

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fjärilen i Norrtälje

769636-8724

Norrtälje kommun

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Föreningens anskaffningskostnad
- D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter
- E. Redovisning av lägenheterna
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Fjärilen i Norrtälje

.....
Björn Näslund

.....
Mats Löwegren

.....
Göran Gidlund

.....
Erik Thorén

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fjärilen i Norrtälje, som registrerats av Bolagsverket 2018-10-25 med org. nr. 769636-8724, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelsen av bostadsrätterna skedde i juni 2020 och inflyttning skedde under perioden november 2020 till februari 2021.

Bostadsrättsföreningen består, efter fusion med Brf Fältharen, registrerad 2022-09-02, av ett bostadshus i fyra till fem våningar med garage på fastigheterna Haren 1, samt Haren 7 i Norrtälje kommun. Huset inrymmer totalt 57 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Till varje bostadslägenhet hör ett lägenhetsförråd som ingår i bostadsrätten. Uteplatser tillhörande bostadslägenheter ingår i bostadsrätten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har, i och med att Brf Fältharen och Brf Fjärilen fusionerat, styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på de ekonomiska planer som ursprungligen tagits fram för de båda föreningarna. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader bygger på vid fusionen befintliga lån och vid den tidpunkten gällande räntor. Driftskostnaderna grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2022.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Haren 1 samt Haren 7
Tomtarea:	2994 kvm varav Haren 1, 1 463 m ² samt Haren 7, 1 531 m ²
Adress:	Drottninggatan 3 A-D och Sveagatan 1 & 3, 761 45 Norrtälje
Ägandeform:	Äganderätt
Servitut:	Två belastande servitut, fiberledningar och spillvatten, och ett förmånsservitut, elledningar, gällande rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya enskilda ledningar samt övriga för dess ändamål erforderliga anordningar som är belägna inom den belastade fastigheten.
Gemensamhetsanläggning:	Föreningen ingår i tre gemensamhetsanläggningar närmare beskrivna nedan.

Norrtälje Haren GA:1

- Garage
 - Parkeringsplatser
 - Cykelparkering
 - Gårdsbjälklag inkl. tätskikt. Under byggnader avgränsas garaget av ytskikt i tak.
 - Pelare under gårdsbjälklag. Pelare och andra bärande byggnadskonstruktioner under bostadsutrymmen ingår inte i anläggningen. Ytskikten ingår i anläggningen.
 - Betongplatta på mark i garage.
 - Infartsväg och garagednfart. Betongkonstruktion och staket vid nedfarten tillhör anläggningen.

- Garageport med tillhörande styr- och regleringsanordningar samt passersystem.
- Belysning med tillhörande elledningar med mätare belägen i elcentralen inom Haren 2.
- Brandgasventilation och brandjalusi.
- Andelstal: 40/128
- Deltagande fastigheter är Haren 1, Haren 2, Haren 3, Haren 7 och Haren 8.

Norrtälje Haren GA:2

- Gård
 - Gårdsuppbyggnad, ner till bjälklag. Tätskikt och bjälklag tillhör garaget.
 - Grönytor och övriga anordningar tillhörande gården. Lägenheternas uteplatser ingår inte i anläggningen.
 - Fristående belysning med tillhörande ledningar från elcentralen i Haren 2 där elmätare också är belägen.
 - Två vattenutkastare. Utkastarna har ingen separat mätning. Fastighetsägarna där de är belägna (Haren 1 och Haren 2) och anläggningssamfälligheten får uppskatta förbrukning.
 - Rum för elcentral
 - Styrelserum
 - Övernattninglägenhet
 - Andelstal 57/165
 - Deltagande fastigheter är Haren 1, Haren 2, Haren 3, Haren 7 och Haren 8.

