

ORG.NR: 769635-7908

## Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Silverslätten

## Österåker kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 15 maj 2019  
**Bostadsrättsföreningen Silverslätten**

  
Eva Bondelid Ager

  
Sven Larsson

  
Gerhard Makowsky



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Silverslänten, som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser inte att upplåta lokaler med bostadsrätt.

Under vintern 2018 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Näs 7:52, Österåker kommun, påbörjat byggandet av 28 bostadslägenheter i radhus. Bygglov erhöles 2018-06-27.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2019.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4, 2019 och avslutas kvartal 2, 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Näs 7:52, Österåker kommun har förvärvats från Bonava Täljöviken 2 AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Bonava AB och Danske Bank avseende byggnadskreditiv samt Danske Bank avseende långfristiga lån.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Näs 7:52, Österåker kommun
Fastighetsareal	c:a 5 753 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 2 576 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	28 st.
Byggnadens utformning	28 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på gemensam yta i området.
Prel taxeringsvärde	40 012 000 kr

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning där förvaltningen kommer att skötas av en blivande samfällighetsförening.

GA Lekytor med tillhörande utrustning.  
En gemensamhetslokal (Orangeri).  
Parkområden.  
Gångvägar med belysning.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Varje hus är anslutet till det kommunala va-nätet. Eget abonnemang tecknas separat.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump och vattenburet golvvärmesystem på bottenplan samt i badrum på övervåning. Vattenradiatorer på övervåning.
El	Varje enskilt hus tecknar eget el-abbonemang.
Ventilation	Frånluftsvärmepump.
TV/Tele/Data	Varje hus är anslutet till ett fibernät. Eget abonnemang tecknas separat.
Sophantering	Kärhämtning. Eget abonnemang tecknas separat.
Parkering	För radhusen gäller öppen markparkering på gemensam yta i området.

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Armerad betongplatta med underliggande isolering.
Stomme:	Trästomme.
Ytterväggar:	Träregelstomme med isolering och träpanel.
Yttertak:	Betongpannor på råspont och underlagspapp.
Bjälklag:	Golvspånskivor på trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar:	Träregelstomme med isolering.
Innerväggar:	Gipsskivor på stomme av träreglar.
Entrédörrar:	Målade, med ASSA 2002 cylinderlås.
Uteplatser:	Belagd med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar. Fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med isolerglas. Fönsterdörrar förses med cylinderlås.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Målade	Målade	Skjutdörrsgarderob med hatthylla, städsåp och golvvärmefördelare.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målade	Vitmålad furutrappa
Sovrum/ Hall	Ekparkett	Målade	Målade	Skjutdörrsgarderob i sovrums 1, i sovrums 2 och 3 garderob. Linnesåp i hall.
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, spotlights som bänkbelysning, vitvaror, spishåll, integrerad diskmaskin, ugn, mikrovågsugn, köksflåkt, stänkskydd av glas ovan bänkskiva.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Lackad Plåtpanel	Duschvägg, WC, kommod med tvättställ, planspegel, handdukstork.
Tvätt	Klinker	Målad väv	Målat / ljudabsorbenter	Bänkskiva, ho, skåpsnickerier tvättmaskin, torktumlare, frånluftsvärmepump Fördelarplats för tappvatten, mediacentral och elcentral.
Badrum	Klinker	Kakel	Plåtpanel	Badkar, WC, kommod med tvättställ, planspegel, handdukstork.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målade	Elfainredning, hylla och klädstång.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	117 850 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>117 900 000</b>

## D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 240 000	2,35%	217 140	50	55 440	272 580
Fastighetslån nr 2 1b)	12 320 000	2,95%	363 440	50	73 920	437 360
Fastighetslån nr 3 1c)	9 240 000	3,05%	281 820	50	55 440	337 260
Summa fastighetslån	30 800 000					
Upplåtelseavgifter	30 485 456					
Insatser	56 614 544					
<b>Summa finansiering</b>	<b>117 900 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			862 400	---	184 800	<b>1 047 200</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.  
Avskrivning sker med K2 regelverk.  
Avskrivning år 1 är beräknad till 925 500 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	862 400	
Amortering	184 800	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 047 200</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetskötsel	10 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	7 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	65 000	
Försäkring	25 000	
Gemensamhetsanläggning	24 000	
Driftmarginal	12 720	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>278 720</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA)	78 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>78 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **1 403 920**

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	2 576 m2	545 kr/m2 år	1 403 920	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>1 403 920</b>

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	45 769
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	33 812
Belåning kr per m2 BOA	11 957
Årsavgift kr per m2 BOA	545
Driftskostnader kr per m2 BOA	108
Kassaflöde kr per m2 BOA	50
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	390
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	102

