

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN ÖSTRA****Organisationsnummer: 769639-6287****Kommun: Täby**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2022-08-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYTTARSTUGAN ÖSTRA


Anders Willner


Anders Harlin


Lennart Wirén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ryttarstugan Östra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 74 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2022 och avslutas under Q2 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna har påbörjats under Q1 2022 och avslutas preliminärt under 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-01-17. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-08-20. Nytt bygglov beviljades 2021-03-18 som komplettering/ändring av det första.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 400 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-01-17.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Månstenen 1, Täby
Adress:	Parkallén 27-29, Vintergaloppsgatan 28-36
Tomtens areal:	ca 2 797 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 457 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	74 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

43 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 3 MC-platser).

5 av de 40 bilplatserna är laddplatser.

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer tillförsäkras rätten till underhåll av ventilationsutrustning belastande grannfastigheten Månstenen 6.

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA

Fastigheten kommer tillförsäkras rätten till underhåll av tak, snörasskydd, hängränna samt fasad och balkongvägg belastande Månstenen 6.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut.

Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten Månstenen 6.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten till förmån för grannfastigheten, Månstenen 6, för ändamålet fasad, fönster, takutsprång, hängränna och balkongräcke. Månstenen 6 har även rätt att släppa sitt dagvatten i Fastighetens stuprör.

Föreningen medger Täby kommun utan ersättning rätt till servitut för allmänna anläggningar som behöver inrymmas på Fastigheten om så erfordras och det inte finns ett annat lämpligare alternativ.

Separat överenskommelse om servitut ska i sådant fall upprättas.

I första hand ska dock alla anläggningar rymmas inom allmän platsmark.

Fastigheten ska anslutas till kommunal sopsug och en bilpoolsplats.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med fastigheten Månstenen 6 (Brf Ryttarstugan Västra).

Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, innergård, gårdshus, planteringar, belysning, förgårdsmark, ledningar och installationer för hantering av dag-, spill och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Passagesystem

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålar till berg, packad sprängstensfyllning och berg, vattentät bottenplatta
Stomme:	Betong, Skalväggar och prefabricerade plattbärlag. Pelare och balkar i betong
Ytterväggar:	Prefabricerad tung yttervägg i betong
Innervägg, lgh skiljande:	Betong / Gips på regelstomme
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på regelstomme
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt / Papp / Sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Träkarm, 2+1 fönster med aluminiumklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme, värmepump

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat h=200	Grängat/Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn eller kombiugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Skåpinredning
Klädkammare/ förråd	Parkett	Målat	Grängat/Målat	Hylla, klädstång

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder - fortsättning

Bad/Tvätt & WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning i badrum
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden –
för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	393 650 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	393 660 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	0160054
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	154 800 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	51 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr
Taxeringsvärde garage ca	5 200 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	19 875 000	1	3,50%	695 625		695 625
Bottenlån	19 875 000	2	3,70%	735 375		735 375
Bottenlån	19 875 000	3	3,70%	735 375		735 375
Bottenlån	19 875 000	4	3,70%	735 375		735 375
Amortering					557 000	557 000
S:a lån	79 500 000			2 901 750	557 000	3 458 750
Insatser	184 162 000					
Upplåtelseavgifter	129 998 000					
S:a finansiering	393 660 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 458 750

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,65%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 881 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

41 354 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

163 710

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	94 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	21 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	205 000	
Värmeavgifter	330 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	370 000	
Elavgifter (hushållsel)	299 130	
Sophämtning (hushållssopor)	74 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel städning, sophämtning (källsortering), jour c)	264 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	110 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	195 360	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	17 300	
Köldmediekontroll f)		
Bilpoolsavgift (preliminär) g)	99 000	
Övriga driftskostnader	9 000	
Summa driftskostnader		2 167 790

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	52 000	
		52 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 842 250
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

