

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Ontario

769632-9114

Lidingö kommun

Stockholm 2023-

Bostadsrättsföreningen Ontario

Fredrik Andrén

John Gunell

Emilia Sjöblom

Hans Svedberg

Andreas Holmberg

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	12
9. Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ontario, org. nr 769632-9114, som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-22 har enligt stadgarna registrerade 2022-02-22, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen ska i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den bedömda kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och Bolagsverket lämnat tillstånd för föreningen att upplåta bostadsrätterna. Föreningen avser att teckna en insats- och upplåtelseavgiftsgaranti och ansöka om tillstånd för upplåtelse hos Bolagsverket innan upplåtelse kommer ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 4 2023 och tillträde beräknas ske under kvartal 4 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Nedlesrot Fastighets AB, org. nr. 559090-3638, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Nedlesrot Fastighets AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lidingö Torselden 8. Fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme (Torselden 9).	
Adress:	Torsvikssvängen 7, 7A, 9 och 70, 181 34 Lidingö.	
Fastighetens areal:	ca 2 928	kvm
Bostadsarea (BOA):	4 374	kvm
Biarea (BIA):	66	kvm
Lokalarea:	75	kvm
Antal bostadslägenheter:	48	st
Antal lokaler:	1	st (gemensamhetslokal för boende i huset)
Antal p-platser:	67	st (46 garageplatser för personbil, 19 garageplatser för MC/moped/lådcykel samt 2 parkeringsplatser på mark)
Byggnadsår:	2022-2023	
Husets utformning:	Flerfamiljshus om fem våningar ovan mark samt garage m.m. i två plan (delvis suterräng).	

Parkeringsplatser

Föreningen förfogar över 46 garageplatser för personbil (samtliga med laddmöjligheter), 19 garageplatser för MC/moped/lådcykel (varav 4 med laddmöjlighet) samt 2 markparkeringsplatser. Samtliga parkeringsplatser är belägna inom föreningens fastighet. Föreningen är ålagd att erbjuda Brf Torsdammen (ägare av fastigheterna Torselden 2 och 3) att hyra upp till 11 parkeringsplatser på samma villkor som gäller för föreningens egna medlemmar.

Samtliga garageparkeringsplatser kommer att hyras ut genom ett parkeringsbolag/parkeringsoperatör.

Inom föreningens fastighet finns det ytterligare 9 markparkeringsplatser som dock är upplåtna med servitut till Brf Torselden 7-9 (ägare av fastigheten Torselden 9).

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet omfattas av följande servitut:

- 1) Vattenledning, förmån; officiälservitut 0186-07/17.1
- 2) Ledningar för uppvärmning, last; officiälservitut 0186-07/17.2
- 3) Ledningar för tappvarmvatten, last; officiälservitut 0186-07/17.3
- 4) Tillträde, last; officiälservitut 0186-07/17.4
- 5) Väg mm, last; avtalsservitut 01-im4-44/2700.1
- 6) Brygga mm, last; avtalsservitut 01-im4-44/2701.1
- 7) Väg mm, last; avtalsservitut 01-im4-44/2702.1
- 8) Väg mm, last; avtalsservitut 01-im4-44/2704.1
- 9) Ledning mm, last; avtalsservitut 01-im4-44/2706.1
- 10) Takterrass, last; avtalsservitut 0186im-08/19724.1
- 11) Parkeringsplatser, last; avtalsservitut (ej inskrivet)
- 12) Balkonger, last; avtalsservitut (ej inskrivet)

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

Lidingö Torselden GA:1. Gemensamhetsanläggningens ändamål är vatten- och avloppsledning.

Andel	Fastighetsbeteckning
1	Lidingö Torselden 8
1	Lidingö Torselden 9
Summa registrerade andelstal: 2	

Lidingö Torselden GA:2. Gemensamhetsanläggningens ändamål är körytor för in- och utfart.

