

Bolagsverket

2018-06-01

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-04

2018060107771

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Dagsmejan**

Org. nr. 769631-7325

Upprättad den 18 april 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal.....	11
9	Särskilda förhållanden.....	12

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dagsmejan 769631-7325, som registrerats hos Bolagsverket den 23 februari 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2020 uppföra 203 st. bostadsrättslägenheter fördelat på fyra huskroppar i varierande höjd med garage och Brf-lokal med bastu. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 12 989 m².

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Byggnaderna ligger sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Elektronen 5
Adress:	Hovslagarevägen 1-29 Frestavägen 18-26
Kommun:	Sollentuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	9 673 m ²
Lägenhetsarea:	12 989 m ²
Antal lägenheter:	203 st bostadslägenheter
Lokaler:	1 592 m ²
Parkering:	151 garageplatser 1 050 kr/mån – 1 300 kr/mån inkl. moms 6 p-platser 1 050 kr/mån inkl. moms 1 bilpool plats 1 laddningsplats 4 handikapp 1 150 kr/mån inkl. moms 5 betalplatser per timme
Byggnadsår:	2017-2020

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Beräknad upplåtelsestartpunkt:	Maj-augusti 2018, trapphus 6, 7, 8 och 9 Augusti-oktober 2018, trapphus 4 och 5 April-juni 2019, trapphus 1, 2 och 3
Beräknad inflyttning:	Trapphus 7, 8, 9 kvartal fyra 2018 Trapphus 6 kvartal fyra 2018/kvartal ett 2019 Trapphus 5 och 4 kvartal ett 2019 Trapphus 3, 2 och 1 kvartal fyra 2019
Servitut:	Inga servitut eller gemensamhetsanläggning. Lantmäteriförrättning pågår

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark, källare, garage
Stomme:	Trä och betong
Bjälklag:	Trä och betong
Yttertak:	Papptak
Balkong:	Kompositbalkonger med dragstag
Uteplats:	Betongplattor
Fönster:	2+1 fönster
Mellanväggar, icke bärande:	Gipsskivor och träregel
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr
VA:	Anslutet till kommunalt VA.
Uppvärmning:	Värmepump, fjärrvärme som spets, vattenburna radiatorer
Ventilation:	FX system, lokaler med FTX
Elektricitet:	Anslutet till kommunalt el-nät
Tv, telefon, dator:	Anslutet till kommunalt fibernät
Lägenhetsförråd:	På vind alt i källare
Cykelförråd:	Utvändig cykelparkering samt i komplementbyggnad
Barnvagnsrum:	I respektive trapphus
Soprum:	I komplementbyggnad, miljörum i trapphus 5

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Parkering:	I garage samt på markparkering på kvartersmark
Postboxar/tidningshållare:	I respektive trapphus
Brf-lokal:	Bastu, relax och takterrass i trapphus 3
Lekplats:	Separat lekplats för förskola, lekytor på gemensamma gårdar

Inredning i bostäder

Kök:	HTH skåpinredning, vitmålade väggar, parkettgolv, vitvaror från Bosch
Badrum:	Helkaklat badrum, vitvaror från Bosch, skåpinredning från Space
Vardagsrum:	Vitmålade väggar, parkettgolv
Sovrum:	Vitmålade väggar, parkettgolv, ev garderober från HTH (omfattning enl ritning)
Entréutrymme/hall:	Vitmålade väggar, parkettgolv, ev garderober från HTH (omfattning enl ritning), kapphylla
Klädkammare:	Vitmålade väggar, parkettgolv, ev hyllplan från Elfa (omfattning enl ritning)

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 259 483 000 kr varav bostäder 172 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 321. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

	Bostäder	Lokaler
Taxvärde byggnad	172 000 000 kr	27 000 000 kr
Taxvärde mark	58 000 000 kr	2 483 000 kr
Totalt taxvärde	259 483 000 kr	

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Sollentuna Elektronen 5. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan del av fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	261 891 830 kr
Entreprenadkostnad inkl. lagfart och pantbrev**	590 286 139 kr
Dispositionsfond	200 000 kr
Summa	852 377 969 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 5 233 000 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 852 377 969 kr i en garantiutfästelse från Lindbäcks Boende AB, org nr. 556687-0209. Lindbäcks Boende AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 1,95 %	265 172 969 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	587 205 000 kr
Summa	852 377 969 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 3 450 000 kr motsvarande 1,3%.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (5 614 500 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad ca 1,95 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		5 170 873
Amortering		3 450 000
Planenlig avskrivning* 5 614 500 kr		
Driftkostnader		4 145 915
Ekonomisk förvaltning	165 000	
Förvaltning och drift	520 000	
Löp. underhåll	300 000	
Utemiljö	330 000	
Städning	150 000	
Renhållning	250 000	
Vatten	500 000	
Abonnemangsavgift el	300 000	
Värme	1 155 000	
Försäkringar	260 000	
TMPL	95 000	
Överskott	120 915	
Driftkostnader LOA		159 200
Fastighetsskatt lokaler		294 830
Driftkostnader garage		400 000
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)		<u>519 560</u>
Summa kostnader		14 140 378

