

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN VÄSTRA****Organisationsnummer: 769637-7329****Kommun: Täby**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2021-03-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN VÄSTRA



Eva Bondelid Ager



Anders Harlin



Anders Willner

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Västra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av 1 bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2022 och avslutas under Q4 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q1 2022 och avslutas preliminärt under Q4 2022. Dock senast i samband med sista inflyttning.

I produktionen pågår för närvarande och fram till sommaren 2021 arbeten med bottenplatta, källarväggar och bjälklag över källarvåningen. Därefter kommer stommen för föreningen drivas upp följt av tätt tak. I januari 2022 påbörjas invändig stomkomplettering. Därefter följer inredningsarbeten som avslutas med slutbesiktning. Start för slutbesiktning i juni 2022.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-03-09. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-08-20

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Månstenen 1, Täby
Adress:	Boulevarden 55-77, Parkallén 31-35
Tomtens areal:	ca 2 200 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 825 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 62 kvm
Lokalarea:	ca 378 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 7-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Parkering

47 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 3 MC-platser)
 5 av de 44 bilplatserna är laddplatser
 2 av bilplatserna utgör en sk familjeparkering
 Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplanet. En lokal är planerad för en restaurang och de andra två lokalerna för butik/kontor/café eller liknande.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt / Avtal

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten till förmån för grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1) för ändamålet ventilationsutrustning.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1).

Fastigheten kommer tillförsäkras rätten till underhåll av fasad och takutsprång belastande grannfastigheten (återstoden av fastigheten Månstenen 1).

Föreningen medger Täby kommun utan ersättning rätt till servitut för allmänna anläggningar som behöver inrymmas på Fastigheten om så erfordras och det inte finns ett annat lämpligare alternativ. Separat överenskommelse om servitut ska i sådant fall upprättas. I första hand ska dock alla anläggningar rymmas inom allmän platsmark.

Fastigheten ska anslutas till kommunal Sopsug och två bilpoolsplatser.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med återstoden av fastigheten Månstenen 1.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkaströr för kommunens sopsugsanläggning

2021031801868

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Passagesystem
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålar till berg, packad sprängstensfyllning och berg, vattentätt bottenplatta
Stomme:	Betong, Platsgjuten betong på prefabricerade plattbärlag, stålpelare i utfackningspartier
Ytterväggar:	Prefabricerad tung yttervägg i betong
Innervägg, lgh skiljande:	Betong / Gips på regelstomme
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på regelstomme
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt / Papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik. Ståltrappa i källare TH2
Fönster och fönsterdörrar:	Träkarm, 2+1 fönster med aluminiumklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerad betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme, värmepump

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat h=200	Grängat/Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn eller kombiugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt & WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning i badrum
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Parkett	Målat	Undertak / ljudabsorbenter	
Pentry (lokal 1)	Parkett	Målat	Undertak / ljudabsorbenter	Minikök
HWC, omklädning i lokal 3	Klinker	Kakel	Undertak / ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning Spegel RWC-tillbehör
Utrymme för FTX- aggregat samt fettavskiljare, plan 09	Betong	Målat	Betong	FTX-aggregat Fettavskiljare
Kök (lokal 2 och 3)	Klinker	Kakel	Undertak / ljudabsorbenter	Golvbrunn kopplad till fettavskiljare

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden –
för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

7

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 474 960 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 474 970 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0160054

Taxeringsvärde bostäder ca 210 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 5 400 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 000 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	21 450 000	1	2,50%	536 250		536 250
Bottenlån	21 450 000	2	2,60%	557 700		557 700
Bottenlån	21 450 000	3	2,80%	600 600		600 600
Bottenlån	21 450 000	4	3,00%	643 500		643 500
Bottenlån	21 450 000	5	3,10%	664 950		664 950
Amortering					751 000	751 000
S:a lån	107 250 000			3 003 000	751 000	3 754 000
Insatser	215 713 000					
Upplåtelseavgifter	152 007 000					
S:a finansiering	474 970 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 754 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

3 134 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 52 217 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