160 611 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 110 000 kr per år.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

g) Avtalslängd 5 år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 457	kvm		4 504 949
Årsavgift bredband				195 360
Årsavgift varmvatten *)				160 611
Årsavgift hushållsel *)				299 130
Hyra garage	35	st	1 250 kr/plats och mån	525 000
Hyra garage, laddplatser	5	st	1 750 kr/plats och mån	105 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	350 kr/plats och mån	12 600
Hyra extra förråd	6	st	550 kr/förråd/mån	39 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 842 250
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT HUSHÄLLESEL ⁶⁾	
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
51001	79	3 RK	M	1,4254%	2 625 000	1 365 000	3 990 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335
51002	92	4 RK	M	1,6078%	2 961 000	1 829 000	4 790 000	1 278 000	72 432	6 036	2 640	220	75 072	6 256	2 683	224	4 855	405
51101	93	4 RK		1,6203%	2 984 000	1 606 000	4 590 000	1 288 000	72 994	6 083	2 640	220	75 634	6 303	2 683	224	4 855	405
51102	95	4 RK		1,6447%	3 029 000	1 561 000	4 590 000	1 308 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	2 683	224	4 855	405
51201	93	4 RK		1,6203%	2 984 000	1 806 000	4 790 000	1 288 000	72 994	6 083	2 640	220	75 634	6 303	2 683	224	4 855	405
51202	95	4 RK		1,6447%	3 029 000	1 761 000	4 790 000	1 308 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	2 683	224	4 855	405
51301	93	4 RK		1,6203%	2 984 000	2 006 000	4 990 000	1 288 000	72 994	6 083	2 640	220	75 634	6 303	2 683	224	4 855	405
51302	95	4 RK		1,6447%	3 029 000	1 961 000	4 990 000	1 308 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	2 683	224	4 855	405
51401	93	4 RK		1,6203%	2 984 000	2 206 000	5 190 000	1 288 000	72 994	6 083	2 640	220	75 634	6 303	2 683	224	4 855	405
51402	95	4 RK		1,6447%	3 029 000	2 161 000	5 190 000	1 308 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	2 683	224	4 855	405
51501	93	4 RK		1,6203%	2 984 000	2 606 000	5 590 000	1 288 000	72 994	6 083	2 640	220	75 634	6 303	2 683	224	4 855	405
51502	95	4 RK		1,6447%	3 029 000	2 561 000	5 590 000	1 308 000	74 095	6 175	2 640	220	76 735	6 395	2 683	224	4 855	405
61001	74	3 RK	M	1,3646%	2 513 000	1 177 000	3 690 000	1 085 000	61 473	5 123	2 640	220	64 113	5 343	2 162	180	4 015	335
61002	94	4 RK	M	1,6323%	3 006 000	1 784 000	4 790 000	1 298 000	73 532	6 128	2 640	220	76 172	6 348	2 683	224	4 855	405
61101	64	2 RK		1,2179%	2 243 000	947 000	3 190 000	968 000	54 868	4 572	2 640	220	57 508	4 792	1 814	151	3 055	255
61102	42	2 RK		0,9258%	1 705 000	1 085 000	2 790 000	736 000	41 708	3 476	2 640	220	44 348	3 696	1 409	117	3 055	255
61103	79	3 RK		1,4254%	2 625 000	1 265 000	3 890 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335
61201	64	2 RK		1,2179%	2 243 000	1 047 000	3 290 000	968 000	54 868	4 572	2 640	220	57 508	4 792	1 814	151	3 055	255
