

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOFINKEN I KALLHÄLL****Organisationsnummer: 769637-0860****Kommun: Järfälla**

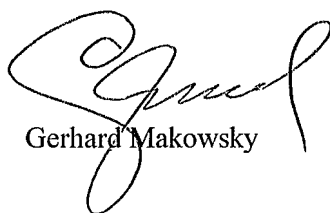
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2019-12-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOFINKEN I KALLHÄLL



Gerhard Makowsky



Eva Bondelid Ager



Anders Harlin

BRF BOFINKEN I KALLHÄLL

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Kallhäll har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 1 bostadshus innehållande sammanlagt 68 st lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 år 2020 och avslutas under kvartal 1 år 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2019 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2021. Dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2019-12-02. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

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

Bygglov beviljades 2018-05-15.

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 6 800 000 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:	Kallhäll 1:88, Järfälla Kommun
Adress:	Pressarvägen 2-6, Kopparvägen 5, 176 71 JÄRFÄLLA
Tomtens areal:	2778 kvm
Boarea enligt tabell:	4892 kvm
Biarea enligt tabell:	18 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 6-7 våningar samt källare i sutteräng.
Antal bostadslägenheter:	68 st

Parkering

38 st parkeringsplatser på parkeringsdäck i gemensamhetsanläggning
4 st p-platser av totalt 38 st är laddplatser (el).
Platserna är färdigställda.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Ledningsrätt avseende vatten belastar fastigheten.
Officialsservitut avseende område belastar fastigheten.
Officialsservitut avseende motorvärmarruttag och ladduttag förmån för fastigheten.
Anteckning avseende expropriationsstämning angående vattenledning.

BRF BOFINKEN I KALLHÄLL

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

Kallhäll GA:32 Gemensamhetsanläggning för nedre p-däck bestående av 68 p-platser varav Kallhäll 1:88 har 38 p-platser, dvs andelstal 38 av 68. I anläggningen deltar även Kallhäll 1:87, som har andelstal 30.

Kallhäll GA:34 Gemensamhetsanläggning för de anläggningar som är gemensamma för parkeringsdäcket, såsom elcentral, dagvattenanläggning, fasader, växtlighet m.m. Andelstal för GA34 är: Kallhäll 1:23, 55 andelar; Kallhäll 1:24, 10 andelar; Kallhäll 1:87, 34 andelar; Kallhäll 1:88, 38 andelar av totalt 137.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening

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

Angöringsväg

Soprum för grovsopor och kompostering

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Ledningar för yttre VA, fjärrvärme, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

2 st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Porttelefon

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på mark

Stomme:

Betong och stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt. gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Plåt på fläktrumstak i övrigt papp

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong, pinnräcke av aluminium

Entrépartier:

Huvudentréer ek, övriga aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

BRF BOFINKEN I KALLHÄLL

Värme

Fjärrvärme och vattenburna radiatorer

Ventilation

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

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.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Slätt, målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Slätt, målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd av laminat	Slätt, målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Slätt, målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Slätt, målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Slätt, målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i badrum Kombimaskin i mindre lgh Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Slätt, målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Slätt, målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	239 050 000 kr
---	----------------

Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
-----------------------	-----------

Beräknad anskaffningskostnad	239 060 000 kr
-------------------------------------	-----------------------

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0123068
--	---------

Taxeringsvärde bostäder ca	99 400 tkr
----------------------------	------------

Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr
---------------------------	-------

Taxeringsvärde garage ca	2 100 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	11 700 000	1	3,20%	374 400		374 400
Bottenlån	11 700 000	2	3,10%	362 700		362 700
Bottenlån	11 700 000	3	3,10%	362 700		362 700
Bottenlån	11 700 000	4	3,30%	386 100		386 100
Bottenlån	11 700 000	5	3,30%	386 100		386 100
Amortering					351 000	351 000
S:a lån	58 500 000			1 872 000	351 000	2 223 000
Insatser	106 075 000					
Upplåtelseavgifter	74 485 000					
S:a finansiering	239 060 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 223 000

- 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: 3,20%
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:

1 839 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 2017 med 45 120 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

