

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg

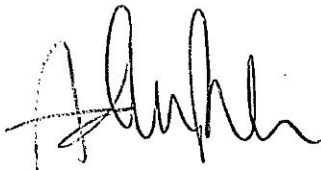
Värmdö kommun

Org.nr: 769639-4076

Värmdö den 2022-05-09

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Namnförtydligande

Adalina Mehra



Namnförtydligande

Björn Bruer



Namnförtydligande

Erik Karlén

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

Förteckning av underlag

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg, org.nr 769639-4076, som registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2020, har enligt stadgarna, registrerade den 31 december 2020, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

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

Upplåtelse av föreningens bostäder i Etapp 1 beräknas ske under juni 2022 med inflyttning (tillträde) under kvartal 4 2022, upplåtelse av föreningens övriga bostäder, Etapp 2, beräknas ske under oktober 2022 med inflyttning (tillträde) under kvartal 1 2023.

FAGH Förvaltning AB:s, org.nr 559377-4663, eller annat bolag inom FAGH Förvaltning AB:s koncern lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda (ej upplåtna) lägenheter i projektet som omfattar att bolaget garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom sex (6) månader från godkänd slutbesiktning.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Värmdö Gustavsberg 1:477
Adress:	Ej fastställd
Fastighetens areal:	9 796 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Bostadsarea (BOA):	7 508 kvm
Lokalarea (LOA):	0 kvm
Antal bostadslägenheter:	82 st
Antal lokaler:	0 st
Parkering:	51 st
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	Radhus och tvåbostadshus
Planförhållanden:	Laga kraft detaljplan och beviljat bygglov
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	GA 92, GA 62, servitut portik

Byggnader:

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Puts
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	Trä/aluminium

Övrigt:

Sophantering	Kärl på gård
Parkering	Garage i gemensamhetsanläggning
Uppvärmning/ventilation	Frånluftsvärmepump
TV/tele/bredband	Fiber

Underhållsbehov:

Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningen har förvärvat fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:477 genom att förvärva samtliga aktier i Porslinsfabriksstaden Kv8b AB, org.nr 556941-1282, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen 82 st bostäder inom åtta byggnadskroppar i form av radhus och lägenheter samt tillhörande komplementbyggnader och markarbete.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Entreprenören har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för entreprenörens förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar avses ske löpande. Slutlig slutbesiktning av entreprenaden är planerad till oktober 2022 - mars 2023. Bygglov beviljades den 2021-05-04.

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. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övrig anskaffningskostnader beräknat till 300 MSEK ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och entreprenadkostnader	489 850 000
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	489 950 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt ABO4/ABT 06. Styrelseansvarsförsäkring tecknas. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 67 992 000 kronor varav 49 600 000 kronor för byggnad och 18 392 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Finansiering

Insatser	315 432 000
Upplåtelseavgifter	80 668 000
Fastighetslån/hypotekslån	93 850 000
Summa finansiering	489 950 000

Finansieringsplan

Banklån	93 850 000
Långgivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	1,85%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	2,50%
Räntekostnader år 1	1 736 225
Bedömd långsiktig räntekostnad	2 346 250
Amortering år 1	938 500

Villkoren för lånen är baserade på indikativ offert från banken med tillägg för att skapa buffert. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2022-05-05 med räntevillkor 1,81% (1 år) och 2,98% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om nedanstående räntekurva med en genomsnittlig ränta på 3,4%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	2,50%	3,00%	3,40%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	4,00%

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,4 % ska föreningen amortera minst 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

År 1

Kapitalkostnader

Räntor	2 346 250	
Avskrivningar	-	2 075 000

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen ska ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	300 320
------------------------------------	---------

Amortering

Amortering	938 500
------------	---------

GA (Gemensamhetsanläggning)

