

2022092101106

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9**

769634-0202

Huddinge kommun

Stockholm 2022-09-20

Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9



Peter Dynesius



Mats Anderson



Rainer Persson Sjöstedt

2022092103107

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



**Signatur:**

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9 /769634-0202/ som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21 har enligt stadgarna registrerade 2020-04-22 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheterna Brevvågen 2, 8 och 9, Poststämpeln 12, 19 och 20 samt Brevet 6 och 15 och ska uppföra 8 parhus, 1 studiohus och 7 minivillor med totalt 24 bostadsrättslägenheter.

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 beräknade 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. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från fjärde kvartalet 2022. Tillträde för bostäderna planeras att pågå mellan kvartal 4 2022 till kvartal 3 2023. Byggnadsarbeten har påbörjats kvartal 2 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Amen Holding 2 AB, org. nr. 559101-9996, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Amen Holding 2 AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom fyra månader från godkänd slutbesiktning enligt det sist tecknade entreprenadavtalet.

2022092101108



## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar:	Huddinge Brevvågen 2, 8 och 9 Huddinge Poststämpeln 12, 19 och 20 Huddinge Brevet 6 och 15	
Adress:	Brevvågen 2:	Patron Lars Väg 6
	Brevvågen 8:	Rosenstigen 9C
	Brevvågen 9:	Rosenstigen 9
	Poststämpeln 12:	Patron Lars Väg 3A
	Poststämpeln 19:	Patron Lars Väg 3D
	Poststämpeln 20:	Patron Lars Väg 3G
	Brevet 6:	Patron Lars Väg 7
	Brevet 15:	Postbacken 2
Fastigheternas areal:	8 850	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 525	kvm
Antal bostadslägenheter:	24	st
Antal p-platser på mark:	40-45	st
Byggnadsår:	2022-2023	
Husets utformning:	Åtta stycken parhus, ett studiohus och sju stycken minivillor.	

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas av nedan servitut/ledningsrätter:

#### Huddinge Brevvågen 2

1) Ledningsrätt.

#### Huddinge Poststämpeln 12

1) Utrymme, officialservitut, last.

Föreningens fastigheter Huddinge Poststämpeln 19 och 20 deltar i nedan gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Poststämpeln GA:02 med ändamål in- och utfartsväg samt vatten-och avloppsledningar.

Andelstal för utförande och drift

Huddinge Poststämpeln 19: 1/2.

Huddinge Poststämpeln 20: 1/2.

### Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Parhus: Gjuten betongplatta med golvvärme Studiohus och Minivillor: Gjuten betongplatta
Bjälklag:	Trä
Stomme:	Parhus: Trä Minivillor och studiohus: leca/trä
Fasad:	Laserad trä
Takbjälklag:	Trä
Yttertak:	Parhus: Betongpannor Studiohus och Minivillor: Takpapp
Fönster:	3 och 2+1 glasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Ytterdörr:	Målade ytterdörrar
Förråd:	Uteförråd trä, isolerat, med papptak
Altan:	Tryckimpregnerad trätrall

Signatur:

**Installationer:**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Parhus: Frånluftsvärmepump (vattenburen värme) Studiohus och minivillor: Luftvärmepump/elradiatorer
Ventilation:	Tilluft via yttervägg med tilluftsdon, mekanisk frånluft (med återvinning i parhus)
El:	Individuell mätning av respektive bostadsrätt. Medlem tecknar eget abonnemang.
TV/tele/bredband:	Fiberanslutning öppen fiber Telia

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	Gemensamma sopkärl
---------------	--------------------