Norrtälje Haren GA:4

- Dagvattenanläggning
 - Gemensamma dagvattenledningar med pumpar och fördröjningsmagasin, från respektive fastighet till och med kommunens anslutningspunkt.
 - Undercentral. I anläggningen ingår undercentral med tillhörande anordningar.
- Spillvattenledningar
 - Gemensamma spillvattenledningar från respektive fastighet till och med kommunens anslutningspunkt
 - Andelstal: 57/57
 - Deltagande fastigheter är Haren 1 och Haren 7

Bostadsarea:	4420 m2 uppmätt på ritning.
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i fyra till fem våningar samt garage.
Bygglov:	Beviljades 2017-09-19.
Parkering:	40 platser.
Gemensamma utrymmen:	Bostadsgård, garage, trapphus, förråd för barnvagnar och rullstolar samt cykelplatser

Byggnadsbeskrivning för projektet.

Grundläggning:	Betongplatta på mark förstärkt med pålar.
Stomme:	Stomme av betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningspartier av träreglar med ytskikt av i huvudsak puts.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt. gipsskivor på stålstomme (akustik- och brandavskiljande).
Mellanbjälklag:	Betong.
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong.
Tak:	Taktäckning med papp.
Mellanväggar:	Gipsskivor på regelstomme, Väggar i våtrum utförda med för ändamålet godkända skivor
Fönster & fönsterdörrar:	Träkarmar med aluminiumbeklädd utsida eller likvärdigt.
Entrépartier:	Metallpartier som utrustats med portkod.
Värme:	Vattenburna radiatorer anslutna till fjärrvärme. Återvinning av värme från ventilationsluft via värmepump.
Ventilation:	Mekanisk frånluft i kok och våtrum. Tilluft tas in bakom radiatorerna i lägenheterna.
El:	Samtliga eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Separata abonnemang för varje lägenhet.
TV, telefon & datorer:	Lägenheterna förses med tv-, telefoni- och internetmöjligheter.
Grundutbud med tv-kanaler:	ingår i årsavgiften.
Hissar:	Varje trapphus är utrustade med hiss.
Post:	Posten levereras till postboxar i huvudentréer, Morgontidningen levereras till en tidningshållare utanför lägenhetsdörren.
Varmvatten:	Separat varmvattenmätning för lägenheterna.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår ett lägenhetsförråd i källarplan. Cykelplatser, barnvagns- och rullstolsförråd anordnas i källarplan.
Uteplatser:	Förses med marksten
Sophantering:	Kärl för hushållssopor finns i gatuplan.
Parkering:	Parkeringsplatser finns i garage.
Markplanering: lekutrustning och belysning.	Gården består av gångar av marksten, växter, sittplatser,

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall	Ekparkett, vita socklar	Tapet	Målat, vitt	Förvaring och kapphylla enligt ritning
Vardagsrum/ Sovrum	Ekparkett, vita socklar	Tapet	Målat, vitt	Inredning och skåpsnickerier enligt ritning. Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett, vita socklar	Tapet	Målat, vitt	Spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn och diskmaskin. Separat kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning. Spiskåpa. Skåpinredning enligt ritning med takanslutning. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk och stänkskydd av kakel. Fönsterbänkar
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Vitvaror: tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning. Väggskaåp och bänk ovan vitvaror. Kommod med handfat och spegelskaåp med belysning. Duschhörn alt. Duschskärm i glas. WC-stol. Beslag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat, vitt	Kommod med handfat och spegelskaåp med belysning. Skärmvägg i glas. WC-stol. Beslag.
Klädkammare/ förråd	Ekparkett, vita socklar	Målat, vitt	Målat, vitt	Hylla och klädstång i omfattning enligt ritning

Generellt: Säkerhetsklassad entrédörr till lägenhet. Innerdörrar är vita släta med foder. Fönsterbänkar av natursten. Rumshöjd 2,5 m

Två omgångar ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Föreningens anskaffningskostnad.

Föreningens anskaffningskostnad	Haren 1	Haren 7	Totalt
Förvärv av aktier inkl. fastighet	28 000 000	23 000 000	51 000 000
Totalentreprenad	85 150 000	100 845 000	185 995 000
Kassa vid tillträde	50 000	50 000	100 000
Fastställd slutlig anskaffningskostnad	113 200 000	123 895 000	237 095 000

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde.

Fastigheternas taxeringsvärde för taxeringsår 2022 är för Haren1 55 579 tkr, värdeår 2019, samt för Haren 7 60 342 tkr, värdeår 2020.

