

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden,  
org.nr. 769636-0895**

## Innehåll

1	Allmänna förutsättningar .....	3
2	Beskrivning av fastigheter .....	4
3	Byggnadsbeskrivningen .....	4
4	Förvärvskostnader .....	5
5	Finansieringsplan.....	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader .....	5
6.1	Kapitalkostnader .....	5
6.2	Driftskostnader .....	6
6.3	Värmetillägg.....	6
6.4	Kommunal fastighetsavgift .....	7
6.5	Avsättning till fond för yttre underhåll, planerat underhåll samt löpande underhåll .....	7
6.6	Avskrivningar .....	7
7	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
8	Ekonomisk prognos .....	9
9	Stresskalkyl .....	10
9.1	Scenario 1 .....	10
9.2	Scenario 2 .....	11
9.3	Scenario 3 .....	12
9.4	Scenario 4 .....	13
10	Lägenhetsförteckning.....	14
11	Särskilda förhållanden .....	15

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden, 769636-0895, registrerat den 19 mars 2018 vid Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. I förekommande fall kan sådan upplåtelse även omfatta mark hörande till lägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom ombyggnation och nybyggnation uppföra 21 bostadsrättslägenheter att upplåtas med bostadsrätt på Solhagen i Haninge kommun.

Flera bostadsrättslägenheter är redan upplåtna och upplåtelse av resterande lägenheter sker successivt. Alla lägenheter skall vara färdigställda och klara för inflytt senast december 2020.

Bostadsrättsföreningen är civilrättslig ägare av fastigheterna Kolartorp 2:15, 2:33, 2:97, 2:99, 4:84, 4:86 och 4:95. Fastighetsförvärvet av fastigheter Kolartorp 2:33, 2:97 och 4:95 har skett genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i Haninge Skender AB, 559004-4813, ("Bolaget") som ägde fastigheterna. Föreningen kommer slutligen att förvärva fastigheterna från Bolaget för av Bolaget bokfört värde. Överskott i Bolaget kommer att delas ut till föreningen därefter kommer Bolaget att likvideras.

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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 och 2 §§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på de vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten utom parhuslägenheter på fastigheterna Kolartorp 4:84 och 4:86. Dessa parhus har en värmepanna per hus. Föreningen har elabonemang för värmepannan och lägenheterna betalar värmetillägget till föreningen. Varje lägenhet innehar egen vattenmätare för VA och bekostar sitt respektive abonemang, utom parhuslägenheter på fastigheterna Kolartorp 4:84 och 4:86 där står abonemanget på föreningen som efter avläsning från mätaren fakturerar lägenheterna förbrukning efter självkostnad. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonemang för hushållsel, TV och internet. Varje medlem svarar för inre underhåll inkl. värmepanna. Varje lägenhet i föreningen skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

## 2 Beskrivning av fastigheter

Registerbeteckningar, tomtaria, adress	Kolartorp 2:15, 1 445 kvm	Kolarslingan 22
	Kolartorp 4:84, 1 142 kvm	Solhagen 6
	Kolartorp 4:86, 1 363 kvm	Solhagen 2
	Kolartorp 4:95, 1 223 kvm	Kolarslingan 1
	Kolartorp 2:33, 1 423 kvm	Milavägen 31
	Kolartorp 2:97, 1 400 kvm	Milavägen 91
	Kolartorp 2:99, 1 170 kvm	Kolarslingan 20
	Totalt 7 fastigheter, samtliga belägna i Haninge kommun	

Typkod	220
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2015 parhus på Kolartorp 4:84 och 4:86; 2019 parhus Kolartorp 4:95, 2020
Byggnadstyp	7 parhus med vardera två lägenheter i samt 7 studiohus, totalt 14 huskroppar
Boyta (BOA)	1 876 kvm
Biarea	ca 84 kvm (utom husförråd ca 4 kvm per lägenhet)
Antal bostadsrättslägenheter	21
Antalet parkeringsplatser	21
Källarvåning	Ingen
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trähus/lättbetong
Ytterväggar	Träfasad/putsfasad
Bjälklag	Trä/betongbjälklag
Yttertak	Betongpannor/papp
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Källare	endast studiohus på fastighet 4:86 har källare
Fönster	Trä/PWC 3-glas
Uppvärmning	Frånluftvärmepump, varje lägenhet är försedd med egen, Nibe varmvattenberedare
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FX: Mekaniskt frånluft och reglerbara ventiler för tilluft (studiohus TF ventilation)
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats i betong intill kommunal väg

