

# **EKONOMISK PLAN**

**för**

**Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn  
(769632-5427)**

**Norrtälje kommun**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2016-06-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769632-5427.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid planens upprättande, kända förhållanden och fakta.

Fastigheten Silon 1 i Norrtälje (kallad Fastigheten) ägs av Föreningen med lagfart per 2016-09-26. Föreningen förvärvade Norrtälje Torn Kvarter 3 AB, org. nummer 559056-7664 (kallat Bolaget) innehållande Fastigheten av säljaren Index Norrtälje Holding 1 AB, org. nummer 559056-7656 (kallad Säljaren). Därefter såldes Fastigheten vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avses likvideras på Säljarens bekostnad.

Ny detaljplan berörande Fastigheten vann laga kraft den 15 oktober 2016. Föreningen erhöll bygglov på Fastigheten den 20 februari 2017 för nyproduktion av 87 lägenheter och 1 lokal. Startbesked erhöles av Norrtälje kommun den 27 mars 2017.

Föreningen har ingått ett uppdragsavtal med Index Asset Management AB, org. nummer 556711-6586, som ska ombesörja och bekosta Föreningens verksamhet och administration under projekttiden via utlägg, upphandla projektets finansiering, och uppgifter och åtaganden hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenad inom ramen för total anskaffningskostnad enligt fastställd ekonomisk plan. Vidare ansvarar Index Invest International AB (publ), org. nummer 556561-0770, via sitt dotterbolag Index Asset Management AB för eventuellt osålda lägenheter efter färdigställandet, samt i det fall beräknad hyresintäkt enligt ekonomisk plan för kommersiell lokal inte skulle erhållas av annan hyresgäst under en period av 3 kalenderår.

Föreningen har ingått ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Index Asset Management AB. Garantier erhålls enligt ABT 06. Föreningen avser teckna fullgörandegaranti för entreprenaden hos Gar-Bo Försäkrings AB, org. nummer 516401-6668.

Föreningen avser vara kopplad till konceptet Touch by Index. Ett planerat servicekoncept i Norrtälje hamn med concierge, bil- och båtpool, festlokal m.m. Valda tjänster kan innebära en tillkommande kostnad för medlemmarna.

Föreningen har träffat förhandsavtal på 85 lägenheter på grundval av tidigare upprättad kostnadskalkyl per 2016-08-17.

Upplåtelse sker efter att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma, fullgörandegaranti för entreprenaden är tecknad samt att en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske från den 1 juli 2019.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, entreprenadbeskrivning och från myndigheter. Planen är upprättad i juni 2018. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2018. Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förvärvet avser av fastigheten Silon 1 i Norrtälje. Nyproduktion av 87 lägenheter och 1 lokal. Entreprenadens kontraktssumma uppgår till 195 681 250 kr inklusive moms och entreprenadarvode.

Totalt uppgår Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader till 417 404 178 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser de slutliga kostnaderna i samband med förvärv.

Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2019.

Byggnaden är nyproducerad och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. I ineliggande ekonomiska plan väljer styrelsen att avsätta 0,2% av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen kommer att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta medför att Föreningen avser tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Underlag för avskrivning är 325 448 868 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 78 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Skattemässigt värde för fastigheten beräknas uppgå till totalt 8 363 694 kr vid förvärvet, fördelat på 7 823 638 kr för byggnad och 540 056 kr för mark. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet tillsammans med slutliga entreprenadkostnader ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen har tecknat avtal kring garageplatser i angränsande kvarter 4 i Norrtälje Hamn. Dessa platser kommer uthyras till medlemmarna enligt kösystem för initialt 900 kr/mån som en tillkommande kostnad utöver månadsavgiften. Därutöver förfogar föreningen över 6 stycken egna platser i uteparkering, vilka avses uthyras till medlemmarna för 700 kr/mån enligt kösystem.

I föreningen finns en lokal om totalt 207 kvm. Genomsnittlig utgående hyra för lokalen förutsätts i kostnadskalkylen vara 1 810 kr/kvm i varmhyra exklusive fastighetsskatt, vilket bedöms vara enligt nuvarande marknadshyror på motsvarande lokaler i närområdet.

Varmvatten debiteras medlemmarna enligt egen förbrukning separat utöver månadsavgiften, och beräknas enligt schablon till 35 kr/kvm/år.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt ineliggande plan och prognos med 0,25% av kapitalskulden. I samband med upptag av hypotekslånet avser Föreningen amortera ytterligare enligt önskemål från banken, en tillkommande amortering uppgående till mellanskillnaden av faktisk ränta och planens kalkylränta.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, bredband, hushållsel, TV-avgift, parkering etc.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Uppgifter om byggnadernas ytor och tekniska standard har hämtats från arkitekturritningar, bygglovsbeslut och entreprenadbeskrivning.

