
Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKARVÄGEN 19–20

Värmdö kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Fiskarvägen 19-20 under andra kvartalet 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Entreprenad	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD	7
4. FINANSIERINGSPLAN	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	8
Amorteringar och extra avsättningar	9
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar	9
Fastighetsavgift från år 16	9
Samfällighet/gemensamhetsanläggning	9
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	10
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
Uppskattade driftskostnader utöver avgift	11
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

BILAGA: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Fiskarvägen 19-20 (org: nr 769634-8817) som registrerades 2017-06-08 i Värmdö kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheterna Värmdö Värmdövik 1:48 och 1:75. Fastigheterna är belägna i förhållande till varandra så att bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt sex bostäder vilka är under uppförande från tredje kvartalet 2020.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvar fastigheterna genom förvärv av A & K Värmdövik AB (org.nr 559082–7266) som var ett helägt dotterbolag till A&K Värmdö AB (org.nr 559082–7241).

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljarna. Fastigheten har efter förvärvet överlåtits till bostadsrättsföreningen som är direkt ägare till fastigheterna.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastigheternas skattemässiga värde är ca 9,85 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att innefatta styrelseansvar.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av två parhus och två komplementhus med totalt 6 lägenheter på fastigheterna. Sedvanliga garantier lämnas för byggnationen vilka övertas av bostadsrättsföreningen efter utfärdat slutbevis.

I samband med startbesked för parhusen lämnas bygganmälan för komplementhusen in (55 kvm). Uppförandet av dessa hus är ej bygglovspliktigt utan kräver endast en bygganmälan. Bygganmälan är dock i princip lika innehållsmässigt utförlig som en bygglovsansökan då den måste uppfylla alla de krav som erfordras för ett permanentboende

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från oktober månad 2020 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under andra kvartalet 2021. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

En separat garanti avseende den slutliga kostnaden samt om förvärv av eventuellt osålda bostadsrätter ställs av A&K Värmdö AB, org.nr 559082-7241.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till ca 6 747 000 kr (varav byggnad 5,4 mkr). Totalt ca 13,49 mkr varav byggnad ca 10,8 mkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna ska bebyggas med två parhus samt två fristående hus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats och förråd.

Tomt och läge

Fastigheterna är belägna på Värmdö i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och villor.

Fastigheterna är belägna ca 10–15 minuters bilresa från Gustavsberg som är huvudort i kommunen. I Gustavsberg finns all tänkbar närservice såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m.

Kommunikationsläget är bra med bussar i närheten av fastigheterna för vidare transport till exempelvis Stockholm. Avståndet till Slussen i Stockholm är ca tre mil.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar

Värmdö Värmdövik 1:48 och 1:75

Adresser

Fiskarvägen 19–20, 139 40 Värmdö

Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1962-04-04) Akt 01-VÄM-2311 Ändring av detaljplan (2008-09-16) Akt 0120-P08/0916/4
Servitut	Avtalsservitut Vattentäkt (1962-06-20) Akt 62/5273A Avtalsservitut Villa (1962-11-21) Akt 62/11380
Gemensamhetsanläggning	Värmdö Värmdövik GA:3
Samfällighetsförening	Värmdö Värmdövik S:4
Tomtareal	Totalt ca 4 447 kvm
Area:	Yta bostäder: 630 kvm
Lägenheter	6 st
Byggnadsutformning	Två parhus och två fristående hus
Byggnadsår	2020
Typkod	230 (förväntad typkod)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen
Uppvärmning	Parhus: Gemensam bergvärmepump, vattenburen golvvärme. Komplementhus: Elpanna, vattenburen golvvärme
El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk till/frånluft, ftx
Sophantering	Utvändiga gemensamma behållare
Utvändig mark	Gräsmatta, naturmark, grusade gångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark med underliggande cellplastisolering, delvis källare av murade lecablock
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme med ekofiberisolering.
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Sadeltak med betongtakpannor
Fasad	Träpanel bemålad med svart slamfärg
Fönster	3-glas träfönster
Dörrar	Entrédörr i trä med glasat parti, innerdörrar av massivt trä, ståldörrar till teknikrum

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade gipsskivor
Invändiga tak	Målade gipsskivor
Golv	Ek-lamellparkett

Köksinredning	Platsbyggda kök. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, köksfläkt.
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med, tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättstuga med TM och TT
Media	Fiber indraget i respektive bostad. Eget abonnemang erfordras

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2021 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Garanti avseende slutlig kostnad samt om förvärv av ev osålda bostäder ställs av A&K Värmdö AB, org.nr 559082–7241.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 28 626 000 kr.