## Lägenheter

Vitvaror	Siemens eller motsvarande
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	Helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	I varje lägenhet finns egen tvättstuga med klinker på golv och målade väggar

## 4 Förvärvskostnader

Köp av fastigheter, 4:95, 2:33 och 2:97	48 423 000
Köp av fastigheterna 4:84 och 4:86	12 000 000
Köp av fastigheterna 2:15 oh 2:99	7 800 000
Entreprenadkostnad (studiohus och parhus)	27 900 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	10 000
Bildandet av Brf, försäljningskostnader	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>97 133 000</b>

Anskaffningskostnad är 51 771 kr/lägenhetsyta.

## 5 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	67 340 000
Upplåtelseavgifter	10 095 000
Lån	19 698 000
<b>Summan</b>	<b>97 133 000</b>

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

	Belopp	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering år 1-100
Lån	19 698 000	2,7 %	531 846	196 980

Föreningslån motsvarar 10 500 kr per kvm lägenhetsyta. Den ekonomiska planen utgår från 2,7 % ränta och 2 årigt bundet lån. Lånet amorteras med 1 % per år undet 100 år. Vid slutlig placering av föreningslånen kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas, räntan kan också variera

beroende på marknadsläget vid placering av lån. Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter.

## 6.2 Driftskostnader

Kostnader som fördelas

Sophämtning	25 200
Försäkring	37 520
Ekonomisk och teknisk förvaltning	35 000
Löpande underhåll (5*1 876 kvm)	9 380
Övriga oförutsedda utgifter	3 000

**Summa** **110 100**

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 58 kr/kvm lägenhetsyta/år som ingår i avgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år utom för parhuslägenheter på fastigheter Kolartorp 4:84 och 4:86. Dessa lägenheter betalar obligatoriskt värmetillägg per månad. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,2 kr. Alla andra lägenheter har egna vattenmätare och egna abonnemang utom parhus-lägenheter på fastigheter Kolartorp 4:84 och 4:86. Föreningen debiterar dessa bostadsrättshavare kostnad efter förbrukning av vatten och fastavgift som självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n ca 26,4 kr/ kubikmeter vatten samt ca 1 100 kr/hushåll i fast avgift. Ett normalt hushåll förbrukar ca 5 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet.

## 6.3 Värmestillägg

Värmestillägget är beräknat enligt följande.

	kvm	kWh/år/kvm	Kr/kWh	Summa
El förbrukning	432	55	1,2	28 512
El abonnemang, 16 Amper, 2 st abonnemang per år				10 000
			Totalt	38 512

Kostnaden per år uppgår till 38 512 kr eller 90 kr/kvm/år. Priset för värmestillägget är hänförlig till elpriset och energiskatter. Elpriset och energiskatter har stigit mer än inflationen och beräknas höjas med ca 3 % årligen.

#### 6.4 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för alla åtta fastigheter har beräknats till 35 400 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för tvåfamiljshus med taxeringskod 220 är för år 2020, 8 049 kronor per tomt. För nybyggnation tas ingen kommunal fastighetsavgift ut de första 15 åren räknat från år 2015 respektive 2019 och 2020 då husen är uppförda.

Kommunal fastighetsavgift\* 0

\*Huset är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2015 för 2 stycken fastigheter, från år 2019 för 1 fastighet och från år 2020 för 4 fastigheter.

#### 6.5 Avsättning till fond för yttre underhåll, planerat underhåll samt löpande underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm samt 5 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond.

20 kr/kvm x 1 876 kvm 37 520 kronor

#### 6.6 Avskrivningar

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Då bokföringsmässiga regler enligt K2 skall användas kommer föreningens bokföringsmässiga avskrivning medföra att föreningen kommer ha ett negativt resultat. Avgiftsnivån skall täcka ett positivt kassaflöde. Avskrivningsunderlaget är beräknat dels på 18 000 000 kronor för uppförande av byggnader för parhus och studiohus. Resterande del är hänförliga till byggnadsvärde på befintliga byggnader som inköps av föreningen.

Avskrivningsperiod 100 år\*

$46\,100\,000/100 = 461\,000$  kr per år i avskrivning.

Avskrivningsunderlaget är beräknat enligt följande.