61202	42	2 RK		0,9258%	1 705 000	1 185 000	2 890 000	736 000	41 708	3 476	2 640	220	44 348	3 696	1 409	117	3 055	255
61203	79	3 RK		1,4254%	2 625 000	1 365 000	3 990 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335
61301	64	2 RK		1,2179%	2 243 000	1 147 000	3 390 000	968 000	54 868	4 572	2 640	220	57 508	4 792	1 814	151	3 055	255
61302	42	2 RK		0,9258%	1 705 000	1 285 000	2 990 000	736 000	41 708	3 476	2 640	220	44 348	3 696	1 409	117	3 055	255
61303	79	3 RK		1,4254%	2 625 000	1 465 000	4 090 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335
61401	64	2 RK		1,2179%	2 243 000	1 447 000	3 690 000	968 000	54 868	4 572	2 640	220	57 508	4 792	1 814	151	3 055	255
61402	122	5 RK		1,9977%	3 679 000	3 811 000	7 490 000	1 588 000	89 995	7 500	2 640	220	92 635	7 720	3 204	267	5 355	446
71001	100	4 RK	M	1,7056%	3 141 000	1 749 000	4 890 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
71002	140	5 RK	M	2,2171%	4 083 000	4 407 000	8 490 000	1 763 000	99 878	8 323	2 640	220	102 518	8 543	3 204	267	5 355	446
71102	50	2 RK		1,0230%	1 884 000	806 000	2 690 000	813 000	46 086	3 841	2 640	220	48 726	4 061	1 409	117	3 055	255
71103	100	4 RK		1,7056%	3 141 000	1 949 000	5 090 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
71201	75	3 RK		1,3765%	2 535 000	1 455 000	3 990 000	1 094 000	62 011	5 168	2 640	220	64 651	5 388	2 162	180	4 015	335
71202	50	2 RK		1,0230%	1 884 000	1 106 000	2 990 000	813 000	46 086	3 841	2 640	220	48 726	4 061	1 409	117	3 055	255
71203	100	4 RK		1,7056%	3 141 000	2 149 000	5 290 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
71301	75	3 RK		1,3765%	2 535 000	1 555 000	4 090 000	1 094 000	62 011	5 168	2 640	220	64 651	5 388	2 162	180	4 015	335
71302	50	2 RK		1,0230%	1 884 000	1 206 000	3 090 000	813 000	46 086	3 841	2 640	220	48 726	4 061	1 409	117	3 055	255
71303	100	4 RK		1,7056%	3 141 000	2 349 000	5 490 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
71401	75	3 RK		1,3765%	2 535 000	1 655 000	4 190 000	1 094 000	62 011	5 168	2 640	220	64 651	5 388	2 162	180	4 015	335
71402	50	2 RK		1,0230%	1 884 000	1 306 000	3 190 000	813 000	46 086	3 841	2 640	220	48 726	4 061	1 409	117	3 055	255
71403	100	4 RK		1,7056%	3 141 000	2 549 000	5 690 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
71501	75	3 RK		1,3765%	2 535 000	2 055 000	4 590 000	1 094 000	62 011	5 168	2 640	220	64 651	5 388	2 162	180	4 015	335
71502	50	2 RK		1,0230%	1 884 000	1 606 000	3 490 000	813 000	46 086	3 841	2 640	220	48 726	4 061	1 409	117	3 055	255
71503	100	4 RK		1,7056%	3 141 000	2 949 000	6 090 000	1 356 000	76 835	6 403	2 640	220	79 475	6 623	2 683	224	4 855	405
81001	28	1 RK	M	0,7309%	1 346 000	344 000	1 690 000	581 000	32 926	2 744	2 640	220	35 566	2 964	1 409	117	3 055	255
81002	35	1 RK	M	0,8161%	1 503 000	487 000	1 990 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255
81003	31	1 RK	M	0,7673%	1 413 000	577 000	1 990 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255