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme:	Parhus: Granitkeramik på golv, målade väggar och tak  Minivillor och studiohus: Plankgolv av härdad ek, målade väggar och tak
Kök:	Kök med kyl och frys, induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro och diskmaskin. Plankgolv av härdad ek, målade väggar och tak
Tvätt:	Parhuslägenhet 145 kvm Frånluftsvärmepump, tvättmaskin och torktumlare. Tvättho Ganitkeramik på golv, målade väggar och tak
Badrum:	Parhus: WC, badrumskommod och dusch/badkar. Väggar delvis kaklade med granitkeramik och delvis målade, granitkeramik på golv, målat tak. Frånluftsvärmepump, tvättmaskin och torktumlare i parhuslägenhet 126 kvm.  Minivillor och studiohus: WC, badrumskommod, spegelskåp, dusch med duschvägg. Kombimaskin tvätt/ tork. Väggar delvis kaklade med granitkeramik och delvis målade, granitkeramik på golv, målat tak.
Vardagsrum:	Plankgolv av härdad ek, målade väggar och tak
Övriga rum:	Plankgolv av härdad ek, målade väggar och tak

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna nyproduceras varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Amen Holding 3 AB, org.nr. 559101-2041, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Huddinge Poststämpeln 12, Huddinge Brevvågen 2, 8 och 9 samt indirekt ägare till fastigheten Huddinge Brevet 6 genom innehav av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Brevet 6, org. nr. 769633-2480. Föreningen har därefter genom underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget. Efter det att föreningen förvärvat fastigheterna har fastighetsbildning skett och därigenom har Huddinge Poststämpeln 19 och 20 samt Huddinge Brevet 15 tillkommit. Dotterbolaget och den indirekt ägda bostadsrättsföreningen har avyttras för likvidation. Föreningen direktäger idag 8 fastigheter.

Föreningen avser att inom fastigheterna uppföra åtta stycken parhus, ett studiohus och sju stycken minivillor med totalt 24 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat tre avtal om totalentreprenad med Nordiska Kvalitetshus AB och föreningen som beställare av entreprenaden. 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 uttagsbeskattnings för föreningen.

<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskilling fastigheter	27 250 000	
Entreprenad ink. tilläggsarbeten	85 983 400	
Stämpelskatt	408 750	
Köpeskilling aktier och övrigt	42 704 250	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>156 346 400</b>	<b>61 919</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	123 846 400	49 048
Lån	32 500 000	12 871
<b>Summa finansiering</b>	<b>156 346 400</b>	<b>61 919</b>

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår i denna ekonomiska plan till 35 471 400.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om ca 3,8 % avseende bindningstiderna 1 år och 5 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Under föreningens tre första verksamhetsår gäller en räntegaranti utställd av Amen Properties 3 AB, innebärande att föreningens räntekostnader högst uppgår till det belopp som motsvarar en genomsnittlig ränta om 3,0 %. För det fall föreningens räntekostnader överstiger det belopp som motsvarar en genomsnittlig ränta om 3,0 % ersätter Amen Properties 3 AB föreningen med motsvarande belopp.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	16 250 000	1 år	3,20%	520 000
Lån 2	16 250 000	5 år	4,41%	716 625
Summa	32 500 000			1 236 625
Räntekostnad, år 1				1 236 625
Amortering, år 1				162 500
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 399 125</b>

**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 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.

**Summa fondavsättning, år 1** **75 750**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	87 200 000
Avskrivningsbelopp:	872 000

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:

Reparationer och underhåll	50 000
Sopor	55 000
Styrelse, revisor	25 000
Ekonomisk förvaltning	53 000
Försäkringspremier	75 000
Vattenförbrukning	86 000
Driftreserv	6 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>350 500</b>

**Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Värme och varmvatten, uppskattad årlig driftkostnad om ca 12 700 -17 900 kr. <sup>1)</sup>
- Hushållsel, uppskattad årlig driftkostnad om ca 3 700-14 700 kronor. <sup>1)</sup>
- TV/bredband/telefoni, uppskattad årlig driftkostnad om ca 11 700 kronor.
- Hemförsäkring, uppskattad årlig driftkostnad om ca 1 900-5 850 kronor.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten.

Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

1) Beräknas på ett elhandelspris om 200 öre per kWh. Med anledning av den rådanade föränderliga och osäkra situationen på energimarknaden kan kostnaden för elektricitet förändras väsentligt.

**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
Vatten	Föreningen har vattenabonnemang med Stockholm Vatten och Avfall. Varje hus har undermätare för reglering mot verklig vattenförbrukning. Bostadsrättshavaren kommer debiteras en fast kostnad plus kostnaden för den faktiska förbrukningen. Kostnaden har uppskattats till ett belopp som framgår av lägenhetsförteckningen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	14 107 000
byggnad bostäder	46 097 000
<b>Summa</b>	<b>60 204 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 825 375**



2022092101114

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	1 477 750
Årsavgifter vatten	86 000
Räntegaranti	261 625
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>1 825 375</b>

**6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS**

<b>Resultatprognos</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Årsavgifter bostäder	1 477 750	585
Årsavgifter vatten	86 000	34
Räntegaranti	261 625	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 825 375</b>	
Driftskostnader	350 500	139
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	872 000	345
Räntekostnader	1 236 625	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 459 125</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-633 750</b>	
Avsättning underhållsfond	75 750	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 825 375	
Summa kostnader	-2 459 125	
Återföring avskrivningar	872 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>238 250</b>	94
Amorteringar	-162 500	64
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>75 750</b>	<b>30</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

  
 Signatur:

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Altan/mark <sup>1)</sup>	Insats	Uppplåtelse- avgift <sup>2)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift vatten <sup>3)</sup>	Total årsavgift	Månadsavgift exkl. förbrukning vatten	Månadsavgift inkl. förbrukning vatten
1	7	145	Ja	5 075 000	1 617 500	6 692 500	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
2	5	126	Ja	4 410 000	1 585 000	5 995 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
3	4	46	Ja	1 610 000	1 685 000	3 295 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
4	5	126	Ja	4 410 000	1 585 000	5 995 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
5	7	145	Ja	5 075 000	1 520 000	6 595 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
6	3	46	Ja	1 610 000	1 547 200	3 157 200	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
7	7	145	Ja	5 075 000	1 726 700	6 801 700	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
8	5	126	Ja	4 410 000	1 585 000	5 995 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
9	2	35	Ja	1 225 000	1 070 000	2 295 000	1,6861%	24 917	2 990	27 907	2 076	2 326
10	7	145	Ja	5 075 000	1 320 000	6 395 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
11	5	126	Ja	4 410 000	1 485 000	5 895 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
12	4	46	Ja	1 610 000	1 635 000	3 245 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
13	3	46	Ja	1 610 000	1 385 000	2 995 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
14	7	145	Ja	5 075 000	1 420 000	6 495 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
15	5	126	Ja	4 410 000	1 485 000	5 895 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
16	5	126	Ja	4 410 000	1 285 000	5 695 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
17	7	145	Ja	5 075 000	1 220 000	6 295 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
18	3	46	Ja	1 610 000	1 385 000	2 995 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
19	4	46	Ja	1 610 000	1 585 000	3 195 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
20	7	145	Ja	5 075 000	1 620 000	6 695 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
21	5	126	Ja	4 410 000	1 685 000	6 095 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
22	4	46	Ja	1 610 000	1 535 000	3 145 000	2,6318%	38 891	2 990	41 881	3 241	3 490
23	7	145	Ja	5 075 000	1 220 000	6 295 000	5,1763%	76 493	3 880	80 373	6 374	6 698
24	5	126	Ja	4 410 000	1 285 000	5 695 000	4,8101%	71 081	3 880	74 961	5 923	6 247
<b>Summa</b>		<b>2 525</b>		<b>88 375 000</b>	<b>35 471 400</b>	<b>123 846 400</b>	<b>100,00000%</b>	<b>1 477 750</b>	<b>86 000</b>	<b>1 563 750</b>	<b>123 146</b>	<b>130 313</b>

1) I förekommande fall upplåtts även altan/mark med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknedsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår i denna ekonomiska plan till 35 471 400.