## 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	876 446
Parkering	0
Värmetillägg	38 512
<b>Summa</b>	<b>914 958</b>



## 8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och oförändrad låneränta om 2,7 % under kalkylperioden. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 1 % per år, 196 980 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 11 för 2 fastigheter, år 15 för 3 fastigheter och år 16 för 7 fastigheter, 8 049 kr per fastighet och år från år 1, hänsyn ska tas till inflation.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	531 846	526 528	521 209	515 891	510 572	505 254	499 935	494 617	489 298	483 980	478 661	452 069
Amortering	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980	196 980
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 623	75 830
Reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	110 100	112 302	114 548	116 839	119 176	121 559	123 990	126 470	129 000	131 580	134 211	148 180
Avsättning till yttre fond	37 520	38 270	39 036	39 817	40 613	41 425	42 254	43 099	43 961	44 840	45 737	50 497
Värmetillägg	38 512	39 282	40 068	40 869	41 687	42 520	43 371	44 238	45 123	46 025	46 946	51 832
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>914 958</b>	<b>913 362</b>	<b>911 841</b>	<b>910 395</b>	<b>909 027</b>	<b>907 738</b>	<b>906 530</b>	<b>905 404</b>	<b>904 362</b>	<b>903 405</b>	<b>922 159</b>	<b>975 389</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>												
Värmetillägg	38 512	39 282	40 068	40 869	41 687	42 520	43 371	44 238	45 123	46 025	46 946	51 832
Årsavgifter	876 446	874 080	871 773	869 526	867 341	865 218	863 159	861 166	859 239	857 379	875 213	923 556
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>914 958</b>	<b>913 362</b>	<b>911 841</b>	<b>910 395</b>	<b>909 027</b>	<b>907 738</b>	<b>906 530</b>	<b>905 404</b>	<b>904 362</b>	<b>903 405</b>	<b>922 159</b>	<b>975 389</b>
Årsavgifter	876 446	874 080	871 773	869 526	867 341	865 218	863 159	861 166	859 239	857 379	875 213	923 556
Årsavgifter / lägenhetsyta	467	466	465	464	462	461	460	459	458	457	467	492
Driftskostnader / lägenhetsyta	59	60	61	62	64	65	66	67	69	70	72	79

## 9 Stresskalkyl

### 9.1 Scenario 1

Prognosen visar beräknad årsavgift oförändrad inflation om 2 % samt en banklåneränta om 2,7 %. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 461 000 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 196 980 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 11 för 2 fastigheter, år 15 för 3 fastigheter och år 16 för 7 fastigheter, 8 049 kr per fastighet och år från år 1, hänsyn ska tas till inflation.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	531 846	526 528	521 209	515 891	510 572	505 254	499 935	494 617	489 298	483 980	478 661	452 069
Avskrivning	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 623	75 830
Reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	110 100	112 302	114 548	116 839	119 176	121 559	123 990	126 470	129 000	131 580	134 211	148 180
Kostnader för yttre underhåll	37 520	38 270	39 036	39 817	40 613	41 425	42 254	43 099	43 961	44 840	45 737	50 497
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 140 466</b>	<b>1 138 100</b>	<b>1 135 793</b>	<b>1 133 546</b>	<b>1 131 361</b>	<b>1 129 238</b>	<b>1 127 179</b>	<b>1 125 186</b>	<b>1 123 259</b>	<b>1 121 399</b>	<b>1 139 233</b>	<b>1 187 576</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	876 446	874 080	871 773	869 526	867 341	865 218	863 159	861 166	859 239	857 379	875 213	923 556
Värmetillägg	38 512	39 282	40 068	40 869	41 687	42 520	43 371	44 238	45 123	46 025	46 946	51 832
<b>Summa intäkter</b>	<b>914 958</b>	<b>913 362</b>	<b>911 841</b>	<b>910 395</b>	<b>909 027</b>	<b>907 738</b>	<b>906 530</b>	<b>905 404</b>	<b>904 362</b>	<b>903 405</b>	<b>922 159</b>	<b>975 389</b>
<b>Resultat</b>	<b>-225 508</b>	<b>-224 738</b>	<b>-223 952</b>	<b>-223 151</b>	<b>-222 333</b>	<b>-221 500</b>	<b>-220 649</b>	<b>-219 782</b>	<b>-218 897</b>	<b>-217 995</b>	<b>-217 074</b>	<b>-212 188</b>
Årsavgifter	876 446	874 080	871 773	869 526	867 341	865 218	863 159	861 166	859 239	857 379	875 213	923 556
<i>Driftskostnader / lägenhetsyta</i>	<i>59</i>	<i>60</i>	<i>61</i>	<i>62</i>	<i>64</i>	<i>65</i>	<i>66</i>	<i>67</i>	<i>69</i>	<i>70</i>	<i>72</i>	<i>79</i>
<i>Årsavgifter / lägenhetsyta</i>	<i>467</i>	<i>466</i>	<i>465</i>	<i>464</i>	<i>462</i>	<i>461</i>	<i>460</i>	<i>459</i>	<i>458</i>	<i>457</i>	<i>467</i>	<i>492</i>