Parkering och drift	199 940
---------------------	---------

Driftskostnader

Driftkostnader	1 518 956
----------------	-----------

	Kr/kvm/år	Kr
Teknisk förvaltning	11	80 000
Jour	0	-
Städning	0	-
Snöröjning	4	30 000
Trädgård	17	130 000
Värme	0	-
Hiss	3	23 000
Fastighetsel	3	25 000
Vatten och avlopp	86	644 357
Avfallshantering	24	179 619
Försäkring	31	232 000
Förbrukningsmaterial	1	6 000
Revision	5	35 000
Ekonomisk förvaltning	11	83 980
Bank	1	5 000
Övrigt	1	4 000
Media (TV/bredband)	1	6 000
Styrelsearvode	2	15 000
Löpande underhåll	3	20 000
Summa driftkostnader	202	1 518 956

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Summa kostnader år 1, SEK 5 314 674

Intäkter

Årsavgifter bostäder 4 741 842

Parkering* 572 832

Summa intäkter år 1, SEK 5 314 674

*parkeringsintäkt per år är beräknad utifrån 936kr/mån ggr 51st platser

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	65 257 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	12 500 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	52 757 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	202 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	632 (BOA+LOA)
Relativ belåning	24% (Lån/insats)
Avskrivning	276 (BOA+LOA)
Underhållsfond	40 (BOA+LOA)

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhetsbeteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvrm	Insats	Uppplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong Uteplats Terrass
4A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
4B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
6A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
6B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
8A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
8B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
10A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
10B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	4 960 000	1 240 000	6 200 000	Uteplats + Terrass
12A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
12B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
14A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
14B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
16A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
16B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
18A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 520 000	1 380 000	6 900 000	Uteplats + Terrass
18B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 520 000	1 380 000	6 900 000	Uteplats + Terrass
20A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
20B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
22A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
22B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
24A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
24B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	4 960 000	1 240 000	6 200 000	Uteplats + Terrass
26A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
26B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
28A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
28B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
30A	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
30B	1	6	128	1,51%	71 453	5 954	558	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
32A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 120 000	530 000	2 650 000	2 x Uteplats
32B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 720 000	930 000	4 650 000	Balkong
34A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 880 000	720 000	3 600 000	Balkong
34B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 480 000	870 000	4 350 000	2 x Uteplats
36	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 560 000	890 000	4 450 000	Balkong + Terrass
38A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 760 000	690 000	3 450 000	Balkong
38B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 480 000	870 000	4 350 000	2 x Uteplats
40A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 080 000	520 000	2 600 000	Balkong + Terrass
40B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 640 000	910 000	4 550 000	2 x Uteplats
42A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	1 760 000	440 000	2 200 000	Balkong
42B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 680 000	920 000	4 600 000	2 x Uteplats
44A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong
44B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 440 000	860 000	4 300 000	2 x Uteplats
46	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 520 000	880 000	4 400 000	Balkong + Terrass
48A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 680 000	670 000	3 350 000	Balkong
48B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 440 000	860 000	4 300 000	2 x Uteplats
50A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 040 000	510 000	2 550 000	Balkong + Terrass
50B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 600 000	900 000	4 500 000	2 x Uteplats
52A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 160 000	540 000	2 700 000	Balkong
52B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 760 000	940 000	4 700 000	2 x Uteplats
54A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 920 000	780 000	3 650 000	Balkong
54B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 520 000	880 000	4 400 000	2 x Uteplats
56	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 600 000	900 000	4 500 000	Balkong + Terrass
58A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong
58B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 520 000	880 000	4 400 000	2 x Uteplats
60A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 120 000	530 000	2 650 000	Balkong + Terrass
60B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 680 000	920 000	4 600 000	2 x Uteplats
62A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 160 000	540 000	2 700 000	Balkong
62B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 948 000	1 002 000	4 950 000	2 x Uteplats
64A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	3 066 000	784 000	3 850 000	Balkong
64B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 696 000	1 004 000	4 700 000	2 x Uteplats
66	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 780 000	970 000	4 750 000	Balkong + Terrass
68A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 800 000	700 000	3 500 000	Balkong
68B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 696 000	954 000	4 650 000	2 x Uteplats
70A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 120 000	530 000	2 650 000	Balkong + Terrass
70B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 864 000	1 054 000	4 918 000	2 x Uteplats
72A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	1 760 000	440 000	2 200 000	Balkong
72B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 864 000	1 086 000	4 950 000	2 x Uteplats
74A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 940 000	780 000	3 720 000	Balkong
74B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 612 000	910 000	4 522 000	2 x Uteplats
76	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 696 000	1 054 000	4 750 000	Balkong + Terrass
78A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 680 000	670 000	3 350 000	Balkong
78B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 612 000	954 000	4 566 000	2 x Uteplats
80A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 040 000	510 000	2 550 000	Balkong + Terrass
80B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 780 000	920 000	4 700 000	2 x Uteplats
82A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 120 000	530 000	2 650 000	Balkong
82B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 906 000	1 094 000	5 000 000	2 x Uteplats
84A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	3 024 000	626 000	3 650 000	Balkong
84B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 654 000	1 046 000	4 700 000	2 x Uteplats
86	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 738 000	1 112 000	4 850 000	Balkong + Terrass
88A	1	3	69	1,05%	49 840	4 153	722	2 760 000	670 000	3 430 000	Balkong
88B	2	3	78	1,12%	53 137	4 428	681	3 654 000	1 046 000	4 700 000	2 x Uteplats
90A	1	2	45	0,83%	39 154	3 263	870	2 080 000	520 000	2 600 000	Balkong + Terrass
90B	2	4	90	1,21%	57 533	4 794	639	3 822 000	978 000	4 800 000	2 x Uteplats
			7 508	100,00%	4 741 842		632	315 432 000	80 668 000	396 100 000	Balkong

