
Ekonomisk plan för:
BRF LJUSTERÖ SKÄRGÅRDSBY 4
Österåker Mellansjö 1:85–1:88

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Ljusterö Skärgårdsby 4 under andra kvartalet 2019.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Entreprenad.....	4
Försäkring.....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten.....	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD.....	7
4. FINANSIERINGSPLAN	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar	8
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar.....	9
Fastighetsavgift från år 16.....	9
Gemensamhetsanläggning och nyttjande av pool mm	9
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	10
Upplåtelseavgift, loftvåning.....	11
Uppskattade kostnader utöver årsavgift.....	11
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR.....	11
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	12

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Ljusterö Skärgårdsby 4 (org: nr 769637-0746) som registrerades 2019-01-08 i Österåkers kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. 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 planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheterna Österåker Mellansjö 1:85-1:88. Fastigheterna ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna är likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 16 bostäder vilka är under uppförande från andra kvartalet 2019.

Förvärv av fast egendom

Föreningen ingick avtal om förvärv av fastigheterna under 2019 genom förvärv av Ljusterö Mark 3 AB (org.nr 559106-0370) som ägdes av Skärgårdsvillan Holding AB (org.nr 559101-7651)

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheterna har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 0,9 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 16 lägenheter på fastigheterna. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Skärgårdsvillan Bygg AB (org.nr 559057-1385) enligt ABT 06. Avtalet är tecknat till fast pris.

Bygglov för byggnationen beviljades under andra kvartalet 2018

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från den 1 oktober 2019 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske från 1 juli 2020 och framåt. Föreningens banklån kommer att vara fullt utbetalt först efter färdigställande av det sista huset då föreningen också övertar betalningsansvar för löpande kostnader.

För det fall det skulle finnas någon bostadsrätt som inte är såld i samband med föreningens förvaltningsmässiga tillträde förvärvas denna av Skärgårdsvillan Holding AB (org.nr 559101-7651) eller av detta företag anvisade personer eller företag för fastställd insats enligt ekonomisk plan.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering via Skatteverkets hemsida kan fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde komma att uppgå till ca 6 048 000 kr (varav byggnad 5,4 mkr och mark 648 tkr).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Vardera fastigheten ska bebyggas med småhus och parhus med parkering i anslutning till byggnaderna. Husen anpassas till den omkringliggande marken och utrustas med trädäck i en eller flera nivåer som rymmer bord för minst åtta personer.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna på Ljusterö i ett område till största delen bestående av villor samt tillkommande projekterad bebyggelse.

Fastigheterna är strategiskt belägna i närheten av Ljusterö Torg. I fastigheternas närhet finns mataffär, skola, restaurang samt idrottsföreningar. Kommunikationen till och från Ljusterö sker med båt. Pendlingstiden med bil till centrala Stockholm är drygt en timme.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Österåker Mellansjö 1:85–1:88
Adresser	Västansjövägen 80–110, 184 95 Ljusterö
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2014-06-16 Akt: 0117-P2017/10
Gemensamhetsanläggning och/eller samfällighet	Österåker Mellansjö GA:5 och S:6 samt gemensam sophantering
Servitut	Det finns inga servitut som inskränker nyttjanderätten av fastigheterna.
Tomtareal	Totalt ca 6 090 kvm
Bostadsyta	1 076 kvm (boa+bia, total yta för bostäderna)
Bostäder	16 st
Byggnadsutformning	8 fristående hus och 8 parhus med 1,5 våningar med bostäder
Byggnadsår	2019/20
Typkod	230 (grupphusområde, förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen. Individuell mätning
Uppvärmning	Elgolvvärme i hall och badrum, luftvärmepump eller likvärdigt, radiatorer med direktverkande el
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang

Ventilation	Tilluft via spaltventiler eller likvärdigt
Sophantering	Soptunnor vid tomtgräns
Utvändig mark	I huvudsak naturmark samt grusade grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Plintgrund
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Träbjälklag med isolering
Yttertak	Ytskikt med stålplåt
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom hängrännor, stuprör, karmar mm i plåtsol eller likvärdigt
Fönster	Isolerglasfönster av kompositmaterial
Dörrar	Slät entrédörr med glasat parti, släta vita innerdörrar

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målat, alternativt målad träpanel
Golv	Klinker i våtutrymmen och hall. Trägolv i övriga rum
Köksinredning	Skåpsinredning från byggnadsåret, laminatskiva, elspis, kyl/frys, fläkt, diskmaskin i alla hus utom 28 kvm
Badrum	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc. Förberett för tvättmaskin
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras (ligger utanför avgiften)