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSVIGIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Hyror lokaler	3 502 400
Hyror garage exkl. moms*	1 682 208
Vakansrisk garage 5 %	- 84 110
Årsavgifter medlemmar	9 039 880
Summa intäkter	14 140 378

* inräknat 10% till Parkando

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.

Lägenhet	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
01-1001	69	0,5303%	2 625 000	38 043	47 940	3 995
01-1002	54	0,4181%	2 300 000	42 593	37 800	3 150
01-1101	74	0,5730%	2 850 000	38 514	51 800	4 317
01-1102	51	0,3949%	2 325 000	45 588	35 700	2 975
01-1103	51	0,3949%	2 325 000	45 588	35 700	2 975
01-1104	82	0,6350%	3 400 000	41 463	57 400	4 783
01-1201	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
01-1202	51	0,3949%	2 350 000	46 078	35 700	2 975
01-1203	51	0,3949%	2 350 000	46 078	35 700	2 975
01-1204	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
01-1301	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
01-1302	51	0,3949%	2 395 000	46 961	35 700	2 975
01-1303	51	0,3949%	2 395 000	46 961	35 700	2 975
01-1304	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
01-1401	82	0,6350%	3 700 000	45 122	57 400	4 783
01-1402	51	0,3949%	2 450 000	48 039	35 700	2 975
01-1403	51	0,3949%	2 450 000	48 039	35 700	2 975
01-1404	82	0,6350%	3 700 000	45 122	57 400	4 783
01-1501	82	0,6350%	3 800 000	46 341	57 400	4 783
01-1502	51	0,3949%	2 525 000	49 510	35 700	2 975
01-1503	51	0,3949%	2 525 000	49 510	35 700	2 975
01-1504	82	0,6350%	3 800 000	46 341	57 400	4 783
02-1001	69	0,5303%	2 625 000	38 043	47 940	3 995
02-1002	54	0,4181%	2 250 000	41 667	37 800	3 150
02-1101	74	0,5730%	2 850 000	38 514	51 800	4 317
02-1102	51	0,3949%	2 325 000	45 588	35 700	2 975
02-1103	75	0,5808%	3 075 000	41 000	52 500	4 375
02-1201	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
02-1202	51	0,3949%	2 350 000	46 078	35 700	2 975
02-1203	51	0,3949%	2 350 000	46 078	35 700	2 975
02-1204	82	0,6350%	3 575 000	43 598	57 400	4 783
02-1301	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
02-1302	51	0,3949%	2 395 000	46 961	35 700	2 975
02-1303	51	0,3949%	2 395 000	46 961	35 700	2 975
02-1304	82	0,6350%	3 625 000	44 207	57 400	4 783
02-1401	82	0,6350%	3 750 000	45 732	57 400	4 783

