

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1, orgnr. 769630-1592, Värmdö kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-07-04, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

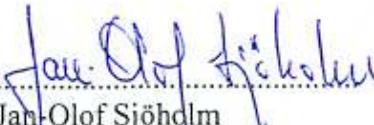
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

✓ ✓

Stockholm den 6 juli 2018


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2018-07-06, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Storskogen Stavsås 1, 769630-1592.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, skapat 2018-06-21
- Stadgar, registrerade 2018-06-21
- Allmän Fastighetsinformation Värmdö Stavsås 1:920, 1:921, 1:922, 1:923 och 1:924, 2018-05-11
- Avtal om överlåtelse av andelar, 2017-12-14
- Promemoria: Fråga om andelar i bostadsrättsförening utgör näringsbetingad andel, 2018-05-17
- Entreprenadkontrakt, 2017-04-11
- Garantiansvar enligt ABT 06, 2017-07-02
- Startbesked och fastställande av kontrollplan för enbostadshus och komplementbyggnad, (5st), 2017-01-26
- Startbesked för lovfri åtgärd och fastställande av kontrollplan, (5st), 2018-04-07
- Tillstånd att använda ny grundvattentäkt, 2018-03-28
- Bekräftelse utförd anläggning, 2018-05-07
- Nybyggnadskarta, 2015-12-01
- Ritningar
- Mail från Handelsbanken angående beviljad kredit, 2018-07-05
- Beräkna taxeringsvärde - Småhus 2018-2020
- Offert, insatsgarantiförsäkring, 2018-06-27
- Avtal om återbetalning för insatsgarantiförsäkring, 2018-07-02
- Mäklarintyg, 2018-04-26
- Registreringsbevis - Beslut om genomförd fusion 2018-07-06

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORSKOGEN STAVSNÄS 1

Organisationsnummer 769630-1592
Som registrerats ursprungligen 2015-05-30

Upprättad den 2018-07-04

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
- 2.A Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- 2.B Beskrivning Attefallshus
3. Kostnader för fastigheternas förvärv
4. Finansiering
 - Taxeringsvärde
 - Beräknade driftskostnader år 1
5. Ekonomisk prognos.
6. Känslighetsanalys.
7. Tabell/lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

BILAGEFÖRTECKNING

Fastighetsuppgifter

Intyg enligt 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen.



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1, (769630-1592) har den 14 december 2017 förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Värmdö EP Stavsnäs 1, (769630-1469) ägare till fastigheterna Värmdö Stavsnäs 1:920, 1:921, 1:922, samt samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Värmdö EP Stavsnäs 2, (769630-1584) ägare till fastigheterna Värmdö Stavsnäs 1:923, 1:924 för 52.780.000 kronor (femtiotvåmiljonersjuhundraåttiotusen kronor). För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet beräknas till cirka noll kronor. Den latent skulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler ca 11 MSEK. Den latent skatten utlöses om fastigheten, eller del därav, t ex avyttras.

Bostadsrättsföreningarna Värmdö EP Stavsnäs 1, 769630-1469 samt Värmdö EP Stavsnäs 2, 769630-1584, fusioneras till Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1, efter förvärvet. Fusionsplan är inlämnad till Bolagsverket den 6 mars 2018. Fusionen är avslutad den 4 juli 2018.

Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavsnäs 1, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av 5 st. bostadshus med inrett vindsplan innehållande 10 bostadslägenheter i 5 parhus om tillsammans 1310 kvm bostadsyta samt nybyggnad av 5 st Attefallshus innehållande bostadslägenheter om 110 kvm bostadsyta. Samtliga lägenheter har en uteplats och egen parkering. Inflyttning beräknas ske under juli månad 2018 i de stora lägenheterna och under september månad 2018 i de små lägenheterna

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på inköp av andelar. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart tillstånd har beviljats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåtes till Hemmesta Stockholm Holding AB, 559002-4120. Slutbesiktning för parhusen hölls den 28 maj 2018. Garantitid för byggnadsarbetena lämnas på 5 år. Slutbesiktning av Attefallshuset beräknas till den 30 september 2018.

Föreningen har egendomsförsäkring och ansvarsförsäkring genom If. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Innan upplåtelse kommer Bostadsrättsföreningen att teckna Fullvärdesförsäkring och försäkring avseende styrelseansvar. Exploatören lämnar garanti enligt ABT06 för projektet. Exploatören tecknar Insatagaranti med Gar-Bo Försäkring AB. Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger härvid.