## 9.2 Scenario 2

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 3 % från år 2 och höjning av banklåneräntan från 2,7 % till 3,5 % från år 3. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 461 000 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 196 980kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 11 för 2 fastigheter, år 15 för 3 fastigheter och år 16 för 7 fastigheter, 8 049 kr per fastighet och år från år 1, hänsyn ska tas till inflation.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	531 846	526 528	675 641	668 747	661 853	654 959	648 064	641 170	634 276	627 381	620 487	586 016
Avskrivning	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 634	87 781
Reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	110 100	113 403	116 805	120 309	123 919	127 636	131 465	135 409	139 471	143 656	147 965	171 532
Kostnader för yttre underhåll	37 520	38 646	39 805	40 999	42 229	43 496	44 801	46 145	47 529	48 955	50 424	58 455
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 140 466</b>	<b>1 139 576</b>	<b>1 293 251</b>	<b>1 291 055</b>	<b>1 289 000</b>	<b>1 287 091</b>	<b>1 285 330</b>	<b>1 283 724</b>	<b>1 282 276</b>	<b>1 280 992</b>	<b>1 301 510</b>	<b>1 364 783</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	876 446	875 556	1 029 231	1 027 035	1 024 980	1 023 071	1 021 310	1 019 704	1 018 256	1 016 972	1 037 490	1 100 763
Värmetillägg	38 512	39 667	40 857	42 083	43 346	44 646	45 985	47 365	48 786	50 249	51 757	60 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>914 958</b>	<b>915 224</b>	<b>1 070 089</b>	<b>1 069 119</b>	<b>1 068 326</b>	<b>1 067 717</b>	<b>1 067 296</b>	<b>1 067 069</b>	<b>1 067 042</b>	<b>1 067 221</b>	<b>1 089 247</b>	<b>1 160 764</b>
<b>Resultat</b>	<b>-225 508</b>	<b>-224 353</b>	<b>-223 163</b>	<b>-221 937</b>	<b>-220 674</b>	<b>-219 374</b>	<b>-218 035</b>	<b>-216 655</b>	<b>-215 234</b>	<b>-213 771</b>	<b>-212 263</b>	<b>-204 020</b>
Årsavgifter	876 446	875 556	1 029 231	1 027 035	1 024 980	1 023 071	1 021 310	1 019 704	1 018 256	1 016 972	1 037 490	1 100 763
<i>Driftskostnader / lägenhetsyta</i>	<i>59</i>	<i>60</i>	<i>62</i>	<i>64</i>	<i>66</i>	<i>68</i>	<i>70</i>	<i>72</i>	<i>74</i>	<i>77</i>	<i>79</i>	<i>91</i>
<i>Årsavgifter / lägenhetsyta</i>	<i>467</i>	<i>467</i>	<i>549</i>	<i>547</i>	<i>546</i>	<i>545</i>	<i>544</i>	<i>544</i>	<i>543</i>	<i>542</i>	<i>553</i>	<i>587</i>