216 090

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	106 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	252 000	
Värmeavgifter	465 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	440 000	
Sophämtning (hushållssopor)	82 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, serviceavtal snöskottning c)	255 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	140 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	234 960	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll f)		
Bilpoolsavgift (preliminär) g)	125 000	
Diverse inkl. jour	9 600	
Summa driftskostnader		2 262 560

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	50 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	54 000	
		104 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 336 650
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 161 395 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 140 000 kr per år.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

g) Avtalslängd 5 år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 825 kvm		4 598 695
Årsavgift bredband			234 960
Årsavgift varmvatten			161 395
Hyra uthyrningslokaler *)	378 kvm	1 500 kr/kvm och år	567 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			54 000
Hyra garage	39 st	1 250 kr/plats och mån	585 000
Hyra garage med laddplats	5 st	1 750 kr/plats och mån	105 000
Hyra garage, mc-platser	3 st	350 kr/plats och mån	12 600
Hyra extra förråd	3 st	500 kr/förråd/mån	18 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 336 650
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

LÄGENHETSTABELL

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Nr	LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE-		LÅN PER	ÅRSavgift		ÅRSavgift	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift
	Boarea,	Biarea	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE-		LGH	BREDBAND ⁵⁾		exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁶⁾	
	cirka ¹⁾	cirka ¹⁾			%		kr	AVGIFT		kr	per mån		per mån	per mån	
	kvm	kvm									kr	kr	kr	kr	kr
11001	48		2 RK	M	0,8066%	1 740 000	650 000	2 390 000	865 000	37 094	3 091	2 640	220	39 734	1 161
11002	31	15	1 RK	M	0,6198%	1 337 000	1 153 000	2 490 000	665 000	28 503	2 375	2 640	220	31 143	1 161
11101	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 052 000	5 490 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	2 613
11102	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 765 000	4 290 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	1 770
11103	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 604 000	4 490 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	2 192
11201	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 252 000	5 690 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	2 613
11202	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 865 000	4 390 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	1 770
11203	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 704 000	4 590 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	2 192
11301	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 352 000	5 790 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	2 613
11302	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	1 965 000	4 490 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	1 770
11303	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	1 804 000	4 690 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	2 192
11401	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 652 000	6 090 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	2 613
11402	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	2 065 000	4 590 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	1 770
11403	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 104 000	4 990 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	2 192
11501	120		5 RK		1,5938%	3 438 000	2 952 000	6 390 000	1 709 000	73 293	6 108	2 640	220	75 933	2 613
11502	81		3 RK		1,1705%	2 525 000	2 165 000	4 690 000	1 255 000	53 829	4 486	2 640	220	56 469	1 770
11503	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 404 000	5 290 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	2 192
11601	146		6 RK		1,8692%	4 032 000	6 868 000	10 900 000	2 005 000	85 957	7 163	2 640	220	88 597	2 630
11602	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 746 000	5 590 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21001	38		1 RK	M	0,7083%	1 528 000	212 000	1 740 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21002	34	14	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 089 000	2 490 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	1 161
21101	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 546 000	5 390 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21102	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	212 000	1 740 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21103	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 271 000	3 690 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21201	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 646 000	5 490 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21202	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	262 000	1 790 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21203	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 371 000	3 790 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21301	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 746 000	5 590 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21302	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	312 000	1 840 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21303	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 471 000	3 890 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21401	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	2 846 000	5 690 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21402	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	762 000	2 290 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21403	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 571 000	3 990 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21501	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 046 000	5 890 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21502	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	862 000	2 390 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21503	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 671 000	4 090 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21601	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 346 000	6 190 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21602	38		1 RK		0,7083%	1 528 000	962 000	2 490 000	760 000	32 575	2 715	2 640	220	35 215	1 161
21603	76		3 RK		1,1214%	2 419 000	1 771 000	4 190 000	1 203 000	51 570	4 298	2 640	220	54 210	1 770
21701	94		4 RK		1,3184%	2 844 000	3 646 000	6 490 000	1 414 000	60 630	5 053	2 640	220	63 270	2 192
21702	87		3 RK		1,2299%	2 653 000	3 637 000	6 290 000	1 319 000	56 558	4 713	2 640	220	59 198	1 770
31001	35		1 RK	M	0,6592%	1 422 000	368 000	1 790 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	1 161
31002	33		1 RK	M	0,6393%	1 379 000	311 000	1 690 000	686 000	29 398	2 450	2 640	220	32 038	1 161
31003	35	11	1 RK	M	0,6592%	1 422 000	1 068 000	2 490 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	1 161