2A Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna	Stavsnäs 1:920, 1:921, 1:922, 1:923,1:924
Kommun	Värmdö
Adresser	Skogsgläntevägen 2, 4, 6, 8, 10 A & B 139 71 Stavsnäs
Kommundel / församling	Djurö
Län	Stockholms län
Tomtareal	Stavsnäs 1:920 1:921 1:922 1:923 1:924 2246 m ² 2730 m ² 2782 m ² 2344 m ² 2229 m ²
Upplåtelseform	Fastigheterna innehas med äganderätt
Taxeringsvärdetypkod	Fastigheterna är f.n. taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Blivande typkod bedöms bestämmas till 220.
Byggnadslov	Byggnadslov har erhållits för projektet
Vatten och avlopp	Eget reningsverk och borrard vattenbrunn.
Värmesystem	Vattenburen golvvärme på båda våningar som värms upp med frånluftsvärmeväxlare från Comfortzon med återvinning i varje lägenhet.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät genom vattenfall med eget abonnemang för varje lägenhet. Föreningen har ett abonnemang för den allmänna elen.
Sopphantering	Kommunal sophämtning. Gemensamt sopkärl på fastigheterna
Uppvärmning	Varje lägenhet har vattenburen värme från egen frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenplattan samt vattenburen golvvärme på övre planet.
Ventilation	Frånluftsvärmepump med återvinning i varje lägenhet, se ovan uppvärmning.
P-platser	Varje lägenhet har tillgång till två p-platser.
Bredband	Fiber är förberett och det kommer att finnas möjlighet att dra in i samtliga lägenheter under 2018.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning samt servitut V/Å enligt bilaga

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	5 stycken parhus med inrett vindsplan innehållande 10 bostadslägenheter. Parhusens lägenheter har egen uteplats med trall samt en balkong på andra våningen.
Byggnadsår	2018
Grundläggning	Utbredd betongplatta på mark.
Mellanbjälklag	Trä
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel i lärk
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glasfönster i trä med gråmålad utsida och vit insida
Lägenhetsskiljande väggar	Träkonstruktion
Lättväggar	Trä
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Ytterdörrar	Säkerhetsdörr med 3-glasfönster och ASSA läs
Innerdörrar	Vita slät med karm. Handtag i aluminium
Hängrännor och stuprör	Grå plåt



Rumsbeskrivning (Stora lägenheter)

Hall & kapprum	Golv Väggar Tak Trappa Övrigt	Grått klinker Målat vit kulör Målat vit kulör Furu - vit oljad Inredning enligt planritning
Sovrum	Golv Väggar Tak Inredning	Ekparkett Målat vit kulör Målat vit kulör Inredning enligt planritning
Kök & vardagsrum	Golv Väggar Tak Inredning Utrustning	Ekparkett Målat i vit och grå kulör Målat i vit kulör Ljusgrön släta skåpluckor. Bänkskiva i vitoljad ek Rostfria. Elspis, kyl, frys, fläkt, diskmaskin från Electrolux eller likvärdig
Badrum	Golv Väggar Tak Badrumsmöbler Övrigt	Grått klinkergolv Vita kakelplattor Målat i vit kulör Underskåp och spegelskåp i ljus ek från Hafa Vitt porslin
Tvättstuga	Golv Väggar Tak Inredning Övrigt	Grått klinkergolv Målat i vit kulör Målat i vit kulör Ljusgrön släta luckor och gråbänk med ho Tvättmaskin och torktumlare

2B Beskrivning Attefallshus

Byggnadslov	Bygganmälan är inlämnad med erhållet startbevis
Vatten och avlopp	Anslutning till eget reningsverk och borrade vattenbrunn
EI	Anslutet till samhällets ledningsnät genom vattenfall
Sophantering	Kommunal sophämtning. Gemensamt sopkärl på tomten
Uppvärmning	Elektriskt-värmegolv med digitalstyrning
Ventilation	Självdrag med badrumsfläkt
P-platser	Varje liten lägenhet har tillgång till 1 plats
Bredband	Fiber är förberett och det kommer att finnas möjlighet att dra in i samtliga lägenheter under 2018.

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	5 stycken Attefallshus innehållande 5 bostadslägenheter. Varje lägenhet har egen uteplats med trall samt en p-plats.
Byggnadsår	2018
Grundläggning	Utbredd betongplatta på mark/plintgrund.
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel i lärk
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glasfönster i trä med grämälad utsida och vit insida
Lättväggar	Trä
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Ytterdörrar	Säkerhetsdörr med 3-glasfönster och ASSA läs
Innerdörrar	Vita slät med karm. Handtag i aluminium
Hängrännor och stuprör	Gråplåt



Rumsbeskrivning

Hall & kapprum	Golv	Ekparkett
	Väggar	Träpanel, målat vit kulör
	Tak	Träpanel, målat vit kulör
	Övrigt	Inredning enligt planritning
Sovloft	Golv	Ekparkett
	Väggar	Träpanel, målat vit kulör
	Tak	Träpanel, målat vit kulör
	Inredning	Inredning enligt planritning.
Kök & vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målat i vit kulör
	Tak	Målat i vit kulör
	Inredning	Ljusgrön släta skåpluckor.
	Utrustning	Rostfria. Elspis, kyl/frys, fläkt, diskmaskin från Electrolux eller likvärdig
Badrum	Golv	Grått klinkergolv
	Väggar	Vita kakelplattor
	Tak	Målat i vit kulör
	Badrumsmöbler	Vitt porslän, tvättmaskin

3. Kostnader för fastigheternas förvärv						
	Total Anskaffningskostnad:					52 780 000:-
4. Finansiering						
	Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	C:a ränta	Årlig räntekostnad	Amortering
	Lån i Brf Storskogen Stavsnäs 1	12 280 000	0-10 år	3,00%	368 400	2%
	Insatser	40.500.000				
	Anskaffningskostnad	52 780 000				

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2018 har beräknats till ca 20 MSEK.