Kommunal fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår. Tidpunkterna motsvarar i denna plan åren 13 respektive 14.

D. Finansiering, beräknade kostnader, utbetalningar och intäkter.**Finansiering**

Lån	Belopp	Villkorsändring	Ränta (%)	Amort. ca %	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Summa (kr)
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	1 925 000	2022-12-08	1,30%	5,2%	25 085	100 000	125 085
	1 710 000	2024-01-10	0,79%	11,7%	13 509	200 000	213 509
	9 000 000	2023-02-14	1,14%	0,0%	102 600	0	102 600
	9 000 000	2024-03-13	1,00%	0,0%	90 000	0	90 000
	10 000 000	2025-02-14	1,25%	0,0%	125 000	0	125 000
	10 000 000	2026-03-13	1,23%	0,0%	123 000	0	123 000
	10 000 000	2028-02-15	1,41%	0,0%	141 000	0	141 000
	10 000 000	2029-03-08	1,48%	0,0%	148 000	0	148 000
Summa Lån	61 635 000			0,5%	768 194	300 000	1 068 194
Insatser	175 085 000						
Summa finansiering	236 720 000						
Summa kapitalkostnader					768 194	300 000	1 068 194
Amortering före fusion	375 000						

Föreningens driftkostnader inklusive moms i förekommande fall

Beräknade driftkostnader	Kronor
<u>Förvaltningskostnader</u>	
Ekonomisk förvaltning	85 000
Teknisk förvaltning	0
Styrelsearvoden inkl soc kostn	78 000
Revision	15 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Ovriga förvaltningskostnader	10 000
Summa Förvaltningskostnader	238 000
<u>Förbrukningskostnader</u>	
Uppvärmning	165 000
Vatten	375 000
El gemensam	350 000
Sophämtning	100 000
Snöröjning	0
Kabel-TV	30 000
Övrigt	35 000
Summa Förbrukningskostnader	1 055 000
<u>Skötsel</u>	
Fastighetsskötsel	70 000
Städning	60 000
Service tekniska inst. inkl. hiss	15 000
Serviceavtal	12 000
Löpande underhåll inkl. trädgårdsskötsel	15 000
Gemensamhetsanläggning	225 000
Summa Skötsel	397 000
Summa driftkostnader	1 690 000

Snöröjning ingår i gemensamhetsanläggning GA2 och ingår därmed i kostnaderna för Gemensamhetsanläggning.

Föreningens utbetalningar och avsättningar år 1

Utbetalningar och avsättningar år 1	kronor
Räntekostnader	768 194
Amortering enl plan	300 000
Driftkostnader	1 690 000
Fastighetsskatt garage	15 000
Avsättning till yttre fond	223 450
Summa	2 996 644

Föreningens inbetalningar år 1

Inbetalningar år 1	kronor
Årsavgifter	3 155 880
Årsavgifter varmvatten	132 600
Intäkter garage	432 000
Summa	3 720 480

Intäkterna för garaget baserar sig på 40 platser á 900 kr per månad. Vid tidpunkten för denna plan var samtliga platser uthyrda.

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är beräknat till 186 095 tkr.

Beräkning bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet. K2-Regelverket skall tillämpas för årsredovisning.

Nyckeltal i genomsnitt

1	Anskaffningsvärde (BTA)	30 652 kr/kvm	BTA
2	Anskaffningsvärde (BOA)	53 641 kr/kvm	BOA
3	Insatser	39 612 kr/kvm	BOA
4	Lån	13 945 kr/kvm	BOA
5	Årsavgifter (Inkl prel. Varmvattenförbrukning)	744 kr/kvm	BOA
6	Årsavgifter varmvatten (preliminära)	30 kr/kvm	BOA
7	Driftkostnader	382 kr/kvm	BOA
8	Hysesintäkter	98 kr/kvm	BOA
9	Kassaflöde	633 kr/kvm	BOA
10	Avsättning underhåll	51 kr/kvm	BOA
11	Avsättning underhåll + amortering	118 kr/kvm	BOA
12	Årskostnad hushållsel (uppskattat)	61 kr/kvm	BOA