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020 med god standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll och utemiljön ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning. Inredningsdetaljer enligt denna ekonomiska plan kan ändras utifrån önskemål från framtida förvärvare.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Garanti om förvärv av ev osålda bostäder har ställts.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed slutligt beräknad till 44 608 000 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning fastighet & aktier	16 008 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	25 000 000 kr
Projektomkostnader ¹⁾	3 500 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	44 508 000 kr
Kassabehållning	100 000 kr
Finansieringsbehov	44 608 000 kr

* Ingår i projektomkostnader

1) Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring och garantier, bygglovskostnader, gatuanslutningar under år 1-3.

4. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1, 3mån-1 år	4 691 200 kr	3,00%	140 736 kr	46 912 kr
Banklån 2, 1-3 år	3 518 400 kr	3,00%	105 552 kr	35 184 kr
Banklån 3, 3-5 år	3 518 400 kr	3,00%	105 552 kr	35 184 kr
Summa banklån	11 728 000 kr		351 840 kr	117 280 kr
Medlemsinsatser	29 680 000 kr			
Upplåtelseavgifter ¹⁾	3 200 000 kr			
Summa finansiering	44 608 000 kr			

1) Upplåtelseavgifterna utgår från möjlighet att välja loftvåning som en del av bostaden. I denna ekonomiska plan har vi utgått från att samtliga förvärvare väljer loftvåning. För det fall någon lägenhetsinnehavare skulle välja bort loftvåning minskar upplåtelseavgiften samtidigt som föreningens köpeskillning för aktier minskar i motsvarande mån.

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 055 520 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	351 840 kr	
Avskrivning	247 000 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	598 840 kr	
Driftskostnader*		
Administration	35 000 kr	
Försäkring	30 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 7
Fastighets-el	7 500 kr	
V/A	18 000 kr	Även ind. mätning se pkt 7
Löpande skötsel och reparationer	15 000 kr	
Renhållning	22 000 kr	Gemensam
Övrigt	15 000 kr	
Summa driftskost.	142 500 kr	132 kr/kvm
Övriga kostnader		
Gemensamhetsanläggning	10 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	10 000 kr	
Totala kostnader	751 340 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	664 660 kr	618 kr/kvm
Totala intäkter	664 660 kr	
Årets resultat	-86 680 kr	
Avsättning till underhållsfond	43 040 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	664 660 kr	
Summa kostnader	-751 340 kr	
Återföring avskrivningar	247 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	160 320 kr	149 kr/kvm
Amorteringar	-117 280 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl. löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	43 040 kr	
Ytor		
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)	1 076 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 076 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 1% på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Eventuellt framtida överskott bör föreningen avsätta till framtida underhåll alternativt extra amorteringar.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med mellan 50-100 kr/mån för de olika bostädstyperna (vid en kapitaltäckning om 3,5%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2019 som är maximalt 7812 kr per byggnad.

Gemensamhetsanläggning och nyttjande av pool mm

Föreningen kommer att ingå i Österåker Mellansjö GA:5, Gropgärdet samfällighetsförening. Årskostnad är 10 000 kr. Samfällighetsföreningen ansvarar för vägar, gatubelysning, dagvatten, naturmark mm.

Föreningen har möjlighet att ansluta sig till en projekterad anläggning med utomhuspool mm när den är färdigställd. Anläggningen kommer att vara belägen på fastigheterna Österåker Mellansjö 1:28-29. Kostnad ej klar vid upprättande av denna ekonomiska plan och ingår ej i avgift.

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	664 660	664 852	665 119	665 461	665 881	666 379	670 108	802 223
Om räntan								
+1%	781 940	780 960	780 053	779 223	778 470	777 795	775 660	901 911
+2%	899 220	897 067	894 988	892 985	891 058	889 211	881 212	1 001 599
-1%	547 380	548 745	550 185	551 700	553 292	554 963	564 556	702 535
Om inflationen								
1%	666 515	666 745	667 049	667 430	667 889	668 428	672 370	805 982
2%	668 371	668 637	668 980	669 399	669 898	670 476	674 632	809 741
-1%	662 805	662 960	663 189	663 492	663 873	664 331	667 847	798 465

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning. Nedan total yta utgår från att vardera bostaden är bebyggd med loft. Vardera bostadsköparen kan själv bestämma om de önskar behålla loftet eller om de vill disponera bostaden utan loft och istället ha högre takhöjd i den delen av huset. Oavsett val av loft eller ej påverkas inte andelstalet för bostaden och därmed inte avgiften.