146 760



Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	82 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	14 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattengifter	163 000	
Värmeavgifter	256 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	292 000	
Sophämtning (hushållssopor)	54 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	324 000	
Besiktning och service hissar d)	0	
Gemensamhetsanläggning parkeringsdäck GA:32 + GA:34 e)	35 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	179 520	
Försäkringar	22 000	
Väderprognosstyrning	25 000	
Köldmediekontroll g)	0	
Serviceavtal garageport (GA:32) e)	3 000	
Diverse inkl. jour	29 000	
Summa driftskostnader		1 528 520

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	21 000	
		21 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 3 919 280

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 111 791 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

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

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 35 0000 kr per år samt för serviceavtal garageport 3 000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per 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	4 892	kvm	3 293 769	
Årsavgift bredband			179 520	
Årsavgift varmvatten			111 791	
Hyra garage	34	st	650 kr/plats och mån	265 200
Hyra garage laddplats	4	st	1 250 kr/plats och mån	60 000
Hyra gemensamhetslokal				9 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 3 919 280

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarca cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSAITS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁶⁾ kvar
						kvar	kr	kvar	kr	kvar	kr	kvar	kr	kvar	kr	kvar	kr	
11001	55		2 RK	M	1,2199%	1 294 000	551 000	1 845 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11002	70	5	2 RK	M	1,4876%	1 578 000	567 000	2 145 000	870 000	48 999	4 083	2 640	220	51 639	4 303	1 409		
11003	40		1 RK	M	0,9918%	1 052 000	443 000	1 495 000	580 000	32 666	2 722	2 640	220	35 306	2 942	1 100		
11101	72		3 RK	M	1,4744%	1 564 000	1 181 000	2 745 000	863 000	48 564	4 047	2 640	220	51 204	4 267	1 674		
11102	85		3 RK	M	1,6488%	1 749 000	996 000	2 745 000	965 000	54 309	4 526	2 640	220	56 949	4 746	1 674		
11103	50		2 RK		1,1530%	1 223 000	622 000	1 845 000	675 000	37 976	3 165	2 640	220	40 616	3 385	1 409		
11104	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	551 000	1 845 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11105	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	710 000	2 445 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11106	103		4 RK	M	1,9166%	2 033 000	1 212 000	3 245 000	1 121 000	63 127	5 261	2 640	220	65 767	5 481	2 071		
11201	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	1 051 000	2 345 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11202	85		3 RK		1,6488%	1 749 000	996 000	2 745 000	965 000	54 309	4 526	2 640	220	56 949	4 746	1 674		
11203	50		2 RK		1,1530%	1 223 000	772 000	1 995 000	675 000	37 976	3 165	2 640	220	40 616	3 385	1 409		
11204	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	651 000	1 945 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11205	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	910 000	2 645 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11206	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 160 000	2 895 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11207	49		2 RK		1,1398%	1 209 000	936 000	2 145 000	667 000	37 541	3 128	2 640	220	40 181	3 348	1 409		
11301	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	1 151 000	2 445 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11302	85		3 RK		1,6488%	1 749 000	1 096 000	2 845 000	965 000	54 309	4 526	2 640	220	56 949	4 746	1 674		
11303	50		2 RK		1,1530%	1 223 000	822 000	2 045 000	675 000	37 976	3 165	2 640	220	40 616	3 385	1 409		
11304	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	720 000	1 995 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11305	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 010 000	2 745 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11306	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 260 000	2 995 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11307	49		2 RK		1,1398%	1 209 000	986 000	2 195 000	667 000	37 541	3 128	2 640	220	40 181	3 348	1 409		
11401	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	1 201 000	2 495 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11402	85		3 RK		1,6488%	1 749 000	1 196 000	2 945 000	965 000	54 309	4 526	2 640	220	56 949	4 746	1 674		
11403	50		2 RK		1,1530%	1 223 000	872 000	2 095 000	675 000	37 976	3 165	2 640	220	40 616	3 385	1 409		
11404	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	801 000	2 095 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11405	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 160 000	2 895 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11406	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 360 000	3 095 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11407	49		2 RK		1,1398%	1 209 000	1 086 000	2 295 000	667 000	37 541	3 128	2 640	220	40 181	3 348	1 409		
11501	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	1 251 000	2 545 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11502	85		3 RK		1,6488%	1 749 000	1 396 000	3 145 000	965 000	54 309	4 526	2 640	220	56 949	4 746	1 674		
11503	50		2 RK		1,1530%	1 223 000	922 000	2 145 000	675 000	37 976	3 165	2 640	220	40 616	3 385	1 409		
11504	55		2 RK		1,2199%	1 294 000	901 000	2 195 000	714 000	40 180	3 348	2 640	220	42 820	3 568	1 409		
11505	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 310 000	3 045 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11506	84		3 RK		1,6356%	1 735 000	1 560 000	3 295 000	957 000	53 874	4 490	2 640	220	56 514	4 710	1 674		
11507	49		2 RK		1,1398%	1 209 000	1 186 000	2 395 000	667 000	37 541	3 128	2 640	220	40 181	3 348	1 409		
21001	66	7	2 RK	M	1,4612%	1 550 000	595 000	2 145 000	855 000	48 130	4 011	2 640	220	50 770	4 231	1 409		
21002	82	6	4 RK	M	1,7158%	1 820 000	825 000	2 645 000	1 004 000	56 513	4 709	2 640	220	59 153	4 929	2 071		
21101	110		5 RK		2,0372%	2 161 000	1 384 000	3 545 000	1 192 000	67 102	5 592	2 640	220	69 742	5 812	2 468		
21102	46		2 RK		1,0992%	1 166 000	629 000	1 795 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409		
21103	61		2 RK		1,3000%	1 379 000	566 000	1 945 000	761 000	42 820	3 568	2 640	220	45 460	3 788	1 409		
21104	101		4 RK	M	1,8902%	2 005 000	1 240 000	3 245 000	1 106 000	62 258	5 188	2 640	220	64 898	5 408	2 071		
21105	57		2 RK	M	1,2463%	1 322 000	1 023 000	2 345 000	729 000	41 050	3 421	2 640	220	43 690	3 641	1 409		
21201	77		3 RK		1,5414%	1 635 000	1 110 000	2 745 000	902 000	50 769	4 231	2 640	220	53 409	4 451	1 674		

