

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLAGGSPELET KANALSTADEN****Organisationsnummer: 769635-4393****Kommun: Österåker**

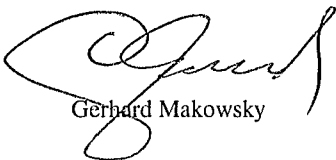
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|---|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sida 2 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 5 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 6 |
| | Lägenhetstabell | Sida 7 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 9 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 10 |
| H. | Nyckeltal | Sida 11 |

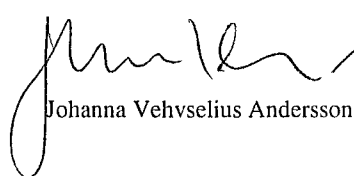
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2018-05-17

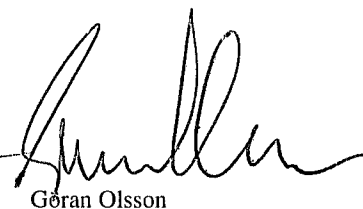
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLAGGSPELET KANALSTADEN



Gerhard Makowsky



Johanna Vehvselius Andersson



Göran Olsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 1 bostadshus innehållande sammanlagt 55 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2019 och avslutas under kvartal 4 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas preliminärt ske med början under november 2018.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorsgården AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2018-05-17). Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorsgården 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 skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Bygglov beviljades 2017-08-29.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Tuna 3:198, Österåker |
| Adress: | Kungsängsvägen 2-6, Österkärsvägen 10A-10F, Kungsängsbryggan 2A-2B |
| Tomtens areal: | kvm |
| Boarea enligt tabell: | ca 4 606 kvm |
| Lokalarea: | ca 142 kvm |
| Byggnadens utformning: | 1 bostadshus i 4-5 våningar samt vind |
| Antal bostadslägenheter: | 55 st |

Parkering

Kommunal boendeparkering i området, färdigställs i takt med områdets utbyggnad.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 st (totalt ca 142 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet. Lokalerna är planerade för butik/kontor, ej café/restaurang

Servitut / Ledningsrätt

Servitutsavtal avseende underjordiska behållare för hushållsavfall finns tecknat mellan Säljaren och Österåkers kommun. Säljaren tillser att servitutsavtalet tillsänds inskrivningsmyndigheten för inskrivning.

Servitutsavtal avseende underjordisk kulvert för ledningar under gångstråk finns tecknat mellan Säljaren och Österåkers kommun. Säljaren tillser att servitutsavtalet tillsänds inskrivningsmyndigheten för inskrivning.

Fastigheten belastas av servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik genom portiken inom markerat x-område i gällande detaljplan.

Fastigheten belastas även av ledningsrätt för fjärrvärme. Ledningen är av Säljaren flyttad och ledningsrätten ska därmed tas bort. Säljaren förbinder sig att tillse att så sker och svarar för eventuella kostnader härför.

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 på tomtmark

Ledningar och kulvert för yttre VA, el, bredband

Grönytor, platt- och grusbelagda gångvägar, planteringar, väderskydd över cykelparkering, sittgrupp och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, rörutrymmen

5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, digitala anslagstavlor

Gemensamhetslokal/övernattningsrum

Tvättstuga

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Rullstolsförråd, städtrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar

Stomme:

Betong, stål balkar, HDF bjälklag, betongpelare,

plattbärlag med pågjutning, utfackningsväggar vind

Ytterväggar:

Fasadtegel/puts/träpanel på tung yttervägg/skalvägg betong

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Plåt

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Trä/aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

BRF FLAGGSPELET KANALSTADEN

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|-----------------|-----------------|----------------------------------|------------|---|
| Kaprum/hall | Klinker/Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Grängat | |
| Kök | Parkett | Målat Stänkskydd av kakel | Grängat | Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier |
| Klädkammare | Parkett | Målat | Målat | Hylla, klädstång |
| Bad WC/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Vissa lägenheter har kombinationsmaskin Torkställning 3 lägenheter på plan 14 har handdukstork |
| 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.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|------------|-------------|---------------|--------------------------------|---------------------|
| | Parkett | Målat | Undertak av ljudabsorbenter | Toalett, trinettkök |

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|-----------------------|
| Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) | 269 115 000 kr |
| Ospecificerat (kassa) | <u>10 000 kr</u> |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad | 269 125 000 kr |

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

| | |
|--|------------|
| Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde | 117048 |
| Taxeringsvärde bostäder ca | 75 428 tkr |
| Taxeringsvärde lokaler ca | 1 612 tkr |