LÄGENHETSTABELL

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Nr	LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
	Boarea,	Biarea	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾					LGH		per mån		per mån		kr
	cirka ¹⁾ kvm	cirka ¹⁾ kvm			%					kr	kr	kr	kr	kr	kr	
31004	34	11	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 589 000	2 990 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	2 709	1 161
31101	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	901 000	3 490 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31102	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	565 000	2 390 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31103	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 186 000	5 390 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31201	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 001 000	3 590 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31202	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	615 000	2 440 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31203	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 286 000	5 490 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31301	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 101 000	3 690 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31302	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	665 000	2 490 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31303	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 386 000	5 590 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31401	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 201 000	3 790 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31402	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 065 000	2 890 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31403	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 786 000	5 990 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31501	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 301 000	3 890 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31502	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 165 000	2 990 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31503	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	2 986 000	6 190 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31601	84		3 RK		1,2002%	2 589 000	1 501 000	4 090 000	1 287 000	55 194	4 600	2 640	220	57 834	4 820	1 770
31602	52		2 RK		0,8460%	1 825 000	1 265 000	3 090 000	907 000	38 906	3 242	2 640	220	41 546	3 462	1 161
31603	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	3 286 000	6 490 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
31701	91		4 RK		1,2887%	2 780 000	3 310 000	6 090 000	1 382 000	59 266	4 939	2 640	220	61 906	5 159	2 192
31702	109		5 RK		1,4853%	3 204 000	3 586 000	6 790 000	1 593 000	68 305	5 692	2 640	220	70 945	5 912	2 613
41001	85		3 RK	M	1,2099%	2 610 000	880 000	3 490 000	1 298 000	55 641	4 637	2 640	220	58 281	4 857	1 770
41002	34	11	1 RK	M	0,6495%	1 401 000	1 489 000	2 890 000	697 000	29 867	2 489	2 640	220	32 507	2 709	1 161
41101	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 483 000	4 390 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41102	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	568 000	1 990 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41103	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	468 000	1 890 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41104	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 519 000	4 490 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41201	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 583 000	4 490 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41202	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	668 000	2 090 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41203	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	568 000	1 990 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41204	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 619 000	4 590 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41301	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 683 000	4 590 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41302	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	718 000	2 140 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41303	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	618 000	2 040 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41304	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 719 000	4 690 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41401	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	1 883 000	4 790 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41402	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	768 000	2 190 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41403	35		1 RK		0,6592%	1 422 000	668 000	2 090 000	707 000	30 315	2 526	2 640	220	32 955	2 746	1 161
41404	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	1 819 000	4 790 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41501	97		4 RK		1,3476%	2 907 000	2 083 000	4 990 000	1 445 000	61 973	5 164	2 640	220	64 613	5 384	2 192
41502	73		3 RK		1,0922%	2 356 000	1 434 000	3 790 000	1 171 000	50 227	4 186	2 640	220	52 867	4 406	1 770
41503	100		4 RK		1,3773%	2 971 000	2 019 000	4 990 000	1 477 000	63 338	5 278	2 640	220	65 978	5 498	2 192
41601	96		4 RK		1,3379%	2 886 000	2 304 000	5 190 000	1 435 000	61 525	5 127	2 640	220	64 165	5 347	2 192

LÄGENHETSTABELL

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

Nr	LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶
	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾					LGH	BREDBAND ⁵⁾	exkl varmvatten				
	kvm	kvm			%					kr	kr	kr	kr	kr	kr	
										per mån	per mån	per mån				
										kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
41602	72		3 RK		1,0820%	2 334 000	1 556 000	3 890 000	1 160 000	49 758	4 147	2 640	220	52 398	4 367	1 770
41603	88		3 RK		1,2396%	2 674 000	2 016 000	4 690 000	1 329 000	57 006	4 751	2 640	220	59 646	4 971	1 770
Justering					0,0009%				4 000		1			1		
SUMMA	6 825	62	89		100,0000%	215 713 000	152 007 000	367 720 000	107 250 000	4 598 695		234 960		4 833 655		161 395