- C:a ränta avser rörlig ränta
- Fastighetsavgift utgår ej de första femton åren. För år 16 skulle fastighetsavgiften komma att bli ca 105 000 kronor med nu gällande lagstiftning.
- En amortering har kalkylerats på 2 procent för lånet i föreningen
- Angiven bostadsarea och biarea enligt erhållna planritningar

Lagfartskostnad för fastighetsförvärvet, in-teckningskostnad, va- elanslutningar, byggnadslov, mäklarkostnader, samtliga registreringskostnader, kostnader för intygsgivning ingår i totala anskaffningskostnaden.

Beräknade driftskostnader år 1	kronor
Ekonomisk administration	9 000
Fastighets/Brf försäkring	42 000
Sophämtning	22 500
Snöröjning, tomtskötsel mm	20 000
Vatten och avlopp	15 000
Gemensam el	11 000
Summa	119 500

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus. Första året avsätts 15.000 kr

5. EKONOMISK PROGNOIS (tusental kronor)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	368	361	354	346	339	332	295	258
Amortering	246	246	246	246	246	246	246	246
Driftskostnader	120	122	124	127	129	132	146	161
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	105
Summa utbetalningar	734	729	724	719	714	709	686	664

Inbetalningar								
Årsavgifter	749	764	779	795	811	827	913	1 008
Årsavgifter kr/m ²	527	538	549	560	571	582	643	710
Summa inbetalningar	749	764	779	795	811	827	913	1 008
Årets överskott	15	35	56	76	97	118	227	344
Föreningens kassa								
Ingående saldo	0							
Akkumulerad kassabehållning	15	51	106	182	279	397	1 310	2 792
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	15	31	47	63	80	97	187	287
Årets likviditetsöverskott efter avsättning till yttre fond	0	20	40	60	80	101	208	323

Avskrivning (tusental kronor)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är beräknat till 42,2 miljoner kronor av anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-422	-422	-422	-422	-422	-422	-422	-422
Bokföringsmässigt resultat	-161	-141	-120	-100	-80	-58	50	167

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens

Antaganden:

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Räntenivå genomsnitt	3,00%
Årlig höjning yttre fond	2%

6. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 3,00%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos samt vid en och två procentenheter högre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	2 %-enheter högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	527	614	699	1	527	527	527
2	538	623	706	2	537	538	539
3	549	632	713	3	547	549	551
4	560	641	721	4	557	560	563
5	571	650	728	5	567	571	575
6	582	660	736	6	577	582	588
11	643	712	780	11	632	643	655
16	710	770	831	16	692	710	730

7. Redovisning av lägenheterna

Adress	Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift		Insats kronor	Andelstal %
				kr/år	kr/månad		
Skogsgläntevägen 2A	1	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 2B	2	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 4A	3	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 4B	4	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 6A	5	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 6B	6	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 8A	7	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 8B	8	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 10A	9	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 10B	10	5 RoK	131	63 818	5 318	3 300 000	8,5217%
Skogsgläntevägen 2C	11	1 RoK	22	22 142	1 845	1 500 000	2,9566%
Skogsgläntevägen 4C	12	1 RoK	22	22 142	1 845	1 500 000	2,9566%
Skogsgläntevägen 6C	13	1 RoK	22	22 142	1 845	1 500 000	2,9566%
Skogsgläntevägen 8C	14	1 RoK	22	22 142	1 845	1 500 000	2,9566%
Skogsgläntevägen 10C	15	1 RoK	22	22 142	1 845	1 500 000	2,9566%
	diff						0,0000%
	15		1 420,0	748 890		40 500 000	100,0000%

1) anger antal rum och kök.

2) anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter

Andelstalen är beräknade som en funktion av area och per lägenhet.

Utöver årsavgift ovan tillkommer för varje lägenhet kostnad för hushållsel och värme samt abonnemangskostnader för tv, data och telefon. Uppvärmningskostnaden beräknas till 12 000 kronor per år för lägenhet och 4 500 kronor per år för attefallshus.

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) 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.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Värmdö den 4 juli 2018

Bostadsrättsföreningen Storskogen Stavnäs 1



Torbjörn Callenholt



Margita Callenholt



Linda Callenholt