3) Föreningen har vattenabonnemang med Stockholm Vatten och Avfall. Varje hus har undermätare för reglering mot verklig vattenförbrukning. Bostadsrättsinnehavaren kommer debiteras en fast kostnad plus kostnaden för den faktiska förbrukningen. Kostnaden har uppskattats till ett belopp som framgår i ovan redovisad lägenhetsförteckning.



8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 477 750	1 507 305	1 537 451	1 737 320	1 772 066	1 807 507	1 995 634	2 203 342
Årsavgifter vatten	86 000	87 720	89 474	91 264	93 089	94 951	104 834	115 745
Räntegaranti	261 625	261 625	261 625	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 825 375</b>	<b>1 856 650</b>	<b>1 888 551</b>	<b>1 828 584</b>	<b>1 865 155</b>	<b>1 902 458</b>	<b>2 100 468</b>	<b>2 319 086</b>
<b>Driftskostnader</b>								
Driftskostnader	350 500	357 510	364 660	371 953	379 392	386 980	427 258	471 727
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	162 056
Avskrivningar	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000
Räntekostnader	1 236 625	1 229 459	1 222 293	1 215 126	1 207 960	1 200 794	1 164 963	1 129 131
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 459 125</b>	<b>2 458 969</b>	<b>2 458 953</b>	<b>2 459 080</b>	<b>2 459 352</b>	<b>2 459 774</b>	<b>2 464 220</b>	<b>2 634 914</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-633 750</b>	<b>-602 319</b>	<b>-570 402</b>	<b>-630 496</b>	<b>-594 197</b>	<b>-557 316</b>	<b>-363 752</b>	<b>-315 828</b>
Avsättning underhållsfond	75 750	75 750	75 750	75 750	75 750	75 750	75 750	75 750
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 825 375	1 856 650	1 888 551	1 828 584	1 865 155	1 902 458	2 100 468	2 319 086
Summa kostnader	-2 459 125	-2 458 969	-2 458 953	-2 459 080	-2 459 352	-2 459 774	-2 464 220	-2 634 914
Återföring avskrivningar	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000	872 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>238 250</b>	<b>269 681</b>	<b>301 598</b>	<b>241 504</b>	<b>277 803</b>	<b>314 684</b>	<b>508 248</b>	<b>556 172</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-162 500	-162 500	-162 500	-162 500	-162 500	-162 500	-162 500	-162 500
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>75 750</b>	<b>107 181</b>	<b>139 098</b>	<b>79 004</b>	<b>115 303</b>	<b>152 184</b>	<b>345 748</b>	<b>393 672</b>
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	75 750	182 931	322 029	401 033	516 336	1 658 138	3 799 942
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	947 750	947 750	947 750	947 750	947 750	947 750	947 750	947 750
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>4)</sup>	3,81%	3,80%	3,80%	3,80%	3,79%	3,79%	3,77%	3,76%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525	2 525

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % med undantag för år 4 då årsavgiften räknas upp med 13 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts den offererade räntan för respektive lån.

202209210116



Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

2022092101117

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 563 750	1 595 025	1 626 926	1 828 584	1 865 155	1 902 458	2 100 468	2 319 086
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	619	632	644	724	739	753	832	918
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 888 750	1 918 400	1 948 676	2 148 709	2 183 655	2 219 333	2 409 218	2 619 711
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	748	760	772	851	865	879	954	1 038
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	129	128	127	127	126	125	122	119
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 213 750	2 241 775	2 270 426	2 468 834	2 502 155	2 536 208	2 717 968	2 920 336
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	877	888	899	978	991	1 004	1 076	1 157
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	257	256	255	254	252	251	245	238
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 563 750	1 598 530	1 634 111	1 839 631	1 880 254	1 921 804	2 144 253	2 285 925
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	619	633	647	729	745	761	849	905
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	8	17	-13
Nettoutbetalningar +/-	0	3 505	7 185	11 047	15 098	19 345	43 785	-33 161
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 563 750	1 602 035	1 641 366	1 850 895	1 895 798	1 941 915	2 192 036	2 379 596
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	619	634	650	733	751	769	868	942
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	36	24
Nettoutbetalningar +/-	0	7 010	14 441	22 311	30 643	39 457	91 568	60 510

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Brevvägen 9, org. nr. 769634-0202 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av beräknad kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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.

