Registrerades av Bolagsverket
2020-02-14 14:55
R85124/20

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Brf Solhöjden Utsikt

Botkyrka kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Solhöjden Utsikt under första kvartalet 2020.

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 7

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD 8

4. FINANSIERINGSPLAN 8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan 8

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET 9
Amorteringar och extra avsättningar 10
Eventuell ökad belåning 10
Avskrivningar 10
Fastighetsavgift från år 16 10

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I 11

7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR 11

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING 12
Uppskattade driftskostnader utöver avgift 12

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 14

Bilaga: Resultat-/likviditetsprognos

DK

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Solhöjden Utsikt (org: nr 769635-6281) som registrerades 2017-11-14 i Stockholms län har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 en fastighet, Botkyrka Jupiter 42. Fastigheten kommer att innehålla totalt 23 lägenheter vilka är under uppförande 2019-2020 med inflyttning under första halvåret 2020. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet.

Förvärv av fast egendom

Föreningen tillträdde fastigheten under 2019 genom förvärv av aktiebolag.

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

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheten har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen vartefter bolagen kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten 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 22,75 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latenta skatten aldrig aktualiseras.

DK

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 23 bostäder på fastigheten. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Paradoumo Byggstyrning AB.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheten 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 1 mars 2020 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske i etapper med start i mars 2020. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Alla bostäder är sålda på förhandsavtal.

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

Enligt preliminär fastighetstaxering (beräknat taxeringsvärde) för småhus kommer taxeringsvärdet att uppgå till 46 952 000 kr (varav byggnad 33 616 000 kr och mark 13 336 000 kr). Idag är fastigheten typkod 210.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas med 23 radhus och parkeringsplatser.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Botkyrka i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tågstation nära fastigheten.

Fakta om fastigheten	
Fastighetsbeteckning	Botkyrka Jupiter 42
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan, akt 0127-P04/0827, 2004-08-27
Tomtareal	5 924 kvm
Area:	Bostäder: 2 680 kvm
Lägenheter	23 st
Byggnadsutformning	Radhus
Byggnadsår	2019
Typkod	210
Avtalsservitut, last	0127IM-08/48314.1
Andel i samfälligheter	Botkyrka Jupiter S:1
Gemensamma utrymmen och anordningar	
Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensamma

DK

	utvändiga behållare
Utvändig mark	Gemensam parkering (ca 10 platser), lekplats.
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasad	Trä
Fönster	Aluminiumbeklädda fönster
Dörrar	Trä
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	
Invändiga väggar	Gips med träskiva bakom, målade
Invändiga tak	Gips, målade
Golv	Parkett
Köksinredning	Kökssnickerier med laminatbänkskiva, rostfria vitvaror såsom kyl/frys, induktionshäll med fläkt, mikrovågsugn och varmluftsugn samt integrerad diskmaskin, målade väggar och tak.
Badrum & wc	Kakel/klinker, kommod och tvättställ med spegel, toastol, Led-belysning samt spotlights.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

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

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna 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.

OK

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 104 205 320 kr.

Kostnadsslag	Belopp
Fastighet, aktier, byggentreprenad samt projektomkostnader[1]	104 155 320 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Summa total anskaffningsutgift	**104 155 320 kr**
Kassabehållning	50 000 kr
Finansieringsbehov	**104 205 320 kr**

* Ingår i projektomkostnader

1) Anskaffningskostnaden är huvudsakligen fördelad på Byggentreprenad, Fastighetsförvärv via bolag och projektomkostnader, innefattandes bland annat lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkringar och garantier, bygglovskostnader, gatuanslutningar. Skulle någon av kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån.