E. Redovisning av lägenheterna

LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING, Brf Fjärilen

Drottninggatan 3 A-C, Sveagatan 1-3, Norrtälje

Lgh	Lgh ¹⁾	Area ²⁾	Årsavgift ³⁾		Årsavgift ⁴⁾		Månadsavgift ⁵⁾	Insats	Andelstal ⁶⁾
			kr /år	kr/månad	VV kr/år	VV kr/mån	kr/mån		
	nr	m ²						kronor	%
A1001	2 rok	72	51 677	4 306	2 172	181	4 403	2 495 000 kr	1,63749%
A1002	1 rok	35	32 607	2 717	1 370	114	2 778	1 350 000 kr	1,03323%
A1003	1 rok	35	32 607	2 717	1 370	114	2 778	1 350 000 kr	1,03323%
A1004	3 rok	78	54 860	4 572	2 305	192	4 674	2 895 000 kr	1,73833%
A1101	2 rok	72	51 677	4 306	2 172	181	4 403	2 575 000 kr	1,63749%
A1102	1 rok	35	32 607	2 717	1 370	114	2 778	1 495 000 kr	1,03323%
A1103	1 rok	35	32 607	2 717	1 370	114	2 778	1 495 000 kr	1,03323%
A1104	3 rok	81	56 573	4 714	2 377	198	4 821	3 095 000 kr	1,79263%
A1201	2 rok	72	51 677	4 306	2 172	181	4 403	2 695 000 kr	1,63749%
A1202	3 rok	72	51 836	4 320	2 178	182	4 417	3 050 000 kr	1,64253%
A1203	3 rok	81	56 573	4 714	2 377	198	4 821	3 195 000 kr	1,79263%
A1301	2 rok	72	51 677	4 306	2 172	181	4 403	2 750 000 kr	1,63749%
A1302	3 rok	72	51 836	4 320	2 178	182	4 417	3 150 000 kr	1,64253%
A1303	3 rok	81	56 573	4 714	2 377	198	4 821	3 295 000 kr	1,79263%
A1401	4 rok	113	73 097	6 091	3 072	256	6 229	4 700 000 kr	2,31622%
A1402	4 rok	117	75 337	6 278	3 166	264	6 420	4 950 000 kr	2,38720%
C1001	2 rok	67	49 119	4 093	2 064	172	4 186	2 295 000 kr	1,55643%
C1002	3 rok	76	53 709	4 476	2 257	188	4 577	2 495 000 kr	1,70187%
C1101	3 rok	79	55 533	4 628	2 334	195	4 732	2 650 000 kr	1,75966%
C1102	2 rok	67	49 119	4 093	2 064	172	4 186	2 395 000 kr	1,55643%
C1103	3 rok	80	55 692	4 641	2 340	195	4 745	2 695 000 kr	1,76471%
C1201	3 rok	79	55 533	4 628	2 334	195	4 732	2 775 000 kr	1,75966%
C1202	2 rok	67	49 119	4 093	2 064	172	4 186	2 495 000 kr	1,55643%
C1203	3 rok	80	55 692	4 641	2 340	195	4 745	2 875 000 kr	1,76471%
C1301	3 rok	79	55 533	4 628	2 334	195	4 732	2 915 000 kr	1,75966%
C1302	2 rok	67	49 119	4 093	2 064	172	4 186	2 595 000 kr	1,55643%
C1303	3 rok	80	55 692	4 641	2 340	195	4 745	3 075 000 kr	1,76471%
C1401	5 rok	125	79 621	6 635	3 345	279	6 784	5 100 000 kr	2,52295%
C1402	3 rok	76	53 819	4 485	2 261	188	4 585	3 295 000 kr	1,70537%
D.1001	4 rok	89	61 997	5 166	2 605	217	5 282	3 250 000 kr	1,96448%
D.1002	3 rok	80	57 371	4 781	2 411	201	4 888	2 995 000 kr	1,81791%
1.1001	3 rok	75	54 800	4 567	2 302	192	4 669	2 750 000 kr	1,73643%
1.1002	2 rok	54	44 004	3 667	1 849	154	3 749	1 995 000 kr	1,39434%
3.1001	4 rok	96	65 594	5 466	2 756	230	5 589	3 550 000 kr	2,07847%
3.1002	2 rok	51	42 463	3 539	1 784	149	3 618	1 895 000 kr	1,34551%
3.1003	2 rok	60	47 088	3 924	1 978	165	4 012	2 255 000 kr	1,49208%
D1101	4 rok	93	64 053	5 338	2 691	224	5 457	3 450 000 kr	2,02964%
D1102	3 rok	85	59 940	4 995	2 518	210	5 107	3 350 000 kr	1,89932%
1.1101	3 rok	85	59 940	4 995	2 518	210	5 107	3 295 000 kr	1,89932%
1.1102	2 rok	54	44 004	3 667	1 849	154	3 749	2 095 000 kr	1,39434%
3.1101	4 rok	100	67 650	5 638	2 842	237	5 764	3 795 000 kr	2,14363%
3.1102	2 rok	51	42 463	3 539	1 784	149	3 618	1 995 000 kr	1,34551%
3.1103	3 rok	80	57 371	4 781	2 411	201	4 888	3 295 000 kr	1,81791%
D1201	4 rok	93	64 053	5 338	2 691	224	5 457	3 550 000 kr	2,02964%
D1202	3 rok	85	59 940	4 995	2 518	210	5 107	3 450 000 kr	1,89932%
1.1201	3 rok	85	59 940	4 995	2 518	210	5 107	3 395 000 kr	1,89932%
1.1202	2 rok	54	44 004	3 667	1 849	154	3 749	2 195 000 kr	1,39434%
3.1201	4 rok	100	67 650	5 638	2 842	237	5 764	3 995 000 kr	2,14363%
3.1202	2 rok	51	42 463	3 539	1 784	149	3 618	2 095 000 kr	1,34551%
3.1203	3 rok	80	57 371	4 781	2 411	201	4 888	3 395 000 kr	1,81791%
D1301	4 rok	93	64 053	5 338	2 691	224	5 457	3 650 000 kr	2,02964%
D1302	3 rok	85	59 940	4 995	2 518	210	5 107	3 550 000 kr	1,89932%
1.1301	3 rok	81	57 884	4 824	2 432	203	4 932	3 595 000 kr	1,83416%
3.1301	4 rok	119	77 420	6 452	3 253	271	6 596	5 620 000 kr	2,45320%
3.1302	4 rok	117	76 392	6 366	3 210	268	6 509	5 450 000 kr	2,42062%
D1401	3 rok	74	54 285	4 524	2 281	190	4 625	3 495 000 kr	1,72014%
D1402	4 rok	105	70 222	5 852	2 951	246	5 983	5 495 000 kr	2,22511%
Just.			399		14				0,01260%
S:a		4420	3 155 880		132 600			175 085 000	100,0000%