2018052306094

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 | 10 400 000 | 1 | 2,80% | 291 200 | 7 280 | 298 480 |
| Bottenlån | 10 400 000 | 2 | 2,90% | 301 600 | 7 280 | 308 880 |
| Bottenlån | 10 400 000 | 3 | 3,10% | 322 400 | 7 280 | 329 680 |
| Bottenlån | 10 400 000 | 4 | 3,50% | 364 000 | 7 280 | 371 280 |
| Bottenlån | 10 400 000 | 5 | 3,80% | 395 200 | 7 280 | 402 480 |
| Amortering utöver avtal | | | | | 317 600 | 317 600 |
| S:a lån | 52 000 000 | | | 1 674 400 | 354 000 | 2 028 400 |
| Insatser | 115 290 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 101 835 000 | | | | | |
| S:a finansiering | 269 125 000 | | | | | |

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 028 400

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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: 3,22%
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 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

1 634 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 2016 med 41 294 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

minst

30 kr/kvm

142 440

BRF FLAGGSPELET KANALSTADEN

Driftskostnader b)

| | | |
|--|---------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning c) | 65 000 | |
| Styrelsearvode | 30 000 | |
| Revisionsarvode | 12 000 | |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode | 20 000 | |
| Vattenavgifter | 280 000 | |
| Värmeavgifter | 320 000 | |
| Elavgifter (exkl hushållsel) | 240 000 | |
| Sophämtning (hushållssopor) | 55 500 | |
| Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c) | 280 000 | |
| Besiktning och service hissar d) | | |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) | 145 200 | |
| Försäkringar | 25 000 | |
| Väderprognosstyrning | 17 500 | |
| Köldmediekontroll | 8 750 | |
| Diverse inkl. jour | 25 050 | |
| Summa driftskostnader | | 1 524 000 |

Övriga kostnader

| | | |
|-----------------------------------|--------|---------------|
| Fastighetsavgift bostäder e) | | |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 17 000 | |
| | | 17 000 |

| | |
|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar | 3 711 840 |
|--|------------------|

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. Variationer över åren förekommer.

värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 110 950 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två 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) 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 | 4 606 | kvm | 3 197 290 | |
| Årsavgift bredband | | | 145 200 | |
| Årsavgift varmvatten | | | 110 950 | |
| Hyra uthyrningslokaler *) | 142 | kvm | 1 700 kr/kvm och år | 241 400 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | | | 17 000 | |

| | |
|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | 3 711 840 |
|--|------------------|