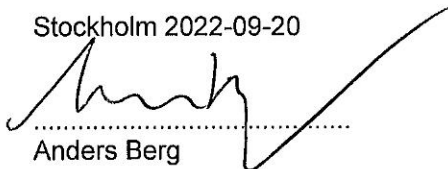
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, 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 en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar 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 eller på föreningsstämma, 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 2022-09-20



Anders Berg

Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2022-09-20



Anders Gullbrandsson

Civilekonom  
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 Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9, 2022-09-13.
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Brevvågen 9, 2020-04-22.
- FDS-utdrag Huddinge Brevet 6, Huddinge Brevet 15, Huddinge Brevvågen 2, Huddinge Brevvågen 8, Huddinge Brevvågen 9, Huddinge Poststämpeln 12, Huddinge Poststämpeln 19, Huddinge Poststämpeln 20, 2022-09-07.
- Offert finansiering, Danske Bank, 2022-08-30.
- Taxeringsvärde, 2022-09-12.
- Projektkalkyl Brf Brevvågen 9, 2022-09-15.
- Offerter Driftskostnader,
  - Uträkningar avseende kostnad för vattenförbrukning, odaterad.
  - Uträkningar avseende kostnad för avfallshantering, odaterad.
  - Avtal om ekonomisk förvaltning, Fastum AB, 2021-11-24/ 2021-11-26
  - Offert fastighetsförsäkring, Brandkontoret, 2022-03-29, 2022-09-05
- Förrättningshandlingar avseende avstyckning samt anläggningsåtgärd (GA), 2021-01-21, 2019-06-18, 2019-07-31, 2019-07-10, 2020-08-06, 2020-11-06, 2020-10-27.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Amen Properties 3 AB och Brf Brevvågen 9, 2020-06-01.
- Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Brf Brevet 6 och Brf Brevvågen 9, 2020-06-03.
- Transportöverlåtelse avseende Huddinge Brevvågen 2, Huddinge Brevvågen 8 och Huddinge Brevvågen 9 mellan Amen Holding 3 AB och Brf Brevvågen 9, 2020-06-10.
- Köpebrev mellan Lars Andersson och Amen Holding 3 AB, 2020-04-22.
- Transportöverlåtelse avseende Huddinge Poststämpeln 12 mellan Amen Holding 3 AB och Brf Brevvågen 9, 2020-06-03.
- Köpebrev mellan Håkan Küçük och Amen Holding AB, 2020-06-10.
- Avtal mellan Brf Brevvågen 9 och S-Bolag Börsen AB avseende aktier i Amen Holding AB, 2022-07-14/ 2022-07-18.
- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Amen Holding 2 AB och Brf Brevvågen 9, 2022-09-09
- Rantegaranti mellan Amen Properties 3 AB och Brf Brevvågen 9, 2022-09-19.
- Fotografier, odaterade.



- Beslut om bygglov, Huddinge kommun, Miljö- och bygglovsförvaltningen, 2021-08-26, 2021-03-19, 2021-01-19, 2021-02-01, 2020-11-02.
- Bygglovsritningar, datering enligt respektive handling.
- Entreprenadkontrakt ink tilläggsarbeten mellan Brf Brevvågen 9 och Nordiska Kvalitetshus AB, 2021-06-01, 2021-10-01, 2022-06-01.
- Preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.

AB 9