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Silon 1 (avstyckning från Brännäset 8).
Taxeringsvärde	Fastställt taxeringsvärde saknas. Uppskattat taxeringsvärde (2018) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 114 987 000 kr, varav byggnad 89 691 000 kr och mark 25 296 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtens areal	620 kvm, äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan 2016-09-26, akt 0188-p16/24
Åtgärder	Avstyckning 2017-01-11, akt 0188-16/251 Fastighetsreglering 2017-05-16, akt 0188-16/207
Rättigheter	Officialservitut, förmån. Rätt att anlägga och behålla påsula. Akt 0188-16/207.2
<b>BYGGNAD</b>	Nybyggnation av 87 bostadslägenheter och 1 lokal. Markparkering.
Uthyrningsbar area	Bostäder 6 778 kvm Lokal 207 kvm
Nybyggnadsår	2017-2019
Uppvärmning	Fjärrvärme
Byggnadssätt	Grundkonstruktion med pålning. Stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong. Utfackningsvägg av stålreglar och isolering med träbeklädnad. Yttertak med isolering och papp.
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.
Sophantering	Sopsug belägen utanför huset vid entrén. Källsortering vid station på allmän plats.
Övrig tomtmark	Hela marken bebyggs och de 6 platser som föreningen förfogar över väster om fastigheten, hyrs kostnadsfritt på ett arrende av Norrtälje Kommun.
<b>LÄGENHET</b>	
Upplåtna ytor	Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.
Lägenhetsbeskrivning	Se Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma. Inredningsval ska göras av köpare, vissa val kan innebära en tillkommande kostnad.

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Förvärv av fastighet, entreprenad, pantbrev, lagfart	417 204 178	417 204 178
Övrigt		
Kassa	200 000	200 000
<b>Totala avsättningar för förvärv</b>		<b>417 404 178</b>

**D. FINANSIERINGSPLAN**

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån			
Rörlig	1,53%	36 000 000	
Ränta 2 år	1,80%	36 000 000	
Ränta 5 år	3,00%	36 000 000	
<i>Genomsnitt</i>	2,11%		108 000 000
Summa insatser		219 404 178	
Upplåtelseavgift		90 000 000	
			309 404 178
<b>Totala skulder och eget kapital</b>			<b>417 404 178</b>

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2018**

Finansieringsnetto

Ränta	2 279 000	
Amortering	270 000	
		2 549 000

Avsättning underhållsplan

229 974

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	125 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	120 000	
El	375 000	
Vatten och avlopp	325 000	
Värme	650 000	
Ventilation	30 000	
Sophämtning	165 000	
Städning	100 000	
Försäkring	100 000	
Övrigt	60 000	
		2 050 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med

25 290

Summa kostnader och utbetalningar

**4 854 264**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Hyror

lägenheter hyresrätter	0	
lokaler varmhyra inkl skatt	400 000	
markparkering	50 400	450 400

Årsavgifter

lägenheter	4 403 864	4 403 864
------------	-----------	-----------

Summa intäkter

**4 854 264**



**H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE**

	<b>Belopp i kronor</b>	<b>Nyckeltal</b>
Anskaffningsvärde		
varav:		
Köpeskilling fastighet indirekt förvärv	125 854 643	18 568 per kvm BOA
Tilläggsköpeskilling *	95 668 285	14 115 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion byggnad	195 681 250	28 870 per kvm BOA
Kassa	200 000	
Summa total anskaffningsutgift	<b>417 404 178</b>	
Kända underhålls- och investeringsbehov	0	
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	309 404 178	45 648 per kvm BOA
Nytt föreningslån	108 000 000	15 934 per kvm BOA
Summa finansiering	<b>417 404 178</b>	
	<b>Area</b>	
Bostadsarea	6 778	
Lokalarea	207	
Total area	<b>6 985</b>	

\* Tilläggsköpeskilling, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpekillingen regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.