Andel	Fastighetsbeteckning
19	Lidingö Torselden 2
57	Lidingö Torselden 3
190	Lidingö Torselden 8
114	Lidingö Torselden 9
Summa registrerade andelstal: 380	

Övriga nyttjanderätter

Avtal om nyttjande av sandlåda. Om föreningen uppför en sandlåda på innergården ska barn till boende inom Torselden 9 ha rätt att leka i sandlådan enligt samma regler och villkor som föreningen ställer upp för sina egna medlemmar. Den gångväg som finns på fastigheten ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	6
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Betong
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Putsad fasad, sockelvåning i natursten
Tak:	Bandtäckt plåttak.
Balkong/terrasser:	Balkonger med betongplatta och räcke, terrasser med trätrall och räcke.
Fönster:	Trä/aluminum
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Entrépartier i ek, lägenhetsdörrar säkerhetsdörrar i stål.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappor och hiss.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-system.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till respektive lägenhet.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Miljörum.
Tvättstuga:	Nej
Cykelrum/barnvagnsrum:	Barnvagnsförråd och cykelrum.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Klinker, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl, frys alt kyl/frys, ugn, häll, diskmaskin och fläktkåpa. Chevrongolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat, dusch eller badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.
Tvätttrum:	Tvättmaskin och torktumlare alt. Kombimaskin.
Vardagsrum:	Chevrongolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Chevrongolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Hyllor och stång alt. garderober. Chevrongolv, målade väggar och tak.

Beskrivning av lokal

Lokal :	Terrazzogolv, målade väggar och tak. WC och pentry.
---------	---

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Tors Fyr Ekonomisk förening, org. nr 769617-9063, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Lidingö Torselden 8. Tors Fyr Ekonomisk förening har därefter genom fusion gått upp i föreningen. Genom fusionen har bostadsrättsföreningen blivit ägare till fastigheten Lidingö Torselden 8.

Bostadsrättsföreningen avser att inom fastigheten uppföra ett flerfamiljshus med totalt 48 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. I huset kommer det även att finnas en gemensamhetslokal för alla som bor i huset.

Bostadsrättsföreningen har ingått avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Serneke Sverige AB för byggnationen av föreningens hus.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Bedömd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Förvärv av andelar i ekonomisk förening	190 339 047	
Entreprenad	253 932 712	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 210 000	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	82 190 741	
Summa bedömd anskaffningskostnad	527 672 500	120 638
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	467 172 500	106 807
Lån	60 500 000	13 832
Summa finansiering	527 672 500	120 638

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår sammantaget till 44 287 500 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om 5 % avseende bindningstiden 3 månader. Räntan kan komma att ändras till den dag då föreningen handlar upp sin långfristiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta om 5 %.

Patriam Invest AB, org. nr. 559201-2206, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnanden mellan räntekostnad om 3,25 % och föreningens verkliga räntekostnad vid slutplacering av lånet. Räntegarantin utgår i denna ekonomiska plan från en genomsnittlig räntekostnad om 5 % under lånets bindningstid. Räntegarantin motsvarar under dessa förutsättningar totalt 3 176 250 kronor fördelat över 3 år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppet fördelar sig under år 1-3. För det fall föreningens verkliga räntekostnader vid slutplacering av lånen blir högre eller lägre innebär räntegarantin att beloppet som ersätts justeras i motsvarande mån.

Föreningen har erhållit finansieringsoffert utan krav på amortering under lånets löptid. Föreningen avser ändå att tillämpa en serieamortering. År 1 avser föreningen amortera motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 7 till och med år 8 avser föreningen amortera motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 9 till och med år 10 avser föreningen amortera 0,5 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 11 till och med år 13 avser föreningen amortera motsvarande 0,75 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 14 till och med år 15 avser föreningen amortera motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 16 och framåt avser föreningen amortera motsvarande 1,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	60 500 000	3 mån	5,00%	3 025 000
Summa	60 500 000			3 025 000
Räntekostnad, år 1				3 025 000
Amortering, år 1				605 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 630 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **133 470**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna plan har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning: 336 123 453
 Avskrivningsbelopp: 5 512 987

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsskötsel	112 250
Vatten och avlopp	115 000
Värme och varmvatten	536 187
Fastighetsel (Inkl. el för 50 laddplatser i garage)	277 960
Teknisk förvaltning	37 250
Ekonomisk förvaltning	70 500
Revision	27 500
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	66 000
Sophämtning	38 910
Snöröjning	27 500
Trappstädning	78 750
Bredband/TV	57 024
Hissar	44 000
Gemensamhetsanläggning	32 590
IMD/Infometric	38 409
Summa driftskostnader	1 559 830

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till 180 - 840 kronor per lägenhet och månad.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Beräknad kostnad ca 7 200 - 13 000 kronor per år
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	Beräknad kostnad ca 5 400 - 7 800 kronor per år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	63 000 000
byggnad bostäder	128 000 000
mark lokal	520 000
byggnad lokal (garage)	12 600 000
Summa	204 120 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	131 200
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 200

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	5 454 500
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 915 389
Årsavgifter varmvatten	255 358
Räntegaranti ²⁾	1 058 750
Hysesintäkter lokal ³⁾	12 000
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser ⁴⁾	1 026 043
Övriga intäkter ⁵⁾	186 960

1) I årsavgift för bostäder ingår leverantörens basutbud av bredband/TV.