Lgh-ID	Rum & kök	Boyta	Övrig yta	Total yta	Insats	Upplåtelse avgift	Andelstal	Månadsavgift
1	3 rok	64 m ²	16 m ²	80,0 m ²	2 090 000 kr	250 000 kr	7,212%	3 995 kr
2	4 rok	76 m ²	16 m ²	92,0 m ²	2 350 000 kr	250 000 kr	8,118%	4 497 kr
3	2 rok	42 m ²	27 m ²	69,0 m ²	1 690 000 kr	300 000 kr	6,382%	3 535 kr
4	1 rok	21 m ²	7 m ²	28,0 m ²	1 290 000 kr	0 kr	3,287%	1 821 kr
5	3 rok	64 m ²	16 m ²	80,0 m ²	2 090 000 kr	250 000 kr	7,212%	3 995 kr
6	4 rok	76 m ²	16 m ²	92,0 m ²	2 350 000 kr	250 000 kr	8,118%	4 497 kr
7	2 rok	42 m ²	27 m ²	69,0 m ²	1 690 000 kr	300 000 kr	6,382%	3 535 kr
8	1 rok	21 m ²	7 m ²	28,0 m ²	1 290 000 kr	0 kr	3,287%	1 821 kr
9	3 rok	64 m ²	16 m ²	80,0 m ²	2 090 000 kr	250 000 kr	7,212%	3 995 kr
10	4 rok	76 m ²	16 m ²	92,0 m ²	2 350 000 kr	250 000 kr	8,118%	4 497 kr
11	2 rok	42 m ²	27 m ²	69,0 m ²	1 690 000 kr	300 000 kr	6,382%	3 535 kr
12	1 rok	21 m ²	7 m ²	28,0 m ²	1 290 000 kr	0 kr	3,287%	1 821 kr
13	3 rok	64 m ²	16 m ²	80,0 m ²	2 090 000 kr	250 000 kr	7,212%	3 995 kr
14	4 rok	76 m ²	16 m ²	92,0 m ²	2 350 000 kr	250 000 kr	8,118%	4 497 kr
15	2 rok	42 m ²	27 m ²	69,0 m ²	1 690 000 kr	300 000 kr	6,382%	3 535 kr
16	1 rok	21 m ²	7 m ²	28,0 m ²	1 290 000 kr	0 kr	3,287%	1 821 kr
Summa		812 m ²	264 m ²	1 076,0 m ²	29 680 000 kr	3 200 000 kr	100,000%	55 388 kr

Upplåtelseavgift, loftvåning

Upplåtelseavgifterna utgår från möjlighet att välja loftvåning som en del av bostaden. I denna ekonomiska plan har vi utgått från att samtliga förvärvare väljer loftvåning. För det fall någon lägenhetsinnehavare skulle välja bort loftvåning uttas ingen upplåtelseavgift av den förvärvaren. Samtidigt minskar föreningens köpeskilling för aktier i motsvarande mån. Avgifter och insatser påverkas inte.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar all yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel samt blir debiterad för sin egen vattenförbrukning via individuell mätning. Föreningen har avtal med Telia avseende media (bredband/tv/telefoni) och vardera medlemmen får själva välja vilket abonnemang de önskar. Kostnad för media ingår inte i månadsavgiften (uppskattad kostnad nedan).

För uppskattning av kostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. För beräkning av energikostnader (värme och hushållsel) används Energimyndighetens energikalkyl för hushåll om två personer i 28 kvm och 3 personer i 69-92 kvm. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet, rörligt elpris mm och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin energikalkyl. Vattenförbrukningen uppskattas på årsbasis till 75 m³ för 28 kvm och 100 m³ för 68-92 kvm (a 38:90 kr per kubik)