**I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE**

	<b>Belopp i kronor</b>	<b>Nyckeltal</b>	
<b>Resultatprognos år 1</b>			
Årsavgifter	4 403 864	650	per kvm BOA
Hysesintäkter lokal	400 000	59	per kvm BOA
Intäkter parkering	50 400	7	per kvm BOA
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 854 264</b>	<b>716</b>	<b>per kvm BOA</b>
Driftskostnader	1 930 000	285	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	120 000	18	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	25 290	4	per kvm BOA
Avskrivningar	7 007 999	1 034	per kvm BOA
Räntenetto	2 279 000	336	per kvm BOA
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 362 289</b>	<b>1 676</b>	<b>per kvm BOA</b>
<b>Årets resultat *</b>	<b>-6 508 025</b>	<b>-960</b>	<b>per kvm BOA</b>
Avsättning underhållsfond	229 974	34	per kvm BOA
<b>Kassaflödesprognos år 1</b>			
Summa intäkter	4 854 264		
Summa kostnader	11 362 289		
Återföring avskrivningar	7 007 999		
Kassaflöde från löpande drift	499 974	74	per kvm BOA
Amorteringar	270 000	40	per kvm BOA
Investeringar	0		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>229 974</b>	<b>34</b>	<b>per kvm BOA</b>
	<b>Area</b>		
Bostadsarea	6 778		
Lokalarea	207		
<b>Total area</b>	<b>6 985</b>		

\* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.


**J.****SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.


Norrtälje 2018-06-01



.....  
Hans Lindström



.....  
Håkan Johansson



.....  
Marie-Louise Alamaa

FE vW

**K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16**

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
<b>Kapitalkostnader</b>														
Lånebelopp	108 000 000	107 730 000	107 460 000	107 190 000	106 920 000	106 650 000	106 380 000	106 110 000	105 840 000	105 570 000	105 300 000	105 030 000	103 950 000	15 338 per kvm BOA
Räntor	2 279 000	2 273 103	2 267 406	2 261 709	2 256 012	2 250 315	2 244 618	2 238 921	2 233 224	2 227 527	2 221 830	2 216 133	2 193 345	324 per kvm BOA
Amortering	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	40 per kvm BOA
Driftkostnader	2 050 000	2 091 000	2 132 820	2 175 476	2 218 986	2 263 366	2 308 633	2 354 806	2 401 902	2 449 940	2 498 939	2 548 917	2 759 030	407 per kvm BOA
Fastighetsskatt och kommunal avg	25 290	25 796	26 312	26 838	27 375	27 922	28 481	29 050	29 631	30 224	30 828	31 445	150 356	22 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
<b>Summa utgifter</b>	<b>4 624 290</b>	<b>4 659 899</b>	<b>4 696 538</b>	<b>4 734 023</b>	<b>4 772 373</b>	<b>4 811 603</b>	<b>4 851 732</b>	<b>4 892 777</b>	<b>4 934 757</b>	<b>4 977 691</b>	<b>5 021 597</b>	<b>5 066 495</b>	<b>5 372 731</b>	<b>793 per kvm BOA</b>
Avskrivningar	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	1 034 per kvm BOA
Avsättning underhåll	229 974	234 573	239 265	244 050	248 931	253 910	258 988	264 168	269 451	274 840	280 337	285 944	309 515	46 per kvm BOA
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>11 862 263</b>	<b>11 902 471</b>	<b>11 943 802</b>	<b>11 986 073</b>	<b>12 029 303</b>	<b>12 073 512</b>	<b>12 118 719</b>	<b>12 164 944</b>	<b>12 212 207</b>	<b>12 260 530</b>	<b>12 309 933</b>	<b>12 360 438</b>	<b>12 690 245</b>	<b>1 872 per kvm BOA</b>

**Föreningens årliga inkomster och intäkter**

Hyror lokal	400 000	400 000	400 000	420 000	420 000	420 000	441 000	441 000	441 000	463 050	463 050	463 050	510 513	75 per kvm BOA
Hyror markparkering	50 400	50 400	50 400	52 920	52 920	52 920	55 566	55 566	55 566	58 344	58 344	58 344	64 325	9 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	4 403 864	4 444 072	4 485 403	4 505 154	4 548 384	4 592 593	4 614 154	4 660 379	4 707 642	4 731 137	4 780 540	4 831 045	5 107 409	734 per kvm BOA
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>4 854 264</b>	<b>4 894 472</b>	<b>4 935 803</b>	<b>4 978 074</b>	<b>5 021 304</b>	<b>5 065 513</b>	<b>5 110 720</b>	<b>5 156 945</b>	<b>5 204 208</b>	<b>5 252 531</b>	<b>5 301 934</b>	<b>5 352 439</b>	<b>5 682 246</b>	<b>838 per kvm BOA</b>
<b>Resultat innan avskrivningar</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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 per kvm BOA</b>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-7 007 999</b>	<b>-1 034 per kvm BOA</b>