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

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark | Andelstal ³⁾ % | INSATS kr | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | UPPLÅTELSE- AVGIFT kr | ÅRSAVGIFT LGH kr | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ | | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr | |
|-------|---------------------------------------|--|------------------------------|--------------|-----------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------|--|---|-------|
| | | | | | kr | kr | | | per mån kr | per mån kr | | | |
| 11001 | 122 | 4 RK | 2,4209% | 2 791 000 | 1 834 000 | 4 625 000 | 77 402 | 6 450 | 2 640 | 220 | 80 042 | 6 670 | 2 330 |
| 11002 | 74 | 3 RK | 1,6740% | 1 930 000 | 645 000 | 2 575 000 | 53 524 | 4 460 | 2 640 | 220 | 56 164 | 4 680 | 1 930 |
| 11101 | 99 | 4 RK | 2,0774% | 2 395 000 | 2 630 000 | 5 025 000 | 66 420 | 5 535 | 2 640 | 220 | 69 060 | 5 755 | 2 330 |
| 11102 | 82 | 3 RK | 1,7929% | 2 067 000 | 1 808 000 | 3 875 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 |
| 11103 | 74 | 3 RK | 1,6740% | 1 930 000 | 795 000 | 2 725 000 | 53 524 | 4 460 | 2 640 | 220 | 56 164 | 4 680 | 1 930 |
| 11104 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 861 000 | 2 325 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |
| 11201 | 99 | 4 RK | 2,0774% | 2 395 000 | 2 830 000 | 5 225 000 | 66 420 | 5 535 | 2 640 | 220 | 69 060 | 5 755 | 2 330 |
| 11202 | 82 | 3 RK | 1,7929% | 2 067 000 | 1 908 000 | 3 975 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 |
| 11203 | 74 | 3 RK | 1,6740% | 1 930 000 | 895 000 | 2 825 000 | 53 524 | 4 460 | 2 640 | 220 | 56 164 | 4 680 | 1 930 |
| 11204 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 911 000 | 2 375 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |
| 11301 | 99 | 4 RK | 2,0774% | 2 395 000 | 3 230 000 | 5 625 000 | 66 420 | 5 535 | 2 640 | 220 | 69 060 | 5 755 | 2 330 |
| 11302 | 82 | 3 RK | 1,7929% | 2 067 000 | 2 108 000 | 4 175 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 |
| 11303 | 74 | 3 RK | 1,6740% | 1 930 000 | 1 095 000 | 3 025 000 | 53 524 | 4 460 | 2 640 | 220 | 56 164 | 4 680 | 1 930 |
| 11304 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 1 011 000 | 2 475 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |
| 21001 | 75 | 3 RK | 1,6888% | 1 947 000 | 728 000 | 2 675 000 | 53 995 | 4 500 | 2 640 | 220 | 56 635 | 4 720 | 1 930 |
| 21002 | 71 | 2 RK | 1,5986% | 1 843 000 | 682 000 | 2 525 000 | 51 111 | 4 259 | 2 640 | 220 | 53 751 | 4 479 | 1 630 |
| 21003 | 90 | 3 RK | 1,9126% | 2 205 000 | 870 000 | 3 075 000 | 61 150 | 5 096 | 2 640 | 220 | 63 790 | 5 316 | 1 930 |
| 21101 | 95 | 4 RK | 2,0175% | 2 326 000 | 899 000 | 3 225 000 | 64 506 | 5 376 | 2 640 | 220 | 67 146 | 5 596 | 2 330 |
| 21102 | 81 | 3 RK | 1,7781% | 2 050 000 | 925 000 | 2 975 000 | 56 852 | 4 738 | 2 640 | 220 | 59 492 | 4 958 | 1 930 |
| 21103 | 102 | 4 RK | 2,1216% | 2 446 000 | 1 179 000 | 3 625 000 | 67 834 | 5 653 | 2 640 | 220 | 70 474 | 5 873 | 2 330 |
| 21201 | 95 | 4 RK | 2,0175% | 2 326 000 | 1 099 000 | 3 425 000 | 64 506 | 5 376 | 2 640 | 220 | 67 146 | 5 596 | 2 330 |
| 21202 | 81 | 3 RK | 1,7781% | 2 050 000 | 1 025 000 | 3 075 000 | 56 852 | 4 738 | 2 640 | 220 | 59 492 | 4 958 | 1 930 |
| 21203 | 102 | 4 RK | 2,1216% | 2 446 000 | 1 379 000 | 3 825 000 | 67 834 | 5 653 | 2 640 | 220 | 70 474 | 5 873 | 2 330 |
| 21301 | 95 | 4 RK | 2,0175% | 2 326 000 | 1 299 000 | 3 625 000 | 64 506 | 5 376 | 2 640 | 220 | 67 146 | 5 596 | 2 330 |
| 21302 | 81 | 3 RK | 1,7781% | 2 050 000 | 1 225 000 | 3 275 000 | 56 852 | 4 738 | 2 640 | 220 | 59 492 | 4 958 | 1 930 |
| 21303 | 102 | 4 RK | 2,1216% | 2 446 000 | 1 579 000 | 4 025 000 | 67 834 | 5 653 | 2 640 | 220 | 73 358 | 6 113 | 2 330 |
| 21401 | 108 | 4 RK | 2,2118% | 2 550 000 | 4 875 000 | 7 425 000 | 70 718 | 5 893 | 2 640 | 220 | 81 955 | 6 830 | 2 830 |
| 31001 | 124 | 5 RK | 2,4807% | 2 860 000 | 1 565 000 | 4 425 000 | 79 315 | 6 610 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 |
| 31101 | 100 | 4 RK | 2,0921% | 2 412 000 | 1 963 000 | 4 375 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 42 769 | 3 564 | 1 630 |
| 31102 | 50 | 2 RK | 1,2551% | 1 447 000 | 978 000 | 4 575 000 | 40 129 | 3 344 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 |
| 31201 | 100 | 4 RK | 2,0921% | 2 412 000 | 2 163 000 | 4 575 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |
| 31202 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 1 261 000 | 2 725 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 54 250 | 4 521 | 1 630 |
| 31203 | 72 | 2 RK | 1,6142% | 1 861 000 | 1 214 000 | 3 075 000 | 51 610 | 4 301 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 |
| 31301 | 100 | 4 RK | 2,0921% | 2 412 000 | 2 363 000 | 4 775 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |
| 31302 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 1 361 000 | 2 825 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 54 250 | 4 521 | 1 630 |
| 31303 | 72 | 2 RK | 1,6142% | 1 861 000 | 1 313 000 | 3 175 000 | 51 610 | 4 301 | 2 640 | 220 | 78 128 | 6 511 | 2 330 |
| 31401 | 118 | 4 RK | 2,3610% | 2 722 000 | 5 104 000 | 7 825 000 | 75 488 | 6 291 | 2 640 | 220 | 45 154 | 3 763 | 1 630 |
| 41001 | 55 | 2 RK | 1,3297% | 1 533 000 | 1 042 000 | 2 575 000 | 42 514 | 3 543 | 2 640 | 220 | 44 683 | 3 724 | 1 630 |
| 41101 | 54 | 2 RK | 1,3149% | 1 516 000 | 1 159 000 | 2 675 000 | 42 043 | 3 504 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 |
| 41102 | 100 | 4 RK | 2,0921% | 2 412 000 | 2 063 000 | 4 475 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 54 250 | 4 521 | 1 630 |
| 41201 | 72 | 2 RK | 1,6142% | 1 861 000 | 1 214 000 | 3 075 000 | 51 610 | 4 301 | 2 640 | 220 | 78 128 | 6 511 | 2 330 |
| 41202 | 51 | 2 RK | 1,2698% | 1 464 000 | 1 211 000 | 2 675 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 |