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁶⁾	
									per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr
21202	111	5 RK	2,0504%	2 175 000	1 470 000	3 645 000	1 199 000	67 537	5 628	2 640	220	70 177	5 848	2 468
21203	46	2 RK	1,0992%	1 166 000	779 000	1 945 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409
21204	61	2 RK	1,3000%	1 379 000	616 000	1 995 000	761 000	42 820	3 568	2 640	220	45 460	3 788	1 409
21205	101	4 RK	1,8902%	2 005 000	1 440 000	3 445 000	1 106 000	62 258	5 188	2 640	220	64 898	5 408	2 071
21301	77	3 RK	1,5414%	1 635 000	1 210 000	2 845 000	902 000	50 769	4 231	2 640	220	53 409	4 451	1 674
21302	111	5 RK	2,0504%	2 175 000	1 570 000	3 745 000	1 199 000	67 537	5 628	2 640	220	70 177	5 848	2 468
21303	46	2 RK	1,0992%	1 166 000	829 000	1 995 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409
21304	61	2 RK	1,3000%	1 379 000	666 000	2 045 000	761 000	42 820	3 568	2 640	220	45 460	3 788	1 409
21305	101	4 RK	1,8902%	2 005 000	1 540 000	3 545 000	1 106 000	62 258	5 188	2 640	220	64 898	5 408	2 071
21401	77	3 RK	1,5414%	1 635 000	1 310 000	2 945 000	902 000	50 769	4 231	2 640	220	53 409	4 451	1 674
21402	111	5 RK	2,0504%	2 175 000	1 770 000	3 945 000	1 199 000	67 537	5 628	2 640	220	70 177	5 848	2 468
21403	46	2 RK	1,0992%	1 166 000	879 000	2 045 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409
21404	61	2 RK	1,3000%	1 379 000	716 000	2 095 000	761 000	42 820	3 568	2 640	220	45 460	3 788	1 409
21405	101	4 RK	1,8902%	2 005 000	1 640 000	3 645 000	1 106 000	62 258	5 188	2 640	220	64 898	5 408	2 071
21501	77	3 RK	1,5414%	1 635 000	1 410 000	3 045 000	902 000	50 769	4 231	2 640	220	53 409	4 451	1 674
21502	111	5 RK	2,0504%	2 175 000	1 970 000	4 145 000	1 199 000	67 537	5 628	2 640	220	70 177	5 848	2 468
21503	46	2 RK	1,0992%	1 166 000	929 000	2 095 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409
21504	61	2 RK	1,3000%	1 379 000	766 000	2 145 000	761 000	42 820	3 568	2 640	220	45 460	3 788	1 409
21601	77	2 RK	1,5150%	1 607 000	1 938 000	3 545 000	886 000	49 899	4 158	2 640	220	52 539	4 378	1 409
21602	111	5 RK	2,0504%	2 175 000	2 170 000	4 345 000	1 199 000	67 537	5 628	2 640	220	70 177	5 848	2 468
21603	46	2 RK	1,0992%	1 166 000	979 000	2 145 000	643 000	36 206	3 017	2 640	220	38 846	3 237	1 409
21604	89	3 RK	1,7026%	1 806 000	2 239 000	4 045 000	996 000	56 079	4 673	2 640	220	58 719	4 893	1 674
Justering			0,0001%				13 000	-2				-2		
SUMMA	4 892	18	68	100,0000%	106 075 000	74 485 000	180 560 000	58 500 000	3 293 769	179 520	3 473 289	3 473 289	111 791	