Lägenhetsbeteckning. = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kokvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

2022051204132

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 250-600kr/mån, värme 240-1000kr/mån bredband/tele 300-600kr/mån, försäkring 150-250kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på egen förbrukning, prisförändringar i marknaden och bostadsstorlek.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal och storlek.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	4 741 842	5 216 027	5 476 828	5 586 365	5 698 092	5 812 054	6 416 977	7 084 861
Parkerings	572 832	584 289	595 974	607 894	620 052	632 453	698 279	770 956
Summa intäkter	5 314 674	5 800 315	6 072 802	6 194 258	6 318 144	6 444 507	7 115 256	7 855 817
Kostnader								
Driftkostnader	1 518 956	1 549 335	1 580 322	1 611 928	1 644 167	1 677 050	1 851 599	2 044 315
Fastighetsavgift								706 562
Fastighetsskatt	10 708	10 922	11 141	11 364	11 591	11 823	13 053	14 412
GA kostnad	199 940	203 939	208 018	212 178	216 421	220 750	243 726	269 093
Ränta	2 346 250	2 787 345	3 127 401	3 187 190	3 155 318	3 123 765	3 092 527	3 498 973
Avskrivning	2 075 000	2 075 000	2 075 000	2 075 000	2 075 000	2 075 000	2 075 000	2 075 000
Summa kostnader	6 150 854	6 626 542	7 001 882	7 097 660	7 102 497	7 108 388	7 275 905	8 608 355
Resultat	-836 180	-826 226	-929 079	-903 401	-784 354	-663 881	-160 649	-752 538

Rak amortering 1%

Driftkostnad

202 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15 (år 16 är den beräknad utifrån 58st småhus x 12 182kr just. för inflation)

Driftkostnader antas öka med inflation. Årsavgiften justeras efter inflation och ränteläge.