- 1) "Lgh-typ" anger antal rum och kök.
- 2) "Area"anger bostadens area avrundat till hel kvadratmeter
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 4) Årsavgift preliminär debitering av varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 5) Månadsavgift inkl. preliminär debitering av varmvatten.
- 6) Andelstal är beräknade efter antal lägenheter och bostadsarea

F. Ekonomisk prognos

År	IB	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Utbetalningar													
(exkl avsättning till yttre fond)													
Räntekostnader Not 1)		768	965	1 148	1 321	1 311	1 508	1 687	1 860	1 850	1 840	1 830	1 780
Amortering Not 2)		300	2 025	1 610	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Driftkostnader		1 690	1 724	1 758	1 793	1 829	1 866	1 903	1 941	1 980	2 020	2 060	2 275
Fastighetsskatt garage		15	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35	36
Fastighetsavgift Not 3)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106
Summa		2 773	4 744	4 547	3 446	3 473	3 706	3 924	4 134	4 164	4 193	4 225	4 497
Inbetalningar													
Årsavgifter Not 4)		3 288	3 371	3 455	3 541	3 630	3 721	3 814	3 909	4 007	4 107	4 210	4 763
Årsavgifter (kr/kvm)		744	763	782	801	821	842	863	884	906	929	952	1 078
Intäkter garage		432	443	454	465	477	489	501	514	526	540	553	626
Summa		3 720	3 813	3 909	4 007	4 107	4 209	4 315	4 422	4 533	4 646	4 763	5 388
Årets överskott		947	-931	-638	561	634	503	391	289	369	453	538	891
Föreningens kassa													
Ingående saldo	1850												
Kassabehållning		2 797	1 867	1 229	1 790	2 424	2 927	3 318	3 606	3 976	4 429	4 966	8 638
Avsättning till yttre fond		223	228	232	237	242	247	252	257	262	267	272	301
Akkumulerad yttre fond	272	495	723	956	1 193	1 435	1 682	1 933	2 190	2 452	2 719	2 991	4 437
Årets netto efter avsättning till yttre fond Not 5)		724	-1 158	-871	324	392	256	139	32	107	186	265	591
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Avskrivning byggnad		-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551	-1551
Bokföringsmässigt resultat		-304	-456	-579	-690	-617	-748	-860	-962	-882	-798	-713	-359