LÄGENHETSTABELL

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL varmvatten		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL ⁶⁾	
		Mark	Storlek ²⁾			kr	kr	kr	kr		per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
81004	77	3 RK	M		2 580 000	910 000	3 490 000	1 114 000	63 112	5 259	2 640	220	65 752	5 479	2 162	180	4 015	335		
81005	48	2 RK	M		1 840 000	1 150 000	2 990 000	794 000	45 010	3 751	2 640	220	47 650	3 971	1 409	117	3 055	255		
81006	31	1 RK	M		1 413 000	577 000	1 990 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255		
81101	132	5 RK			3 904 000	3 686 000	7 590 000	1 685 000	95 499	7 958	2 640	220	98 139	8 178	3 204	267	5 355	446		
81102	35	1 RK			1 503 000	587 000	2 090 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
81103	80	3 RK			2 647 000	1 243 000	3 890 000	1 143 000	64 751	5 396	2 640	220	67 391	5 616	2 162	180	4 015	335		
81201	132	5 RK			3 904 000	3 886 000	7 790 000	1 685 000	95 499	7 958	2 640	220	98 139	8 178	3 204	267	5 355	446		
81202	35	1 RK			1 503 000	687 000	2 190 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
81203	80	3 RK			2 647 000	1 343 000	3 990 000	1 143 000	64 751	5 396	2 640	220	67 391	5 616	2 162	180	4 015	335		
81301	132	5 RK			3 904 000	4 086 000	7 990 000	1 685 000	95 499	7 958	2 640	220	98 139	8 178	3 204	267	5 355	446		
81302	35	1 RK			1 503 000	787 000	2 290 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
81303	80	3 RK			2 647 000	1 443 000	4 090 000	1 143 000	64 751	5 396	2 640	220	67 391	5 616	2 162	180	4 015	335		
81401	132	5 RK			3 904 000	4 486 000	8 390 000	1 685 000	95 499	7 958	2 640	220	98 139	8 178	3 204	267	5 355	446		
81402	35	1 RK			1 503 000	1 087 000	2 590 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
81403	104	5 RK			3 275 000	3 915 000	7 190 000	1 414 000	80 113	6 676	2 640	220	82 753	6 896	3 204	267	5 355	446		
91001	35	1 RK	M		1 503 000	787 000	2 290 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
91002	96	5 RK	M		3 096 000	3 394 000	6 490 000	1 336 000	75 734	6 311	2 640	220	78 374	6 531	3 204	267	5 355	446		
91003	31	1 RK	M		1 413 000	477 000	1 890 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255		
91101	79	3 RK			2 625 000	1 565 000	4 190 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335		
91102	35	1 RK			1 503 000	787 000	2 290 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
91103	96	5 RK			3 096 000	3 194 000	6 290 000	1 336 000	75 734	6 311	2 640	220	78 374	6 531	3 204	267	5 355	446		
91104	31	1 RK			1 413 000	577 000	1 990 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255		
91201	79	3 RK			2 625 000	1 665 000	4 290 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335		
91202	35	1 RK			1 503 000	887 000	2 390 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
91203	96	5 RK			3 096 000	3 394 000	6 490 000	1 336 000	75 734	6 311	2 640	220	78 374	6 531	3 204	267	5 355	446		
91204	31	1 RK			1 413 000	677 000	2 090 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255		
91301	79	3 RK			2 625 000	2 065 000	4 690 000	1 133 000	64 212	5 351	2 640	220	66 852	5 571	2 162	180	4 015	335		
91302	35	1 RK			1 503 000	1 187 000	2 690 000	649 000	36 766	3 064	2 640	220	39 406	3 284	1 409	117	3 055	255		
91303	96	5 RK			3 096 000	3 794 000	6 890 000	1 336 000	75 734	6 311	2 640	220	78 374	6 531	3 204	267	5 355	446		
91304	31	1 RK			1 413 000	977 000	2 390 000	610 000	34 565	2 880	2 640	220	37 205	3 100	1 409	117	3 055	255		
Justering					0,0003%			3 000	0				0							
SUMMA	5 457	74			100,0000%	129 998 000	314 160 000	79 500 000	4 504 949		195 360	4 700 309	160 611		299 130					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass, vissa i markplan. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler. Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift, bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

2,0%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

1,0%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2,0%

Räntenivå, genomsnitt

3,65%

År :**1****2****3****4****5****6****11****16****Kalenderår:****2023****2024****2025****2026****2027****2028****2033****2038****Urbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

Räntor	tkr	-2 902	-2 881	-2 860	-2 836	-2 811	-2 785	-2 629	-2 435
Amorteringar	tkr	-557	-599	-641	-683	-725	-768	-979	-1 190
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 168	-2 211	-2 255	-2 300	-2 346	-2 463	-2 718	-3 001
Fastighetsskatt garage	tkr	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-63	-70
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-154
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 679	-5 744	-5 810	-5 874	-5 938	-6 073	-6 389	-6 850