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork, utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	2,80%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	210 500	Uppräkning Fastighetsskatt	
Garage:	5 000	per år	
Uthyrningslokaler:	5 400	2,0%	1,0%
		2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-3 003	-2 982	-2 959	-2 935	-2 909	-2 882	-2 721	-2 520
Amorteringar	tkr	-751	-808	-865	-922	-979	-1 035	-1 320	-1 605
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 263	-2 308	-2 354	-2 401	-2 449	-2 556	-2 821	-3 115
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-127	-140
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-175
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 121	-6 204	-6 286	-6 368	-6 450	-6 588	-6 989	-7 555
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	732	747	761	777	792	808	892	985

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	4 995	5 095	5 197	5 301	5 407	5 515	6 089	6 723
Övriga intäkter	tkr	1 342	1 355	1 369	1 383	1 397	1 411	1 483	1 558
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 337	6 450	6 566	6 684	6 804	6 926	7 572	8 281
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	216	246	280	316	354	338	583	726

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	226	472	752	1 068	1 422	1 760	4 157	7 822
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	216	432	648	864	1 080	1 296	2 376	3 456

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134	-3 134
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 383	-2 296	-2 205	-2 112	-2 017	-1 977	-1 447	-1 019
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF RYTTARSTUGAN VÄSTRA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 121	6 204	6 286	6 368	6 450	6 588	6 989	7 555

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-02-15 ökar med 2,0%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-02-15	0,80%	
- och en reserv för ränteökning	2,00%	
Total ränta i finansieringsplan		2,80%

B: Om räntenivån per 2021-02-15 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	1 073	1 065	1 057	1 048	1 039	1 029	972	900
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	216	216	216	216	216	216	216	216
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-216	-246	-280	-316	-354	-338	-583	-726
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 073	1 035	993	948	901	907	605	390

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	23	46	71	97	125	283	480
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	42 705 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	65 378 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) ³	53 393 kr	
Lån och belåningsgrad ⁴	14 763 kr	23%
Lån ³	15 573 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde) ³	702 kr	
Årsavgift varmvatten ³	23 kr	
Driftskostnad	311 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	431 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁵	162 kr	
Fondavsättning och amortering ⁵	192 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	57 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 122 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea och biarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-03-09 för bostadsrättsföreningen Ryttastrugan Västra, org. nr: 769637-7329

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

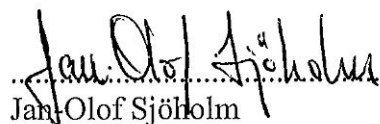
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

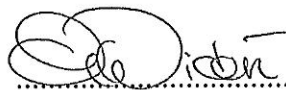
Vi anser att platsbesök inte tillför något för vår bedömning samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-03-10



Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-03-10 för Brf Ryttarstugan Västra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-21
Registreringsbevis	2021-01-21
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar men inkl lghtabell)	2021-03-09
Köpekontrakt för marken inkl. bilaga	2021-03-09
Kreditoffert	2020-05-27
Indikativa räntor per 2021-02-15	2021-02-19
Utdrag från fastighetsregistret	2021-02-16
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-08-20
Underhållsprognos 30 år sammandrag	2021-03-02
Underhållsprognos 30 år sammandrag (GA)	2021-03-02
Uppskattad fördelning GA och beräknad kostnad	2021-03-08
Amorteringsplan 50 år	2021-03-09
Areareasammanställning flerbostadshus	2019-04-02
Försäkringsbrev entreprenadförsäkring	2020-12-22
Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2020-06-22
Bekräftelse försäljningsläge	2021-02-18
Bekräftelse avseende byggproduktionen	2021-02-19
Driftskostnadsfördelning lokal förening-hyresgäst	2021-02-22
PM Grön resplan (fordonspool)	2017-06-19
Uppföljning grön resplan inför bygglov	2018-12-27
Bekräftelse skyldigheter avtal ansvarsfördelning och exploateringsavtal	2021-02-22
Mail med förtydliganden	2021-02-24
Årsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning	2020-04-01