2) Patriam Invest AB, org. nr. 559201-2206, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad om 3,25 % och föreningens verkliga räntekostnad vid slutplacering av lånet. Räntegarantin utgår i denna ekonomiska plan från en genomsnittlig räntekostnad om 5 % under lånets bindningstid. Räntegarantin motsvarar under dessa förutsättningar totalt 3 176 250 kronor fördelat över 3 år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppet fördelar sig under år 1-3. För det fall föreningens verkliga räntekostnader vid slutplacering av lånen blir högre eller lägre innebär räntegarantin att beloppet som ersätts justeras i motsvarande mån

3) Föreningens lokal kommer att nyttjas som en gemensamhetslokal för de boende i huset vilken kan bokas för privata tillställningar. Beräknad intäkt om 1 000 kronor per månad.

4) Intäkter från p-platser är beräknade på 46 st p-platser i garage för personbil med laddmöjlighet á 1760 kronor ex moms per plats och månad, 2 st p-platser på mark á 1 540 kronor per plats och månad, 15 st garageplatser för MC/moped/lådcykel á 480 kronor ex moms per plats och månad och 4 st garageplatser för MC/moped/lådcykel med laddmöjlighet á 680 kronor ex moms per plats och månad med avdrag för förvaltararvode om 9 %.

5) Debitering för el från föreningens 50 garageplatser med laddmöjligheter beräknat om 46 platser á 330 kr per plats och månad och 4 platser á 100 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **5 454 500**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 915 389	667
Årsavgifter varmvatten	255 358	
Räntegaranti	1 058 750	
Hysesintäkter lokal	12 000	
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	1 026 043	
Övriga intäkter	186 960	
Summa intäkter	5 454 500	
 Driftskostnader	 1 559 830	 357
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	131 200	
Avskrivningar	5 512 987	1260
Räntekostnader	3 025 000	
Summa kostnader	10 229 017	
 Årets resultat	 -4 774 517	
Avsättning underhållsfond	133 470	31
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 454 500	
Summa kostnader	-10 229 017	
Återföring avskrivningar	5 512 987	
Kassaflöde från löpande drift	738 470	169
 Amorteringar	 -605 000	 138
Summa kassaflöde	133 470	31