Kostnadslag	Belopp
Köpeskillning fastighet & aktier	15 091 314 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Återstående byggentreprenad	12 954 686 kr
Projektomkostnader ¹⁾	550 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	28 596 000 kr
Kassabehållning	30 000 kr
Finansieringsbehov	28 626 000 kr

* Ingår i projektomkostnader/Köpeskillning

1) Exempelvis konsultarvode, försäkring och garantier, bygglovs kostnader och gatuanslutningar

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3 mån–1 år)	1 622 400 kr	1,75%	28 392 kr	16 224 kr
Banklån 2 (2–3 år)	1 216 800 kr	2,00%	24 336 kr	12 168 kr
Banklån 3 (4–5 år)	1 216 800 kr	2,25%	27 378 kr	12 168 kr
Summa banklån	4 056 000 kr		80 106 kr	40 560 kr
Medlemsinsatser	24 570 000 kr			
Summa finansiering	28 626 000 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 240 318 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	80 106 kr	
Avskrivning	175 000 kr	
Summa kap-kost.	255 106 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	25 000 kr	
Försäkring	15 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	0 kr	Se vidare pkt. 8
Vatten/Avlopp	65 000 kr	
Löpande skötsel och reparationer	10 000 kr	
Sophämtning	13 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Summa driftskost.	138 000 kr	204 kr/kvm
Övriga kostnader		
GA/Samfällighet/vägförening	18 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	18 000 kr	
Totala kostnader	411 106 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	303 706 kr	449 kr/kvm
Totala intäkter	303 706 kr	
Årets resultat	-107 400 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	27 040 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	303 706 kr	
Summa kostnader	-411 106 kr	
Återföring avskrivningar	175 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	67 600 kr	100 kr/kvm
Amorteringar	-40 560 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	27 040 kr	
Ytor		
Bostadsarea	676 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	676 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel och snöröjning på föreningens mark. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 1% på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Eventuellt framtida överskott bör föreningen avsätta till extra amorteringar alternativt underhåll.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 250 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 130 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 3%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2020 som per byggnad är maximalt 8 349 kr/år

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är skyldig att delta i gemensamhetsanläggningar (se pkt. 2).

Samfällighetsföreningen hanterar anläggning, underhåll och drift av vägar, belysning, bad- och lekplatser, parkeringsplatser och grönområden.

Avgiften för 2020 uppgår till 18 000 kr och inkluderas i avgiften till bostadsrättsföreningen. Om föreningens medlemmar beslutar så kan bostadsrättsföreningen komma att enskilt debitera vardera medlemmen denna avgift separat, utöver ordinarie årsavgift, alternativt faktureras varje hushåll direkt genom samfällighetsföreningen.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Beräkningarna baseras på total yta om 658 kvm	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	28 626 000 kr	42 346 kr
Föreningens grundbelåning	4 056 000 kr	6 000 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	24 570 000 kr	36 346 kr
Föreningens Driftskostnad	138 000 kr	204 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	303 706 kr	449 kr
Kassaflöde från löpande drift	67 600 kr	100 kr
Avsättning till underhållsfond	27 040 kr	40 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad nettoavgift	303 706	306 206	308 771	311 405	314 106	316 878	331 838	393 719
Om räntan								
+1%	344 266	346 360	348 520	350 748	353 044	355 410	368 342	428 195
+2%	384 826	386 515	388 269	390 091	391 982	393 942	404 846	462 671
-1%	263 146	266 051	269 023	272 061	275 169	278 346	295 334	359 243
Om inflationen								
1%	305 356	307 889	310 489	313 156	315 893	318 700	333 850	396 390
2%	307 007	309 573	312 206	314 907	317 679	320 523	335 862	399 060
-1%	302 056	304 522	307 054	309 653	312 320	315 056	329 826	391 048