### 9.3 Scenario 3

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 4 % från år 2 och höjning av banklåneräntan från 2,7 % till 4 % från år 3. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 461 000 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 196 980 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 11 för 2 fastigheter, år 15 för 3 fastigheter och år 16 för 7 fastigheter, 8 049 kr per fastighet och år från år 1, hänsyn ska tas till inflation.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	531 846	526 528	772 162	764 282	756 403	748 524	740 645	732 766	724 886	717 007	709 128	669 732
Avskrivning	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 829	101 471
Reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	110 100	114 504	119 084	123 848	128 801	133 953	139 312	144 884	150 679	156 707	162 975	198 284
Kostnader för yttre underhåll	37 520	39 021	40 582	42 205	43 893	45 649	47 475	49 374	51 349	53 403	55 539	67 571
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 140 466</b>	<b>1 141 052</b>	<b>1 392 827</b>	<b>1 391 335</b>	<b>1 390 098</b>	<b>1 389 126</b>	<b>1 388 431</b>	<b>1 388 023</b>	<b>1 387 915</b>	<b>1 388 116</b>	<b>1 412 471</b>	<b>1 498 058</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	876 446	877 032	1 128 807	1 127 315	1 126 078	1 125 106	1 124 411	1 124 003	1 123 895	1 124 096	1 148 451	1 234 038
Värmetillägg	38 512	40 052	41 655	43 321	45 054	46 856	48 730	50 679	52 706	54 815	57 007	69 358
<b>Summa intäkter</b>	<b>914 958</b>	<b>917 085</b>	<b>1 170 462</b>	<b>1 170 636</b>	<b>1 171 131</b>	<b>1 171 962</b>	<b>1 173 141</b>	<b>1 174 683</b>	<b>1 176 601</b>	<b>1 178 911</b>	<b>1 205 458</b>	<b>1 303 396</b>
<b>Resultat</b>	<b>-225 508</b>	<b>-223 968</b>	<b>-222 365</b>	<b>-220 699</b>	<b>-218 966</b>	<b>-217 164</b>	<b>-215 290</b>	<b>-213 341</b>	<b>-211 314</b>	<b>-209 205</b>	<b>-207 013</b>	<b>-194 662</b>
Årsavgifter	876 446	877 032	1 128 807	1 127 315	1 126 078	1 125 106	1 124 411	1 124 003	1 123 895	1 124 096	1 148 451	1 234 038
<i>Driftskostnader / lägenhetsyta</i>	<i>59</i>	<i>61</i>	<i>63</i>	<i>66</i>	<i>69</i>	<i>71</i>	<i>74</i>	<i>77</i>	<i>80</i>	<i>84</i>	<i>87</i>	<i>106</i>
<i>Årsavgifter / lägenhetsyta</i>	<i>467</i>	<i>468</i>	<i>602</i>	<i>601</i>	<i>600</i>	<i>600</i>	<i>599</i>	<i>599</i>	<i>599</i>	<i>599</i>	<i>612</i>	<i>658</i>

## 9.4 Scenario 4

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % från år 2 och banklåneräntan om 3 % från år 1 och framåt. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 461 000 kr. Ingen amortering av lån sker. Fastighetsavgift betalas från och med år 11 för 2 fastigheter, år 15 för 3 fastigheter och år 16 för 7 fastigheter, 8 049 kr per fastighet och år från år 1, hänsyn ska tas till inflation.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940	590 940
Avskrivning	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000	461 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 623	75 830
Reservfond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	110 100	112 302	114 548	116 839	119 176	121 559	123 990	126 470	129 000	131 580	134 211	148 180
Kostnader för yttre underhåll	37 520	38 270	39 036	39 817	40 613	41 425	42 254	43 099	43 961	44 840	45 737	50 497
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 199 560</b>	<b>1 202 512</b>	<b>1 205 524</b>	<b>1 208 596</b>	<b>1 211 729</b>	<b>1 214 924</b>	<b>1 218 184</b>	<b>1 221 509</b>	<b>1 224 900</b>	<b>1 228 360</b>	<b>1 251 511</b>	<b>1 326 447</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	738 560	741 512	744 524	747 596	750 729	753 924	757 184	760 509	763 900	767 360	790 511	865 447
Värmetillägg	38 512	39 282	40 068	40 869	41 687	42 520	43 371	44 238	45 123	46 025	46 946	51 832
<b>Summa intäkter</b>	<b>777 072</b>	<b>780 795</b>	<b>784 592</b>	<b>788 465</b>	<b>792 415</b>	<b>796 445</b>	<b>800 555</b>	<b>804 747</b>	<b>809 023</b>	<b>813 385</b>	<b>837 457</b>	<b>917 279</b>
<b>Resultat</b>	<b>-422 488</b>	<b>-421 718</b>	<b>-420 932</b>	<b>-420 131</b>	<b>-419 313</b>	<b>-418 480</b>	<b>-417 629</b>	<b>-416 762</b>	<b>-415 877</b>	<b>-414 975</b>	<b>-414 054</b>	<b>-409 168</b>
Årsavgifter	738 560	741 512	744 524	747 596	750 729	753 924	757 184	760 509	763 900	767 360	790 511	865 447
Driftskostnader / lägenhetsyta	59	60	61	62	64	65	66	67	69	70	72	79
Årsavgifter / lägenhetsyta	394	395	397	399	400	402	404	405	407	409	421	461

Typ av lägenhet	Lägenhetsyta	Avgift per månad	Avgift per år
Studiohuslägenhet	52	1 389 kr	16 671 kr
Parhuslägenhet	108	3 702 kr	44 419 kr
Totala årsavgiften för samtliga lägenheter exkl värmetillägg vid 3 % kalkylränta och amorteringsfritt lån			738 560 kr

## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Adress	Fastighet, Kolartorp	Andelstal i procent	Lägenhetsyta	Årsavgifter baserat på andelstal	Värmetillägg per år	Årsavgift ink värmetillägg	Månadsavgift	Upplåtelseavgift	Insatser	Upplåtelseavgifter och insatser	Insats och upplåtelseavgift per kvm lägenhetsyta	Avgift per år och kvm lägenhetsyta inkl. värmetillägg	Avgift per år och kvm lägenhetsyta exkl. värmetillägg
1	Kolarlingen 1 A	4:95	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	540 000	4 050 000	<b>4 590 000</b>	42 500	488	488
2	Kolarlingen 1 B	4:95	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	200 000	4 050 000	<b>4 250 000</b>	39 352	488	488
3	Kolarlingen 1 C	4:95	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
4	Solhagen 2 C	4:86	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	705 000	1 520 000	<b>2 225 000</b>	42 788	380	380
5	Solhagen 6 C	4:84	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
6	Kolarlingen 22 A	2:15	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
7	Kolarlingen 22 B	2:15	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
8	Kolarlingen 22 C	2:15	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
9	Kolarlingen 20	2:99	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	380
10	Kolarlingen 20	2:99	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
11	Kolarlingen 20	2:99	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
12	Solhagen 2 A*	4:86	6,01	108	52 712	9 628	62 340	<b>5 195</b>	200 000	4 050 000	<b>4 250 000</b>	39 352	577	488
13	Solhagen 2 B*	4:86	6,01	108	52 712	9 628	62 340	<b>5 195</b>	200 000	4 050 000	<b>4 250 000</b>	39 352	577	488
14	Solhagen 6 A*	4:84	6,01	108	52 712	9 628	62 340	<b>5 195</b>	200 000	4 050 000	<b>4 250 000</b>	39 352	577	488
15	Solhagen 6 B*	4:84	6,01	108	52 712	9 628	62 340	<b>5 195</b>	200 000	4 050 000	<b>4 250 000</b>	39 352	577	488
16	Milavägen 31 A	2:33	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
17	Milavägen 31 B	2:33	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
18	Milavägen 31 C	2:33	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
19	Milavägen 31 D	2:97	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
20	Milavägen 31 E	2:97	6,01	108	52 712		52 712	<b>4 393</b>	400 000	4 050 000	<b>4 450 000</b>	41 204	488	488
21	Milavägen 31 F	2:97	2,26	52	19 783		19 783	<b>1 649</b>	775 000	1 520 000	<b>2 295 000</b>	44 135	380	380
<b>Summa</b>			<b>100,00</b>	<b>1 876</b>	<b>876 446</b>	<b>38 512</b>	<b>914 958</b>		<b>10 095 000</b>	<b>67 340 000</b>	<b>77 435 000</b>			

\* Lägenheterna är sammanbyggda mellan A och B, kan säljas separat och är separat upplåtna i föreningen. \*\* Adresserna är preliminära och kommer att fastställas av kommunen efter slutbevis har beslutats. Andelstalen är baserade på insats för respektive lägenhet. Avgiften är baserad på andelstalet för respektive lägenhet.

## 11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Andelstalen är baserade på respektive lägenhets insats. Fyra lägenheter betalar obligatoriskt värmetillägg. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet, el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i detta inkluderas värmepanna och ventilationsfläkt.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens carport, förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximum 40 % av samtliga lägenheter får ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 2 april 2020

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden



Johan Jonsson



Ekaterina Biertz



Lars Biertz

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat **Ekonomiska planen** för **Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden i Haninge kommun med organisationsnummer 769636-0895** daterad 2020-04-02 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Färdigställande sker succesivt med senaste inflyttning december 2020.

Objektet består av 7 parhus med vardera 2 lägenheter och 7 studiohus med sammanhängande bebyggelse varför god samverkan kommer att ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket daterat 2018-03-19
- Stadgar reg. Av bolagsverket 2019-03-20 (R102466/19)
- Fastighetsutdrag 2019-02-05
- Köpebrev Haninge Kolartorp 4:86 och 4:84
- Bygglov 2017-10-30 med sammanhängande ritningar
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2020-04-02

Söderhamn 2020-04-07

Rolf Levin

Söderhamn 2020-04-07

Malin Åhman

Av Boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.