsätts den genomsnittliga räntan om 3%.

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 831 990	2 888 630	2 946 402	3 005 330	3 065 437	3 126 746	3 452 180	3 811 486
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	805	821	838	854	871	889	981	1 083
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 271 740	3 323 982	3 377 357	3 431 888	3 487 597	3 544 508	3 847 955	4 185 273
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	930	945	960	976	991	1 008	1 094	1 190
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	125	124	123	121	120	119	113	106
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 711 490	3 759 335	3 808 312	3 858 445	3 909 757	3 962 271	4 243 730	4 559 061
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 055	1 069	1 083	1 097	1 111	1 126	1 206	1 296
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	250	248	245	243	240	238	225	213
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 726 450	2 789 387	2 853 835	2 919 832	2 987 416	3 056 628	3 428 562	3 864 486
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	775	793	811	830	849	869	975	1 098
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-30	-28	-26	-24	-22	-20	-7	15
Nettoutbetalningar +/-	-105 540	-99 243	-92 567	-85 499	-78 021	-70 118	-23 618	53 001
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	2 726 450	2 797 795	2 871 240	2 946 853	3 024 705	3 104 872	3 543 187	4 087 924
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	775	795	816	838	860	883	1 007	1 162
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-30	-26	-21	-17	-12	-6	26	79
Nettoutbetalningar +/-	-105 540	-90 835	-75 163	-58 478	-40 732	-21 874	91 007	276 439



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2 med org.nr. 769636-3923, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.


Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2021-03-22



.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2021-03-22



.....
Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2

Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, 2021-03-16.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, 2019-06-17.

FDS-utdrag Håbo Vårpeby 7:254, 2021-03-18.

Fastighetsöverlåtelseavtal med bilagor mellan Bålsta Vårpeby Fastigheter AB och Håbo Vårpeby 7:254 AB, 2020-07-06.

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor mellan Bålsta Vårpeby Fastigheter AB och Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, 2020-07-06.

Transportöverlåtelse mellan Bålsta Vårpeby Fastigheter AB, Håbo Vårpeby 7:254 AB och Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, 2020-07-06.

Avtal om uppförande av bostäder med bilagor mellan Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2 och Bålsta Vårpeby PD AB, 2020-07-03.

Exploateringsavtal mellan Preservia Pendlingen AB och Håbo kommun, 2018-03-27/2018-02-11.

Illustration, odaterad.

Bygglovhandlingar, Håbo kommun Bygg- och miljönämnden, 2019-12-10/2020-06-05 samt ritningar 2020-04-30.

Offert fastighetsförvaltning, Fastum AB, 2021-01-12.

Offert ekonomisk förvaltning, Fastum AB, 2020-12-03.

Offert GA, Raines Mark & Trädgårdstjänst AB, 2021-01-11.

Offert värme, EON, 2020-11-19.

Offert finansiering, Handelsbanken, 2021-03-16.

Preliminärhandling Gemensamhetsanläggning, 2021-01-14.

Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.

Specifikation anskaffningskostnad, odaterad.

Taxeringsvärde, Forum Fastighetsekonomi, 2021-03-03.

Avtal avseende anläggande och anslutning av fibernät inom fastighet Vårpeby 7:254 i Håbo kommun mellan Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, Bålsta Vårpeby PD AB och Lyssna och Njut Fibernät Aktieföretag, 2020-12-01/2020-12-04/2021-01-18.

Bilpoolsavtal mellan OurGreenCar Sweden AB och Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2 AB, 2020-12-17/2020-12-18/2020-12-22.

Avtal avseende fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2, Bålsta Vårpeby PD AB och SP Group Bostad Bålsta AB, 2021-03-22.

Överenskommelse avseende övertagande av betalningsansvar mellan Bålsta Vårpeby PD AB och SP Group Bostad Bålsta AB, 2021-03-22.

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Bostadsrättsföreningen Stationslunden 2 och Bålsta Vårpeby Fastigheter AB, 2021-03-22.