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lghnr	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm) ¹⁾	BIA (kvm) ¹⁾	Balkong/uteplats/terrass	Insats	Utplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund ²⁾	Månadsavgift grund	Årsavgift varmvatten ³⁾
T1-1101	1	4	101	0	Uteplats	8 055 000	895 000	8 950 000	2,1151%	61 662	5 139	5 808
T1-1102	1	4	112	0	Uteplats / spansk balkong	9 355 500	1 039 500	10 395 000	2,3454%	68 378	5 698	6 440
T1-1103	1	1	38	0	Spansk balkong	3 060 000	340 000	3 400 000	1,2205%	35 581	2 965	2 185
T1-1104	1	3	67	0	Balkong	5 580 000	620 000	6 200 000	1,7350%	50 581	4 215	3 853
T1-1105	1	4/5	123	0	Balkong	9 855 000	1 095 000	10 950 000	2,4927%	72 671	6 056	7 073
T1-1201	2	4	111	0	Balkong	10 773 000	1 197 000	11 970 000	2,3245%	67 768	5 647	6 383
T1-1202	2	4	112	0	Balkong / spansk balkong	9 810 000	1 090 000	10 900 000	2,3454%	68 378	5 698	6 440
T1-1203	2	1	38	0	Spansk balkong	3 420 000	380 000	3 800 000	1,2205%	35 581	2 965	2 185
T1-1204	2	3	67	0	Balkong	6 120 000	680 000	6 800 000	1,7350%	50 581	4 215	3 853
T1-1205	2	4/5	123	0	Balkong	11 812 500	1 312 500	13 125 000	2,4927%	72 671	6 056	7 073
T1-1301	3	4	111	0	Balkong	11 295 000	1 255 000	12 550 000	2,3245%	67 768	5 647	6 383
T1-1302	3	4	112	0	Balkong / spansk balkong	10 305 000	1 145 000	11 450 000	2,3454%	68 378	5 698	6 440
T1-1303	3	1	38	0	Spansk balkong	3 595 500	399 500	3 995 000	1,2205%	35 581	2 965	2 185
T1-1304	3	3	67	0	Balkong	6 435 000	715 000	7 150 000	1,7350%	50 581	4 215	3 853
T1-1305	3	4/5	123	0	Balkong	12 426 750	1 380 750	13 807 500	2,4927%	72 671	6 056	7 073
T1-1401	4	4	111	0	Balkong	11 718 000	1 302 000	13 020 000	2,3245%	67 768	5 647	6 383
T1-1402	4	4	112	0	Balkong / spansk balkong	11 245 500	1 249 500	12 495 000	2,3454%	68 378	5 698	6 440
T1-1403	4	1	38	0	Spansk balkong	3 712 500	412 500	4 125 000	1,2205%	35 581	2 965	2 185
T1-1404	4	3	67	0	Balkong	6 682 500	742 500	7 425 000	1,7350%	50 581	4 215	3 853
T1-1405	4	4/5	123	0	Balkong	12 307 500	1 367 500	13 675 000	2,4927%	72 671	6 056	7 073
T1-1501	5	4/5	162	12	Terrass	19 170 000	830 000	20 000 000	3,5465%	103 394	8 616	10 063
T1-1502	5	4/5	148	10	Terrass / balkong	17 190 000	1 910 000	19 100 000	3,2020%	93 350	7 779	9 085
T2-1101	1	4	119	0	Uteplats	9 922 500	1 102 500	11 025 000	2,4920%	72 652	6 054	6 843
T2-1102	1	2	40	0	Uteplats	3 420 000	380 000	3 800 000	1,1709%	34 137	2 845	2 300
T2-1103	1	4	106	0	Uteplats	8 977 500	997 500	9 975 000	2,2198%	64 715	5 393	6 095
T2-1104	1	2	57	0	Uteplats	4 914 000	546 000	5 460 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1105	1	4/5	124	0	Uteplats	10 489 500	1 165 500	11 655 000	2,5129%	73 262	6 105	7 130
T2-1106	1	1	31	0	Uteplats	2 655 000	295 000	2 950 000	0,9956%	29 027	2 419	1 783
T2-1201	2	4	119	0	Balkong	11 434 500	1 270 500	12 705 000	2,4920%	72 652	6 054	6 843
T2-1202	2	2	40	0	Balkong	3 690 000	410 000	4 100 000	1,1709%	34 137	2 845	2 300
T2-1203	2	4	106	0	Balkong	9 720 000	1 080 000	10 800 000	2,2198%	64 715	5 393	6 095
T2-1204	2	2	57	0	Balkong	5 040 000	560 000	5 600 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1205	2	4/5	124	0	Balkong	11 340 000	1 260 000	12 600 000	2,5129%	73 262	6 105	7 130
T2-1206	2	2	57	0	Balkong	5 040 000	560 000	5 600 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1301	3	4	119	0	Balkong	12 001 500	1 333 500	13 335 000	2,4920%	72 652	6 054	6 843
T2-1302	3	2	40	0	Balkong	3 870 000	430 000	4 300 000	1,1709%	34 137	2 845	2 300
T2-1303	3	4	106	0	Balkong	10 215 000	1 135 000	11 350 000	2,2198%	64 715	5 393	6 095
T2-1304	3	2	57	0	Balkong	5 265 000	585 000	5 850 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm) ¹⁾	BIA (kvm) ¹⁾	Balkong/uteplats/terrass	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund ²⁾	Månadsavgift grund	Årsavgift varmvatten ³⁾
T2-1305	3	4/5	124	0	Balkong	11 880 000	1 320 000	13 200 000	2,5129%	73 262	6 105	7 130
T2-1306	3	2	57	0	Balkong	5 265 000	585 000	5 850 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1401	4	4	119	0	Balkong	12 474 000	1 386 000	13 860 000	2,4920%	72 652	6 054	6 843
T2-1402	4	2	40	0	Balkong	4 027 500	447 500	4 475 000	1,1709%	34 137	2 845	2 300
T2-1403	4	4	106	0	Balkong	10 620 000	1 180 000	11 800 000	2,2198%	64 715	5 393	6 095
T2-1404	4	2	52	5	Balkong	5 310 000	590 000	5 900 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1405	4	4	111	13	Balkong	11 880 000	1 320 000	13 200 000	2,5967%	75 704	6 309	7 130
T2-1406	4	2	52	5	Balkong	5 130 000	570 000	5 700 000	1,6685%	48 645	4 054	3 278
T2-1501	5	4/5	171	11	Terrass	19 710 000	790 000	20 500 000	3,6884%	107 530	8 961	10 465
T2-1502	5	4/5	136	10	Balkong	14 670 000	1 630 000	16 300 000	2,9588%	86 260	7 188	8 395
Summa			4 374	66		422 885 250	44 287 250	467 172 500	100,0000%	2 915 389	242 949	255 358

1) Angiven area (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning.