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ % | INSATS kr | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT | LGH kr | ÅRSAVGIFT per mån | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ kr | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån | | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr |
|--------------|---------------------------------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------|----------------------|-----|---|---|----------------|---|
| | | | | kr | kr | | | kr | kr | | kr | kr | |
| 41203 | 100 | 4 RK | 2 412 000 | 2 263 000 | 4 675 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 | |
| 41301 | 72 | 2 RK | 1 861 000 | 1 314 000 | 3 175 000 | 51 610 | 4 301 | 2 640 | 220 | 54 250 | 4 521 | 1 630 | |
| 41302 | 51 | 2 RK | 1 464 000 | 1 311 000 | 2 775 000 | 40 601 | 3 383 | 2 640 | 220 | 43 241 | 3 603 | 1 630 | |
| 41303 | 100 | 4 RK | 2 412 000 | 2 463 000 | 4 875 000 | 66 891 | 5 574 | 2 640 | 220 | 69 531 | 5 794 | 2 330 | |
| 41401 | 108 | 4 RK | 2 550 000 | 4 875 000 | 7 425 000 | 70 718 | 5 893 | 2 640 | 220 | 73 358 | 6 113 | 2 330 | |
| 41402 | 113 | 4 RK | 2 636 000 | 5 189 000 | 7 825 000 | 73 103 | 6 092 | 2 640 | 220 | 75 743 | 6 312 | 2 330 | |
| 51101 | 82 | 3 RK | 2 067 000 | 1 808 000 | 3 875 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 | |
| 51102 | 79 | 3 RK | 2 016 000 | 1 859 000 | 3 875 000 | 55 909 | 4 659 | 2 640 | 220 | 58 549 | 4 879 | 1 930 | |
| 51201 | 82 | 3 RK | 2 067 000 | 2 008 000 | 4 075 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 | |
| 51202 | 79 | 3 RK | 2 016 000 | 2 309 000 | 4 325 000 | 55 909 | 4 659 | 2 640 | 220 | 58 549 | 4 879 | 1 930 | |
| 51301 | 82 | 3 RK | 2 067 000 | 2 208 000 | 4 275 000 | 57 323 | 4 777 | 2 640 | 220 | 59 963 | 4 997 | 1 930 | |
| 51302 | 79 | 3 RK | 2 016 000 | 2 509 000 | 4 525 000 | 55 909 | 4 659 | 2 640 | 220 | 58 549 | 4 879 | 1 930 | |
| 51401 | 117 | 4 RK | 2 705 000 | 5 420 000 | 8 125 000 | 75 017 | 6 251 | 2 640 | 220 | 77 657 | 6 471 | 2 330 | |
| Justering | | | | | | -3 | | | | -3 | | | |
| SUMMA | 4 606 | 55 | 115 290 000 | 101 835 000 | 217 125 000 | 3 197 290 | | 145 200 | | 3 342 490 | | 110 950 | |

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork (i de fall det förekommer) samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

För trygghetslarm ska respektive bostadsrättsinnehavare teckna enskilda abonnemang. Österåkers kommun har trygghetslarm via en GSM-lösning.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till 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) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,22%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 81 600
 Uthyringslokaler: 1 700