Respektive bostadsrätthavare skall räkna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för fränluftsfäkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften. Omfattning av detta framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong, balkong och terrass, eller terrass.

Vissa belågna i markplan. Omfattning av detta framgår av bilaga till 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/biarea.

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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 BOFINKEN I KALLHÄLL

F. EKONOMISK PROGNOIS

		Taxeringsvärde FFT 2019, tkr							
Antaganden:		Uppräkning Fastighetsskatt							
Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2		per år							
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2		2,0%							
Driftkostnadsökning (inflation), per år		1,0%							
Räntenivå, genomsnitt		1,0%							
År:		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Utfbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-1 872	-1 861	-1 848	-1 835	-1 821	-1 805	-1 712	-1 591
Amorteringar	tkr	-351	-384	-418	-451	-485	-518	-686	-853
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 529	-1 560	-1 591	-1 623	-1 655	-1 722	-1 901	-2 099
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-26	-28
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-129
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 773	-3 826	-3 879	-3 931	-3 984	-4 068	-4 325	-4 700

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 733 748 762 778 793 809 893 987

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 585	3 657	3 730	3 805	3 881	3 959	4 371	4 826
Övriga intäkter	tkr	334	337	340	343	346	349	368	388
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 919	3 994	4 070	4 148	4 227	4 308	4 739	5 214
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	146	168	191	217	243	240	414	514

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	156	324	515	732	975	1 215	2 916	5 522
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	147	294	441	588	735	882	1 617	2 352

Avskrivning för löpande räkningsår 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 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839 -1 839

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 489 -1 434 -1 377 -1 318 -1 258 -1 228 -886 -619

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 BOFINKEN I KALLHÄLL

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 3 773	3 826	3 879	3 931	3 984	4 068	4 325	4 700

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-11-05 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2019-11-05	1,09%
- och en reserv för räntebökning	2,11%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2019-11-05 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	527	523	520	516	512	508	481	447
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	147	147	147	147	147	147	147	147
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-146	-168	-191	-217	-243	-240	-414	-514
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	528	502	476	446	416	415	214	80

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	15	31	48	66	84	191	324

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	35 202 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	48 688 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	36 774 kr	
Lån och belåningsgrad³	11 914 kr	24%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	707 kr	
Årsavgift varmvatten	23 kr	
Driftskostnad	311 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	375 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	123 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	152 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	81 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 791 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2019-12-02 för bostadsrättsföreningen Bofinken i Kallhäll, org. nr: 769637-0860.

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 beräknad 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.

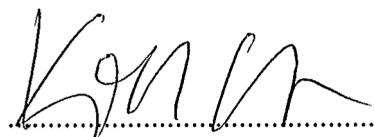
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

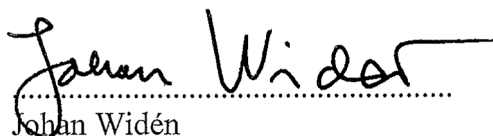
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-12-03



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-12-03 för Brf Bofinken i Kallhäll

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-01-09
2. Registreringsbevis	2019-01-09
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-12-02
4. Köpekontrakt för marken inkl bilaga	2019-12-02
5. Kreditoffert Nordea	2019-03-06
6. Lantmäteriförrättning	2019-09-12
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
8. Bygglovsbeslut	2018-05-15
9. Räntor per 2019-11-05	2019-11-05
10. Underhållsplan Sustend	2019-08-21
11. Areasammanställning flerbostadshus	2018-05-16
12. Samtal med kontrollansvarig	2019-11-25
13. Sektionsritning A-40.2-100	2018-03-15

201912110485