2) Årsavgiften grund är inklusive leverantörens basutbud av bredband/TV.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende energi för uppvärmning av varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 915 389	2 973 697	3 033 171	3 354 687	3 421 781	3 490 216	3 853 481	4 254 554
Årsavgifter varmvatten	255 358	260 465	265 674	270 987	276 407	281 935	311 279	343 678
Räntegaranti	1 058 750	1 058 750	1 058 750	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Hysesintäkter garage- och p-platser	1 026 043	1 046 564	1 067 495	1 088 845	1 110 622	1 132 835	1 250 741	1 380 919
Övriga intäkter	186 960	190 699	194 513	198 403	202 372	206 419	227 903	251 624
Summa intäkter	5 454 500	5 542 415	5 632 088	4 925 657	5 024 171	5 124 654	5 658 032	6 246 925
Driftskostnader	1 559 830	1 591 027	1 622 847	1 655 304	1 688 410	1 722 178	1 901 424	2 099 326
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	102 652
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	131 200	133 824	136 500	139 230	142 015	144 855	159 932	176 578
Avskrivningar	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987
Räntekostnader	3 025 000	2 994 750	2 994 750	2 994 750	2 994 750	2 994 750	2 949 375	2 820 813
Summa kostnader	10 229 017	10 232 588	10 267 085	10 302 272	10 338 162	10 374 771	10 523 718	10 712 355
Årets resultat	-4 774 517	-4 690 173	-4 634 997	-5 376 614	-5 313 992	-5 250 117	-4 865 686	-4 465 431
Avsättning underhållsfond	133 470	133 470	133 470	133 470	133 470	133 470	133 470	133 470
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 454 500	5 542 415	5 632 088	4 925 657	5 024 171	5 124 654	5 658 032	6 246 925
Summa kostnader	-10 229 017	-10 232 588	-10 267 085	-10 302 272	-10 338 162	-10 374 771	-10 523 718	-10 712 355
Återföring avskrivningar	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987	5 512 987
Kassaflöde från löpande drift	738 470	822 814	877 990	136 373	198 995	262 870	647 301	1 047 556
Amorteringar ²⁾	-605 000	0	0	0	0	0	-453 750	-756 250
Summa kassaflöde	133 470	822 814	877 990	136 373	198 995	262 870	193 551	291 306
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	133 470	956 284	1 834 274	1 970 647	2 169 642	3 294 116	4 927 675
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 646 457	5 646 457	5 646 457	5 646 457	5 646 457	5 646 457	5 646 457	5 646 457
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån ⁴⁾	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374	4 374

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % med undantag för år 4 då årsavgifternas räknas upp med 10,6 % (detta förutsätter att räntesatsen för lånet år 4 är densamma som vid intygsgivningen, det vill säga 5 %)

2) Föreningen har erhållit finansieringsloft utan krav på amortering under lånets löptid. Föreningen avser ändå att tillämpa en serieamortering. År 1 avser föreningen amortera motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 7 till och med år 8 avser föreningen amortera motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 9 till och med år 10 avser föreningen amortera 0,5 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 11 till och med år 13 avser föreningen amortera motsvarande 0,75 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 14 till och med år 15 avser föreningen amortera motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. Från och med år 16 och framåt avser föreningen amortera motsvarande 1,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånet varefter bindningstiden löper ut åsätts den genomsnittliga räntan om 5 %.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	3 170 747	3 234 161	3 298 845	3 625 674	3 698 188	3 772 151	4 164 760	4 598 232
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	725	739	754	829	845	862	952	1 051
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 775 747	3 833 111	3 897 795	4 224 624	4 297 138	4 371 101	4 754 635	5 162 394
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	863	876	891	966	982	999	1 087	1 180
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	138	137	137	137	137	137	135	129
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	4 380 747	5 490 811	5 555 495	4 823 574	4 896 088	4 970 051	5 344 510	5 726 557
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 002	1 255	1 270	1 103	1 119	1 136	1 222	1 309
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	277	516	516	274	274	274	270	258
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	3 170 747	3 238 822	3 308 398	3 640 363	3 718 263	3 797 873	4 222 977	4 713 253
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	725	740	756	832	850	868	965	1 078
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	3	5	6	13	26
Nettoutbetalningar +/-	0	4 660	9 554	14 689	20 075	25 722	58 217	115 021
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	3 170 747	3 243 482	3 318 045	3 655 340	3 738 931	3 824 613	4 286 509	4 845 018
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	725	742	759	836	855	874	980	1 108
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	7	9	12	28	56
Nettoutbetalningar +/-	0	9 321	19 200	29 665	40 743	52 462	121 749	246 787