Not 1) Räntekostnaden är redovisad med gällande räntor för befintlig bindningstid därefter en räntenivå på 3,3%

Not 2) Föreningens positiva kassaflöde har genererat en stor kassa som kommer att användas till att slutamortera två lån under år 2 och 3

Not 3) Då föreningens 2 fastigheter har olika värdeår, faller fastighetsavgift ut år 13 resp 14 (2035 resp 2036)

Not 4) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under punkt E. Redovisning av lägenheterna inkl preliminär årsavgift för varmvatten. Årlig höjning av årsavgiften är beräknad till 2,5%

Not 5) Fastighetsavgiften kan behöva mötas med en matchande avgiftshöjning

Då föreningens årsavgifter är beräknade på en betydligt högre räntenivå än de som var aktuella när lånen togs har detta under den första tiden genererat ett betydande överskott som utnyttjas till extra amorteringar på befintliga lån för att minska påverkan av förväntade räntehöjningar.

Se även not 2 ovan.

G. Känslighetsanalys

Räntescenario					Inflationsscenario			
Snittränta i prognosen ca 2,80%					Inflationen i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta					Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	Lägre ränta 1%-enh	Ränta enl prognos	Högre ränta 1%-enh	2%-enh	År	lägre inflation 1%-enhet	Inflation enl prognos	högre inflation 1%-enhet
1	744	744	744	744	1	744	744	744
2	755	759	763	833	2	755	759	763
3	766	774	783	912	3	766	774	782
4	777	790	803	995	4	777	790	802
5	788	805	823	1009	5	788	805	823
6	799	821	845	1097	6	800	821	845
11	859	907	959	1321	11	860	907	958
16	924	1 001	1 090	1404	16	924	1 001	1090

H. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande utgifter, amortering samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnader tillkommer utöver årsavgiften

- ❖ Avtal för leverans av el till hushållen
- ❖ Abonnemang för bredband och telefoni (öppen fiber) samt bredare utbud av TV utöver grundstandard.
- ❖ Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och ev. tillhörande uteplats/mark i gott skick.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fjärilen i Norrtälje, Norrtälje kommun, med org.nr 769636-8724, 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, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för omplacering 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 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 57 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vi har genomfört platsbesök för att okulärt få en bild av föreningens fastighet och hus men med anledning av att det rör sig om en fusion av två relativt nyproducerade byggnader där det fortfarande finns garantier enligt entreprenadavtalen har vi inte ansett det nödvändigt att utföra en besiktning av fastigheterna då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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.

Norrtälje datum enligt elektronisk signatur

Daniel Eriksson
Civilekonom
BostFast AB

Peter Wipp
Civilingenjör
BostFast AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. enligt elektronisk signatur

Stadgar för föreningen, daterade 2018-10-25

Registreringsbevis för föreningen

Registrerad ekonomisk plan för Brf Fältharen, daterad 2019-02-27

Registrerad ekonomisk plan för Brf Fjärilen, daterad 2020-03-31

Utdrag ur fastighetsregistret avseende fastigheten Norrtälje Haren 1 och Norrtälje Haren 7

SBAB Engagemangsbesked per 21 dec 2021

Resultat- och balansrapporter