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0% 2,0% 1,0%

| År : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår: | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2030 | 2035 |
| Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond) | | | | | | | | |
| Räntor | tkr -1 674 | -1 663 | -1 651 | -1 637 | -1 623 | -1 608 | -1 520 | -1 409 |
| Amorteringar | tkr -36 | -40 | -44 | -49 | -54 | -60 | -99 | -173 |
| Extra amorteringar | tkr -318 | -342 | -366 | -389 | -412 | -434 | -535 | -601 |
| Driftkostnader inkl. löpande underhåll *) | tkr -1 524 | -1 554 | -1 585 | -1 617 | -1 649 | -1 742 | -1 924 | -2 124 |
| Fastighetsskatt lokal | tkr -17 | -17 | -18 | -18 | -18 | -19 | -21 | -23 |
| Fastighetsavgift bostäder | tkr 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -99 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | tkr -3 569 | -3 616 | -3 664 | -3 710 | -3 756 | -3 863 | -4 099 | -4 429 |
| Årsavgift, genomsnitt | kr/kvm 750 | 765 | 780 | 795 | 811 | 828 | 914 | 1 009 |

Inbetalningar

| | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter inkl bredband och varmvatten | tkr 3 453 | 3 522 | 3 592 | 3 664 | 3 737 | 3 812 | 4 209 | 4 647 |
| Övriga intäkter | tkr 258 | 261 | 264 | 267 | 270 | 273 | 288 | 303 |
| SUMMA INBETALNINGAR | tkr 3 711 | 3 783 | 3 856 | 3 931 | 4 007 | 4 085 | 4 497 | 4 950 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | tkr 142 | 167 | 192 | 221 | 251 | 222 | 398 | 521 |

Föreningens kassa

| | | | | | | | | |
|--|----------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingående saldo | tkr 10 | | | | | | | |
| KASSABEHÅLLNING | tkr 152 | 319 | 511 | 732 | 983 | 1 205 | 2 825 | 5 368 |
| varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll | tkr 142 | 284 | 426 | 568 | 710 | 852 | 1 562 | 2 272 |

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 (byggnad) | tkr -1 634 | -1 634 | -1 634 | -1 634 | -1 634 | -1 634 | -1 634 | -1 634 |
| Bokföringsmässigt resultat | tkr -1 280 | -1 227 | -1 174 | -1 117 | -1 059 | -1 060 | -744 | -481 |

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

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
| Ursprunglig utbetalning: | tkr 3 569 | 3 616 | 3 664 | 3 710 | 3 756 | 3 863 | 4 099 | 4 429 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-04-23 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

| | |
|--|-------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 3,22% |
| - innehåller räntenivå per 2018-04-23 | 1,15% |
| - och en reserv för ränteökning | 2,07% |
| Total ränta i finansieringsplan | 3,22% |

| | | | | | | | | |
|--|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| B: Om räntenivån per 2018-04-23 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan: | | | | | | | | |
| Ränta | tkr 468 | 465 | 461 | 458 | 454 | 450 | 425 | 394 |
| Avsättning för fastighetsunderhåll | tkr 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | 142 |
| Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos | tkr -142 | -167 | -192 | -221 | -251 | -222 | -398 | -521 |
| Behov årsavgiftshöjning: | tkr 468 | 440 | 411 | 379 | 345 | 370 | 169 | 15 |

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

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|----|----|----|----|----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1% | | | | | | | | |
| ökar den totala kostnaden med: | tkr 0 | 15 | 31 | 48 | 66 | 84 | 190 | 323 |

H. NYCKELTAL

| | kr/BTA ¹ |
|-------------------|---------------------|
| Anskaffningsvärde | 41 031 kr |

| | kr/kvm ² |
|---|---------------------|
| Anskaffningsvärde ³ | 56 682 kr |
| Insats och upplåtelseavgift | 47 140 kr |
| Lån | 11 290 kr |
| Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten) | 726 kr |
| Årsavgift varmvatten | 24 kr |
| Driftskostnad ³ | 321 kr |
| Kassaflöde ³ | 30 kr |
| Avskrivning ³ | 344 kr |
| Fondavsättning ² | 30 kr |
| Amortering ^{3,4} | 104 kr |
| Fondavsättning och amortering ^{3,4} | 134 kr |
| Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år ³ | 69 kr |

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 559 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning

⁴ Beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-11.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden med org.nr 769635-4393, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt 4 lokaler och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Avstämning av produktionens status har skett med kontrollansvarig.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-05-18



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.