Markförvärv, 7 645 159 kr. Pantbrev, 8 732 kr. Lagfartskostnader, 345 000 kr. Entreprenad, 47 219 000 kr. Markarbete, 4 297 197 kr. Räntor BK, 2 200 000 kr. Försäljningspris aktier, 42 440 232 kr. Dessa kostnader summerar till 104 155 320 kr vilket tillsammans med föreningens kassa är den preliminära kostnaden föreningen har.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3mån-1 år)	10 170 706 kr	2,10%	213 585 kr	113 008 kr
Banklån 2 (2-3 år)	10 170 706 kr	2,35%	239 012 kr	113 008 kr
Banklån 3 (4-5 år)	10 478 909 kr	2,60%	272 452 kr	116 432 kr
Summa banklån	30 820 320 kr		725 048 kr	342 448 kr
Medlemsinsatser	73 385 000 kr			
Summa finansiering	**104 205 320 kr**			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 175 144 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	725 048 kr	
Avskrivning	739 860 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	**1 464 908 kr**	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	25 000 kr	
Försäkring	45 000 kr	
Värme	0 kr	Se not 1
Fastighets-el	4 000 kr	
V/A	0 kr	Se not 2
Snöröjning	10 000 kr	
Reparationer	10 000 kr	
Sophämtning	32 000 kr	
Övrigt	1 500 kr	
Summa driftskost.	**127 500 kr**	**48 kr/kvm**
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	**0 kr**	
Totala kostnader	**1 592 408 kr**	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	1 302 196 kr	486 kr/kvm
Totala intäkter	**1 302 196 kr**	
Årets resultat	**-290 212 kr**	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	107 200 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 302 196 kr	
Summa kostnader	-1 592 408 kr	
Återföring avskrivningar	739 860 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	**449 648 kr**	**168 kr/kvm**
Amorteringar	-342 448 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	**107 200 kr**	

Ytor		
Bostadsarea	2 680 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 680 kvm	

[1] Värme betalas av respektive bostadsrättsinnehavare

[2]. Kostnad för VA debiteras respektive bostadsrättsinnehavare

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 1,11% på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 127 kr/mån för en genomsnittsbostad om 117 kvm. Detta baseras på föreningens genomsnittsränta om 2,35%

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 eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. 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 inkomståret 2019 som per radhus är 8049kr/år.

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	1 302 196	1 298 834	1 295 565	1 292 393	1 289 318	1 286 343	1 273 033	1 305 155
Om räntan								
+1%	1 610 399	1 603 612	1 596 920	1 590 323	1 583 823	1 577 424	1 546 991	1 561 991
+2%	1 918 602	1 908 391	1 898 274	1 888 253	1 878 329	1 868 505	1 820 950	1 818 827
-1%	993 992	994 055	994 211	994 463	994 813	995 262	999 074	1 048 319
Om inflationen								
1%	1 304 543	1 301 228	1 298 007	1 294 884	1 291 859	1 288 934	1 275 894	1 308 740
2%	1 306 890	1 303 621	1 300 449	1 297 374	1 294 399	1 291 526	1 278 755	1 312 325
-1%	1 299 849	1 296 440	1 293 124	1 289 902	1 286 778	1 283 752	1 270 172	1 301 570

7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 117 kvm år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	104 205 320 kr	38 883 kr
Föreningens grundbelåning	30 820 320 kr	11 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	73 385 000 kr	27 382 kr
Föreningens Driftskostnad	127 500 kr	48 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	1 302 196 kr	486 kr
Kassaflöde från löpande drift	449 648 kr	168 kr
Avsättning till underhållsfond	107 200 kr	40 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

ID Lgh	Yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Årsavgift
Hus 1	120,0 m²	3 095 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 2	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 3	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 4	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 5	120,0 m²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 6	120,0 m²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 7	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 8	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 9	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 10	120,0 m²	3 395 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 31	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 32	120,0 m²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 33	120,0 m²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 34	120,0 m²	2 995 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 35	120,0 m²	3 195 000 kr	4,478%	4 859 kr	58 307 kr
Hus 48	110,0 m²	3 195 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 49	110,0 m²	3 095 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 50	110,0 m²	3 095 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 51	110,0 m²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 52	110,0 m²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 53	110,0 m²	3 145 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 54	110,0 m²	3 145 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
Hus 55	110,0 m²	3 295 000 kr	4,104%	4 454 kr	53 448 kr
	2 680	**73 385 000 kr**	**100%**	**108 516 kr**	**1 302 196 kr**

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. 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 och för tv/bredband/telefoni. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme. Kostnader för VA kommer att debiteras respektive bostadsrättsinnehavare.