Uppskattad årskostnad	28 kvm	69 kvm	80 kvm	92 kvm
Värme och hushållsel	4 000 kr	5 500 kr	6 500 kr	8 000 kr
Vatten/Avlopp	2 918 kr	3 890 kr	3 890 kr	3 890 kr
Årskostnad tv/bredband/telefon	6 000 kr	6 000 kr	6 000 kr	6 000 kr
Månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	1 077 kr	1 283 kr	1 365 kr	1 490 kr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Beräknat på boyta + biyta	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	44 608 000 kr	41 457 kr
Föreningens grundbelåning	11 728 000 kr	10 900 kr
Insats/upplåtelseavgift bostad (tot. Yta)	32 880 000 kr	30 558 kr
Föreningens Driftskostnad	142 500 kr	132 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	664 660 kr	618 kr
Kassaflöde från löpande drift	160 320 kr	149 kr
Avsättning till underhållsfond	43 040 kr	40 kr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgifter	618 kr/m ²	664 660	665 052	665 523	666 073	666 705	667 420	672 298	805 682
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	618 kr/m ²	664 660	665 052	665 523	666 073	666 705	667 420	672 298	805 682
Drift och underhåll	132 kr/m ²	142 500	145 350	148 257	151 222	154 247	157 332	173 707	191 786
Övriga externa kostnader	9 kr/m ²	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	139 626
Avskrivningar	230 kr/m ²	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000
Räntenetto	327 kr/m ²	351 840	348 322	344 803	341 285	337 766	334 248	316 656	299 064
Summa kostnader	698 kr/m ²	751 340	750 872	750 464	750 119	749 837	749 620	749 553	877 476
Årets resultat	-81 kr/m ²	-86 680	-85 819	-84 941	-84 046	-83 132	-82 200	-77 254	-71 794
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	43 040	43 901	44 779	45 674	46 588	47 520	52 466	57 926

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	618 kr/m ²	664 660	665 052	665 523	666 073	666 705	667 420	672 298	805 682
Summa kostnader	-698 kr/m ²	-751 340	-750 872	-750 464	-750 119	-749 837	-749 620	-749 553	-877 476
Återföring avskrivning	230 kr/m ²	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000	247 000
Kassaflöde från löpande drift	149 kr/m ²	160 320	161 181	162 059	162 954	163 868	164 800	169 746	175 206
Amorteringar	-109 kr/m ²	-117 280	-117 280	-117 280	-117 280	-117 280	-117 280	-117 280	-117 280
Summa kassaflöde	40 kr/m ²	43 040	43 901	44 779	45 674	46 588	47 520	52 466	57 927
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	43 040	86 941	131 720	177 394	223 982	271 502	523 742	802 236
Ack. avsättningar och amorteringar	149 kr/m ²	160 320	321 501	483 560	646 514	810 382	975 182	1 813 822	2 678 715

Kalkylföretsättningar

Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²	1 076 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbeläning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

OK

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- Fastigheterna är vid tillfället för den ekonomiska planens upprättande samintecknade med flertalet andra fastigheter på Ljusterö till ett belopp om ca 28 mkr. I samband med byggstart ska säljaren biträda föreningen med relaxation vilket innebär att fastigheterna friställs från saminteckningen.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum: 21 / 9 - 2019

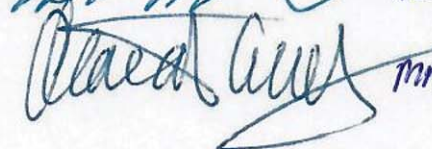
Brf Ljusterö Skärgårdsby 4



PERNILLA ÖVERGÅRD



HENRIK ANDERSSON



MARIA WESTERBERG

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ljusterö Skärgårdsby 4 med organisationsnummer 769637-0746. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 16 st bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

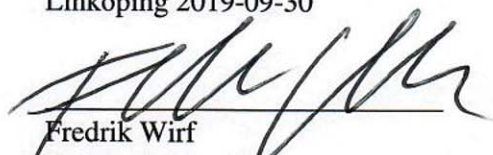
Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens utgifter om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Ljusterö Skärgårdsby 4, daterad 2019-09-21.
- Stadgar för Brf Ljusterö Skärgårdsby 4, registrerade hos Bolagsverket 2019-01-08.
- Registreringsbevis för Brf Ljusterö Skärgårdsby 4, daterat 2019-09-30.
- Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister för Österåker 1:85-88, daterat 2019-04-18.
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Ljusterö Mark 3 AB, daterat 2019-09-18.
- Fastighetsöverlåtelseavtal avseende Österåker Mellansjö 1:85-88, daterat 2019-09-18.
- Transportavtal avseende Österåker Mellansjö 1:85-88, daterat 2019-09-19.
- Totalentreprenadkontrakt, daterat 2019-06-19.
- Avtal avseende projektomkostnader, daterat 2019-09-18.
- Offert finansiering, daterad 2019-08-21.
- Offert gällande VA, daterad 2019-04-25.
- Försäkringsindikation, daterad 2019-02-15.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2019-04-25.
- Bygglov avseende Österåker Mellansjö 1:85-88, daterat 2018-04-24.
- Situationsplan och ritningar, odaterat.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter, daterad 2019-09-26.
- Mäklarstatistik för Österåkers kommun, daterad 2019-09-06.

Linköping 2019-09-30


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.