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
Inbetalningar									
Årsavgifter	4 741 842	5 216 027	5 476 828	5 586 365	5 698 092	5 812 054	6 416 977	7 084 861	
Parkerings	572 832	584 289	595 974	607 894	620 052	632 453	698 279	770 956	
Summa inbetalningar	5 314 674	5 800 315	6 072 802	6 194 258	6 318 144	6 444 507	7 115 256	7 855 817	
Utbetalningar									
Driftkostnader	1 518 956	1 549 335	1 580 322	1 611 928	1 644 167	1 677 050	1 851 599	2 044 315	
Fastighetsavgift								706 562	
Fastighetsskatt	10 708	10 922	11 141	11 364	11 591	11 823	13 053	14 412	
GA kostnad	199 940	203 939	208 018	212 178	216 421	220 750	243 726	269 093	
Ränta	2 346 250	2 787 345	3 127 401	3 187 190	3 155 318	3 123 765	3 092 527	3 498 973	
Yttre underhållsfond	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	
Amortering	938 500	929 115	919 824	910 626	901 519	892 504	883 579	874 743	
Summa utbetalningar	5 314 674	5 780 977	6 147 025	6 233 605	6 229 337	6 226 212	6 384 804	7 708 418	
Årets beräknade över/underskott		0	19 339	-74 223	-39 347	88 807	218 295	730 452	147 399
Accumulerat överskott		0	19 339	-54 884	-94 231	-5 424	212 871	943 323	1 090 722
Årsavgift kr/kvm/år	632	695	729	744	759	774	855	944	
Banklån	93 850 000	92 911 500	91 982 385	91 062 561	90 151 936	89 250 416	88 357 912	87 474 333	

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	4 741 842	5 216 027	5 476 828	5 586 365	5 698 092	5 812 054	6 416 977	7 084 861
Årsavgift per kvm	632	695	729	744	759	774	855	944
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	5 680 342	6 154 527	6 415 328	6 524 865	6 636 592	6 750 554	7 355 477	8 023 361
Årsavgift per kvm	757	820	854	869	884	899	980	1 069
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	6 618 842	7 093 027	7 353 828	7 463 365	7 575 092	7 689 054	8 293 977	8 961 861
Årsavgift per kvm	882	945	979	994	1 009	1 024	1 105	1 194
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	4 793 409	5 268 625	5 530 478	5 641 088	5 753 910	5 868 988	6 479 837	7 154 263
Årsavgift per kvm	638	702	737	751	766	782	863	953
Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm								
Årsavgifter totalt	6 055 742	6 154 527	6 415 328	6 524 865	6 636 592	6 750 554	7 355 477	8 023 361
Årsavgift per kvm	807	820	854	869	884	899	980	1 069

2022051204134

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Trädgården 1 Gustavsberg org. nr. 769639-4076, och får härmed avge följande intyg.

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.

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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

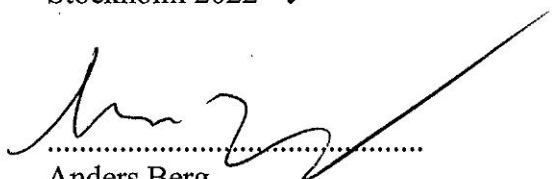
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022- 05-10


.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2022- 05-10


.....
Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Trädgården 1 Gustavsberg
org. nr. 769639-4076.**

2022051204136

Registreringsbevis Brf Trädgården 1 Gustavsberg 2022-03-29,
stadgar registrerade 2020-12-21,
fastighetsdatautdrag 2022-03-29,
beräkning av taxeringsvärde,
underlag fastighetsavgift och fastighetsskatt mail 2022-05-05,
specifikation anskaffningskostnad,
offert slutfinansiering Handelsbanken Värmdö 2022-05-05,
underlag driftskostnader,
byggnadsbeskrivning,
bygglovshandlingar planritningar mm 2020-02-12,
bygglov beslut 2021-05-18,
planritningar lägenheter, situationsplan 2020-10-16,
avskrivningsunderlag,
detaljplan 2013-07-25,
förrättningshandling avstyckning mm 2017-06-30,
entreprenadavtal mellan Franka Projektutveckling AB och Brf Trädgården 1 Gustavsberg
2021-06-28,
aktieöverlåtelseavtal mellan FAGH Holding AB och Brf Trädgården 1 Gustavsberg
2021-08-31,
köpebrev mellan Porslinsfabriksstaden Kv8b AB och Brf Trädgården 1 Gustavsberg
2021-08-31,
försäkringsavtal Protector 2021-04-28,
entreprenad fullgörandeförsäkring BRIM 2021-06-15,
avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan FAGH Förvaltning AB och
Brf Trädgården 1 Gustavsberg 2022-05-10.

/AB