För uppskattning av kostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. För beräkning av energikostnader (värme och hushållsel) används Energimyndighetens energikalkyl för hushåll om fyra personer. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i

hushållet mm och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin energikalkyl.

Genomsnittslägenhet	110-120 kvm
Uppskattad årskostnad värme	Ca 7 – 9 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	Ca 7 – 8 000 kr
Uppskattad VA	Ca 4 000 kr
Årskostnad tv/bredband/telefoni	Ca 7 200 kr
Bedömd månadskostnad i genomsnitt	**2 225 kr**

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150-200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

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 vatten och avlopp, 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.

- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Botkyrka, datum: 29 / 1 - 2020

Brf Solhöjden Utsikt

.....
Attila Furnlan

.....
Tim Solenberg

.....

Mikael Touma

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgifter	486 kr/m²	1 302 196	1 298 834	1 295 565	1 292 393	1 289 318	1 286 343	1 273 033	1 511 686
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	486 kr/m²	1 302 196	1 298 834	1 295 565	1 292 393	1 289 318	1 286 343	1 273 033	1 511 686
Drift och underhåll	48 kr/m²	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	140 770	155 422	171 598
Övriga externa kostnader	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	249 157
Avskrivningar	276 kr/m²	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860
Räntenetto	271 kr/m²	725 048	716 992	708 936	700 880	692 824	684 768	644 487	604 207
Summa kostnader	594 kr/m²	1 592 408	1 586 901	1 581 446	1 576 043	1 570 693	1 565 397	1 539 769	1 764 821
Årets resultat	-108 kr/m²	**-290 212**	**-288 068**	**-285 881**	**-283 650**	**-281 375**	**-279 054**	**-266 736**	**-253 135**
Avsättning underhållsfond	40 kr/m²	107 200	109 344	111 531	113 761	116 037	118 357	130 676	144 277
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	486 kr/m²	1 302 196	1 298 834	1 295 565	1 292 393	1 289 318	1 286 343	1 273 033	1 511 686
Summa kostnader	-594 kr/m²	-1 592 408	-1 586 901	-1 581 446	-1 576 043	-1 570 693	-1 565 397	-1 539 769	-1 764 821
Återföring avskrivning	276 kr/m²	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860	739 860
Kassaflöde från löpande drift	168 kr/m²	449 648	451 792	453 979	456 209	458 484	460 805	473 124	486 725
Amorteringar	-128 kr/m²	-342 448	-342 448	-342 448	-342 448	-342 448	-342 448	-342 448	-342 448
Summa kassaflöde	40 kr/m²	**107 200**	**109 344**	**111 531**	**113 761**	**116 037**	**118 357**	**130 676**	**144 278**
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m²	107 200	216 544	328 075	441 836	557 873	676 231	1 304 486	1 998 132
Ack. avsättningar och amorteringar	168 kr/m²	449 648	901 439	1 355 418	1 811 627	2 270 111	2 730 917	5 071 411	7 477 294
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)		2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²	2 680 m²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Ränteantagande grundbelåning		2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflationsantagande		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 förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solhöjden Utsikt med organisationsnummer 769635-6281. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 23 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 Solhöjden Utsikt, daterad 2020-01-29.
- Stadgar för Brf Solhöjden Utsikt, registrerade hos Bolagsverket 2019-02-02.
- Registreringsbevis för Brf Solhöjden Utsikt, daterat 2020-01-23.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Botkyrka Jupiter 42, dat. 2020-01-22.
- Aktieöverlåtelseavtal avseende PJT Gruppen AB, daterat 2019-03-10.
- Transportköpsavtal, daterat 2019-05-09.
- Entreprenadkontrakt, daterat 2019-03-11.
- Bygglov, daterat 2018-11-13.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter, daterad 2019-03-20.
- Offert finansiering, daterad 2019-03-08.
- Offert försäkring, daterad 2019-03-18.
- Offert gällande ekonomisk förvaltning, daterad 2019-02-13.
- Offert avfallshantering, daterad 2019-02-07.
- Offert snöröjning, daterad 2019-03-15.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Säljfolder inklusive rumsbeskrivning och teknisk beskrivning, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterat.
- Mäklarstatistik för Botkyrka kommun, daterad 2020-02-07.

Linköping 2020-02-07

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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