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

Lgh-ID	Antal rum	Boyta	Övrig yta (loft)	Total yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
1	6 rok	138 m ²	-	138 m ²	4 895 000 kr	19,748%	4 998 kr
2	6 rok	138 m ²	-	138 m ²	4 895 000 kr	19,748%	4 998 kr
3	2 rok+loft	48 m ²	14 m ²	62 m ²	2 495 000 kr	10,504%	2 659 kr
4	6 rok	138 m ²	-	138 m ²	4 895 000 kr	19,748%	4 998 kr
5	6 rok	138 m ²	-	138 m ²	4 895 000 kr	19,748%	4 998 kr
6	2 rok+loft	48 m ²	14 m ²	62 m ²	2 495 000 kr	10,504%	2 659 kr
		630 m²	28 m²	658 m²	24 570 000 kr	100,00%	25 309 kr

Till bostäderna om 2x138 kvm hör en gemensam källare om ca 20 kvm med teknik- och förrådsutrymme. Ytan är inte inräknad i sammanställningen ovan. Källarutrymmet disponeras via en gemensam utvändig ingång.

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna. Sophanteringen förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för hushållsel.

Föreningen innehar ett elabonnemang för drift av bergvärmepump. Kostnaden för abonnemanget fördelas mellan de fyra hushållen om 130 kvm enligt andelstal och kostnaden ingår i sammanställningen nedan.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin egen energikalkyl.

Genomsnittslägenhet	62 kvm	138 kvm
Uppskattad årskostnad värme	8–10 000 kr	10 – 12 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	7–9 000 kr	12 – 14 000 kr
Månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	1 450 kr	2 000 kr

Kostnad för tv/bredband/telefoni bedöms schablonmässigt till 600 kr per månad (ej inräknad ovan) för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Kostnaden kan bli högre eller lägre beroende på valt abonnemang.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
Nyckeltal år 1								
Årsavgifter	449 kr/m ²	306 206	308 771	311 405	314 106	316 878	331 838	393 719
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	449 kr/m ²	306 206	308 771	311 405	314 106	316 878	331 838	393 719
Drift och underhåll	204 kr/m ²	140 760	143 575	146 447	149 376	152 363	168 221	185 730
Fastighetsavgift	27 kr/m ²	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	62 947
Avskrivningar	259 kr/m ²	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Räntenetto	119 kr/m ²	79 305	78 504	77 703	76 902	76 101	72 095	68 090
Summa kostnader	608 kr/m ²	413 065	415 079	417 150	419 277	421 464	433 317	491 767
Årets resultat	-159 kr/m ²	-106 859	-106 308	-105 745	-105 171	-104 586	-101 478	-98 048
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	27 040	28 132	28 695	29 269	29 854	32 962	36 392

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	449 kr/m ²	306 206	308 771	311 405	314 106	316 878	331 838	393 719
Summa kostnader	-608 kr/m ²	-413 065	-415 079	-417 150	-419 277	-421 464	-433 317	-491 767
Återföring avskrivning	259 kr/m ²	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Kassaflöde från löpande drift	100 kr/m ²	67 600	68 692	69 255	69 829	70 414	73 522	76 952
Amorteringar	-60 kr/m ²	-40 560	-40 560	-40 560	-40 560	-40 560	-40 560	-40 560
Summa kassaflöde	40 kr/m ²	27 040	28 132	28 695	29 269	29 854	32 962	36 393
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	27 040	82 753	111 448	140 717	170 572	329 042	504 007
Ack. avsättningar och amorteringar	100 kr/m ²	67 600	204 433	273 688	343 517	413 932	775 202	1 152 966

Kalkylförsättningar

Golvare	676 m ²	676 m ²	676 m ²	676 m ²	676 m ²	676 m ²	676 m ²	676 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbeläning	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enl digital signering

Brf Fiskarvägen 19-20

Karl Jörgen Fritz

.....
Signeras digitalt

Alexander Jesper Gjärdman

.....
Signeras digitalt

Claes Ove Völcker

.....
Signeras digitalt