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ontario, org. nr. 769632-9114, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion av bostäder med ett flertal kontrollinstanser har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm dag enligt digital signatur

Stockholm dag enligt digital signatur

.....

.....

Anders Berg
Fastighetsjurist

Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Berg Fastighetsjuridik AB

Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Ontario, 769632-9114

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Ontario, 2023-10-11
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Ontario, 2022-02-22
- FDS-utdrag Lidingö Torselden 8, 2023-06-27
- Gemensamhetsanläggning (ga:1) Lidingö Torselden, 2022-02-22
- Gemensamhetsanläggning (ga:2) Lidingö Torselden, 2022-02-22
- Servitutsavtal balkong mellan Brf Ontario och Brf Torselden 7-9, 2019-09-23
- Offert finansiering, SoliFast Finansiering KB, 2023-05-30
- Beräkning av taxeringsvärde, Lidingö Torselden 8, odaterad
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad.
- Beslut att bevilja bygglov, Lidingö Stad, 2021-11-23, 2021-12-14
- Bygglövshandlingar, daterad enligt respektive handling
- Förvärvshandlingar
 - Andelsöverlåtelseavtal mellan Nedlesrot Fastighets AB och Brf Taket 217 uät Brf Ontario, 2017-02-24
 - Revers mellan Nedlesrot Fastighets AB och Brf Taket 217 uät Brf Ontario, 2017-02-24
 - Registreringsbevis Tors Fyr Ekonomisk förening, 2022-02-03
 - Protokoll från upphandlingssammanträde, 2021-09-10
- Driftskostnader
 - Kontrakt Ekonomisk förvaltning, SBC, 2023-07-05
 - Kontrakt Teknisk förvaltning, SBC, 2023-06-30
 - Offert Tele2, bredband, 2021-12-22
 - Offert fastighetsförsäkring, Brandkontoret, 2023-09-15
 - Offert fastighetsnära insamling av restprodukter, PreZero Recycling AB, 2023-10-05
- Komponentavskrivning Torsvik, odaterad
- Avtal osålda lägenheter mellan Nedlesrot Fastighets AB och Brf Ontario, 2023-10-10
- Räntegaranti mellan Patriam Invest AB och Brf Ontario, 2023-10-10
- Borgensåtagande, 2023-10-10

Följande handlingar har undertecknats den 11 oktober 2023

**Ekonomisk plan Brf Ontario_SLUTLIG
231011.pdf**

(357690 byte)
SHA-512: 330ac23281a37102df10a4cabaef3b64bdbc2
d92b53935f9d165d1df7c41d7b64c701e4b1e727c05b10
b3381667e832449509b18b0be45da189e29017c1b8b9b

**_Intyg och bilaga till ek plan.pdf**

(132817 byte)
SHA-512: e735c9448b1edbb83d725d2b783028c060428
f073f88330bdcdf2e847fc166e5f87e3948b82e401c66e
68c41702d3f7f3ff97e55150336a44f38b4e1593156df

Underskrifter

2023-10-11 15:42:09 (CET)

**John Gunell**

john.gunell@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 15:48:24 (CET)

**Fredrik Andrén**

fredrik.andren@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 15:44:25 (CET)

**Emilia Sjöblom**

emilia.s.adolfsson@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 15:42:03 (CET)

**Hans Svedberg**

hans.svedberg@canseko.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 16:16:37 (CET)

**Lars Anders Berg**

anders@bergfastighetsjuridik.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 16:14:21 (CET)

**Anders Gullbrandsson**

anders@borattsbildarna.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-10-11 15:39:37 (CET)

**Hans Andreas Holmberg**

andreas.holmberg@patriam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Ontario 231011

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

08a20daefe469e42f6fd72499c9d286d0db8140a9f92ac6dc4e88b5479b63a1072673562a512e6ce22489efef8addc5cb6e6f0c6f7ae77ee5ec9058a7c88ff0e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.