# Brf Silverslätten

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2019051707652

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
201	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
202	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
203	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
204	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
205	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
206	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
207	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
208	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
209	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
210	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
211	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 428 052	3 450 000
212	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
213	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
214	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
215	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
216	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
217	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
218	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
219	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
220	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
221	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
222	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
223	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
224	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
225	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
226	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
227	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
228	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
<b>SUMMA</b>	<b>2 576</b>	<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 403 920</b>	<b>116 993</b>	<b>56 614 544</b>	<b>30 485 456</b>	<b>87 100 000</b>
Antal lgh	28 st	<i>Differens</i>	-0,0008	0	0	0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

### Lägenhetsbeteckningar

### Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		1 403 920	545
		87 100 000	33 812

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, värme, kallvatten, bredband och sophämtning.

Uppskattad kostnad ca 37.000 kr/år

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.



## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>862 400</b>	<b>857 226</b>	<b>852 051</b>	<b>846 877</b>	<b>841 702</b>	<b>836 528</b>	<b>828 904</b>	<b>816 759</b>
Låneräntor	862 400	857 226	852 051	846 877	841 702	836 528	828 904	816 759
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>278 720</b>	<b>284 294</b>	<b>289 980</b>	<b>295 780</b>	<b>301 696</b>	<b>307 730</b>	<b>339 759</b>	<b>375 121</b>
Driftskostnader	278 720	284 294	289 980	295 780	301 696	307 730	339 759	375 121
<b>3. FASTIGHETSAVGIFT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303 323</b>
<b>4. INTÅKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>262 800</b>	<b>264 360</b>	<b>265 951</b>	<b>267 574</b>	<b>269 229</b>	<b>130 932</b>	<b>166 470</b>	<b>218 702</b>
Amorteringar, lån	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	44 814	71 389	113 725
Avsättningar, underhåll	78 000	79 560	81 151	82 774	84 429	86 118	95 081	104 977
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	925 500	925 500	925 500	925 500	925 500	925 500	925 500	925 500
Årets bokföringsmässiga resultat	-662 700	-661 140	-659 549	-657 926	-656 271	-794 568	-759 030	-706 798
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>128 000</b>	<b>207 560</b>	<b>288 711</b>	<b>371 485</b>	<b>455 914</b>	<b>542 032</b>	<b>999 156</b>	<b>1 503 859</b>

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2,576	2,576	2,576	2,576	2,576	2,576	2,576	2,576

## ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 403 920	1 405 880	1 407 982	1 410 231	1 412 627	1 275 190	1 335 133	1 713 905
Kostnader per m <sup>2</sup> BOA	545	546	547	547	548	495	518	665

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	1 403 920	1 405 880	1 407 982	1 410 231	1 412 627	1 275 190	1 335 133	1 713 905
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>545</b>	<b>546</b>	<b>547</b>	<b>547</b>	<b>548</b>	<b>495</b>	<b>518</b>	<b>665</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	1 711 920	1 712 032	1 712 286	1 712 687	1 713 235	1 573 950	1 631 170	2 005 605
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>665</b>	<b>665</b>	<b>665</b>	<b>665</b>	<b>665</b>	<b>611</b>	<b>633</b>	<b>779</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 403 920	1 408 668	1 413 696	1 419 016	1 424 633	1 290 573	1 369 950	1 773 021
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>545</b>	<b>547</b>	<b>549</b>	<b>551</b>	<b>553</b>	<b>501</b>	<b>532</b>	<b>688</b>

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Silverslätten, org nr: 769636-7908

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 15 maj 2019

  
Advokat Joakim Grönwall

  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-05-15 avseende ekonomisk plan för  
Brf Silverslätten, org nr: 769636-7908.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Silverslätten	2018-12-12
2	Stadgar, Brf Silverslätten	2018-10-02
3	Bygglov	2018-06-27
4	Tidplan	2019-05-07
5	Köpekontrakt fastigheten, Näs 7:52	2019-04-08
6	Entreprenadavtal med ritningar och byggnadsbeskrivning samt åtagande avseende gemensamhetsanläggningar	2019-04-08
7	Finansieringsoffert	2019-03-11
8	Accept finansiering	2019-03-18
9	Taxeringsvärdesberäkning	2019-05-07
10	Fastighetsdatautdrag, Näs 7:52	2019-05-06
11	Beräkning kostnad för samfällighet	odaterad
12	Fotografier över byggnationen	odaterade
13	Beräkning driftskostnad bostad	2018-09-18
14	Bofaktablad	2019-01-31