Ränteanlagande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkny	2,11%
Inflationsanlagande	2,00%
Hyrresförhandlingar bostadsägenheter	0,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte räntetäckter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 0,31 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

*rw*

**K. Ekonomisk prognos och Känslihetsanalys år 1-16**

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

**Känslihetsanalys**

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	4 403 864	4 444 072	4 485 403	4 505 154	4 548 384	4 592 593	4 614 154	4 660 379	4 707 642	4 731 137	4 780 540	4 831 045	5 107 409	754 per kvm BOA
<b>Årsavvikelser om:</b>														
Dagens inflationsnivå och														
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	5 483 664	5 521 372	5 560 003	5 577 054	5 617 584	5 659 093	5 677 954	5 721 479	5 766 042	5 786 837	5 833 540	5 881 345	6 146 909	907 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	3 323 664	3 366 772	3 410 803	3 433 254	3 479 184	3 538 081	3 550 354	3 599 279	3 649 242	3 675 437	3 727 540	3 780 745	4 067 909	600 per kvm BOA
Dagens räntnivå och														
1. Dagens inflationsnivå +1 %	4 424 617	4 465 240	4 506 994	4 527 177	4 570 847	4 615 506	4 637 525	4 684 217	4 731 958	4 755 938	4 805 837	4 856 848	5 136 502	758 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå -1 %	4 383 111	4 422 904	4 463 811	4 483 130	4 525 920	4 569 680	4 590 783	4 636 540	4 683 327	4 706 335	4 755 242	4 805 241	5 078 315	749 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

2,11%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

## K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

### Kassaflödesprognos

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	4 854 264	4 894 472	4 935 803	4 978 074	5 021 304	5 065 513	5 110 720	5 156 945	5 204 208	5 252 531	5 301 934	5 352 439	5 682 246	838 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	11 362 289	11 397 898	11 434 537	11 472 022	11 510 372	11 549 602	11 589 731	11 630 776	11 672 756	11 715 690	11 759 596	11 804 494	12 110 730	1 787 per kvm BOA
Aierföring avskrivningar	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	7 007 999	1 034 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	499 974	504 573	509 265	514 050	518 931	523 910	528 988	534 168	539 451	544 840	550 337	555 944	579 515	86 per kvm BOA
Amorteringar	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	40 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
<b>Summa kassaflöde efter amorteringar</b>	229 974	234 573	239 265	244 050	248 931	253 910	258 988	264 168	269 451	274 840	280 337	285 944	309 515	46 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	229 974	464 547	703 812	947 863	1 196 794	1 450 704	1 709 692	1 973 860	2 243 311	2 518 151	2 798 488	3 084 432	4 286 551	632 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	7 237 973	7 242 572	7 247 264	7 252 049	7 256 930	7 261 909	7 266 987	7 272 167	7 277 450	7 282 839	7 288 336	7 293 943	7 317 514	1 080 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntenivå

Dagens inflationsnivå

2,11%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

TE MW

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn (769632-5427) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag enligt nedan som täcker detta eventuella utredningsbehov finns.

Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett förutsättningarna för förvärv genom denna modell i och för sig, men vi har tagit del av intyg enligt nedan.

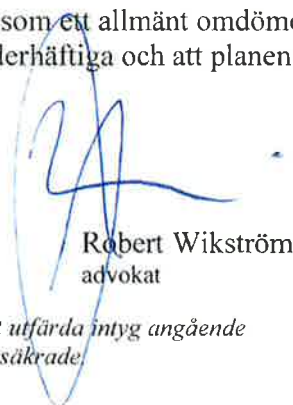
Föreningen kommer att inneha 87 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och en lokal på en fastighet med en byggnad. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätts-havarna kommer att föreligga. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 14 juni 2018



Lennart Fällström  
Fastighetsekonom



Robert Wikström  
advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2016-06-28
Stadgar	2016-09-21
Fastighetsdatautdrag	2018-05-28
Taxeringsvärdeberäkning	2018-05-31
Energiberäkning	2016-06-07
Ritningar	2017-06-30
Aktieöverlåtelseavtal	2017-07-14
Startbesked	2017-03-27
Bygglov	2017-02-20
Entreprenadavtal	2017-08-17
Uppdragsavtal	2016-07-15
Fullgörandeförsäkring GarBo offert	2018-05-22
Finansieringsoffert	2018-05-17
Transaktionsintyg avseende paketering	2018-06-07
Stämmoprotokoll slutlig kostnad	2018-06-01
Intyg om marknadsmässig prissättning	2018-06-06
Garanti ej upplåtna brf	2018-06-07
Försäkringsoffert	2018-05-16