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm

946

964

984

1 003

1 023

1 044

1 153

1 273

Inbetalningar

Årsavg. inkl bredband, varmvatten, hushållsel	tkr	5 160	5 263	5 368	5 475	5 585	5 697	6 290	6 945
Övriga intäkter	tkr	682	689	696	703	710	717	752	792
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 842	5 952	6 064	6 178	6 295	6 414	7 042	7 737
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	163	208	254	304	357	341	653	887

Föreningens kassa

Ingående saldo

10

KASSABEHÅLLNING

tkr

173

381

635

939

1 296

1 637

4 250

8 496

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr

164

328

492

656

820

984

1 804

2 624

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	tkr	-1 881	-1 881	-1 881	-1 881	-1 881	-1 881	-1 881	-1 881
-------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr

-1 325

-1 238

-1 150

-1 058

-963

-936

-413

32

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för besiktning och service hissar samt köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF RYTTARSTUGAN ÖSTRA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 679	5 744	5 810	5 874	5 938	6 073	6 850

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-08-11 ökar med 0,4%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,65%
- innehåller räntenivå per 2022-08-11	3,26%
- och en reserv för ränteökning	0,40%
Total ränta i finansieringsplan	3,65%

B: Om räntenivån per 2022-08-11 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	1 272	1 263	1 254	1 243	1 232	1 221	1 068
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	164	164	164	164	164	164	164
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-163	-208	-254	-304	-357	-341	-887
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 273	1 219	1 164	1 103	1 039	1 044	345

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	44	68	93	120	271
								460

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	43 886 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	72 139 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	57 570 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 568 kr	20%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	861 kr	
Årsavgift varmvatten	29 kr	
Årsavgift hushållsel	55 kr	
Driftskostnad	397 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	345 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	160 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	190 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	52 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 970 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-08-19 för bostadsrättsföreningen Ryttastrugan Östra, org. nr: 769639-6287.

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 preliminär 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

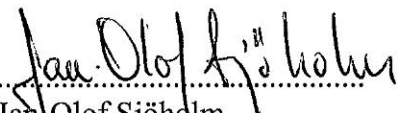
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

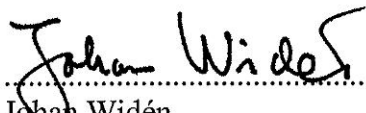
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-08-23


Jan Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-08-23 för Brf Ryttarstugan Östra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-02-27
2. Registreringsbevis	2021-09-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-01-17
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-01-17
5. Kreditoffert Handelsbanken	202-05-31
6. Indikativa räntor per 2022-08-22	2022-08-11
7. Utdrag från fastighetsregistret	2021-12-20
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglovsbeslut	2019-08-20
	2021-03-18
10. Information från kontrollansvarig via projektledare	2021-12-16
11. Underhållsplan	2021-11-08
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2019-01-25
13. Försäkringsbrev entreprenadförsäkring	2021-12-22
14. Avtal om ansvarsfördelning vid utköp av mark	2018-01-23
15. Bilpoolsavtal	koncept

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-08-23 för Brf Ryttarstugan Östra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-02-27
2. Registreringsbevis	2021-09-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-01-17
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-01-17
5. Kreditoffert Handelsbanken	202-05-31
6. Indikativa räntor per 2022-08-22	2022-08-11
7. Utdrag från fastighetsregistret	2021-12-20
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglövsbeslut	2019-08-20
	2021-03-18
10. Information från kontrollansvarig via projektledare	2021-12-16
11. Underhållsplan	2021-11-08
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2019-01-25
13. Försäkringsbrev entreprenadförsäkring	2021-12-22
14. Avtal om ansvarsfördelning vid utköp av mark	2018-01-23
15. Bilpoolsavtal	koncept

jev