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Lägenhet	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
02-1402	51	0,3949%	2 475 000	48 529	35 700	2 975
02-1403	51	0,3949%	2 475 000	48 529	35 700	2 975
02-1404	82	0,6350%	3 725 000	45 427	57 400	4 783
03-1001	51	0,3949%	2 200 000	43 137	35 700	2 975
03-1002	35	0,2622%	1 925 000	55 000	23 700	1 975
03-1101	51	0,3949%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
03-1102	35	0,2622%	1 995 000	57 000	23 700	1 975
03-1201	51	0,3949%	2 425 000	47 549	35 700	2 975
03-1202	48	0,3717%	2 425 000	50 521	33 600	2 800
03-1203	79	0,6117%	3 600 000	45 570	55 300	4 608
03-1204	69	0,5303%	2 625 000	38 043	47 940	3 995
03-1301	51	0,3949%	2 475 000	48 529	35 700	2 975
03-1302	48	0,3717%	2 550 000	53 125	33 600	2 800
03-1303	79	0,6117%	3 650 000	46 203	55 300	4 608
03-1304	69	0,5303%	2 695 000	39 058	47 940	3 995
03-1401	51	0,3949%	2 550 000	50 000	35 700	2 975
03-1402	48	0,3717%	2 595 000	54 063	33 600	2 800
03-1403	79	0,6117%	3 700 000	46 835	55 300	4 608
03-1404	69	0,5303%	2 775 000	40 217	47 940	3 995
03-1501	51	0,3949%	2 650 000	51 961	35 700	2 975
03-1502	48	0,3717%	2 695 000	56 146	33 600	2 800
03-1503	79	0,6117%	3 750 000	47 468	55 300	4 608
03-1504	69	0,5303%	2 850 000	41 304	47 940	3 995
03-1601	51	0,3949%	2 750 000	53 922	35 700	2 975
03-1602	48	0,3717%	2 750 000	57 292	33 600	2 800
03-1603	79	0,6117%	3 800 000	48 101	55 300	4 608
03-1604	69	0,5303%	2 925 000	42 391	47 940	3 995
03-1701	51	0,3949%	2 795 000	54 804	35 700	2 975
03-1702	48	0,3717%	2 795 000	58 229	33 600	2 800
03-1703	79	0,6117%	3 895 000	49 304	55 300	4 608
03-1704	69	0,5303%	2 995 000	43 406	47 940	3 995
03-1801	69	0,5303%	3 700 000	53 623	47 940	3 995
04-1001	69	0,5303%	2 450 000	35 507	47 940	3 995
04-1002	54	0,4181%	2 150 000	39 815	37 800	3 150
04-1101	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
04-1102	51	0,3949%	2 250 000	44 118	35 700	2 975
04-1103	51	0,3949%	2 250 000	44 118	35 700	2 975
04-1104	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
04-1201	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
04-1202	51	0,3949%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
04-1203	51	0,3949%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
04-1204	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
04-1301	82	0,6350%	3 700 000	45 122	57 400	4 783
04-1302	51	0,3949%	2 300 000	45 098	35 700	2 975
04-1303	51	0,3949%	2 300 000	45 098	35 700	2 975
04-1304	82	0,6350%	3 700 000	45 122	57 400	4 783
04-1401	82	0,6350%	3 800 000	46 341	57 400	4 783
04-1402	51	0,3949%	2 375 000	46 569	35 700	2 975
04-1403	51	0,3949%	2 375 000	46 569	35 700	2 975
04-1404	82	0,6350%	3 800 000	46 341	57 400	4 783
05-1001	69	0,5303%	2 450 000	35 507	47 940	3 995
05-1002	55	0,4259%	2 025 000	36 818	38 500	3 208

2018060107779

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Lägenhet	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
05-1101	82	0,6350%	3 600 000	43 902	57 400	4 783
05-1102	51	0,3949%	2 250 000	44 118	35 700	2 975
05-1103	51	0,3949%	2 250 000	44 118	35 700	2 975
05-1104	94	0,7279%	4 250 000	45 213	65 800	5 483
05-1201	82	0,6350%	3 650 000	44 512	57 400	4 783
05-1202	51	0,3949%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
05-1203	51	0,3949%	2 275 000	44 608	35 700	2 975
05-1204	94	0,7279%	4 325 000	46 011	65 800	5 483
05-1301	82	0,6350%	3 700 000	45 122	57 400	4 783
05-1302	51	0,3949%	2 300 000	45 098	35 700	2 975
05-1303	51	0,3949%	2 300 000	45 098	35 700	2 975
05-1304	94	0,7279%	4 400 000	46 809	65 800	5 483
05-1401	82	0,6350%	3 750 000	45 732	57 400	4 783
05-1402	51	0,3949%	2 325 000	45 588	35 700	2 975
05-1403	51	0,3949%	2 325 000	45 588	35 700	2 975
05-1404	62	0,4801%	2 995 000	48 306	43 400	3 617
05-1501	82	0,6350%	3 850 000	46 951	57 400	4 783
05-1502	51	0,3949%	2 400 000	47 059	35 700	2 975
05-1503	51	0,3949%	2 400 000	47 059	35 700	2 975
05-1504	62	0,4801%	2 695 000	43 468	43 400	3 617
06-1101	94	0,7279%	3 800 000	40 426	65 800	5 483
06-1102	54	0,4181%	2 275 000	42 130	37 800	3 150
06-1103	38	0,2943%	1 875 000	49 342	26 600	2 217
06-1104	68	0,5266%	3 375 000	49 632	47 600	3 967
06-1105	72	0,5575%	3 550 000	49 306	50 400	4 200
06-1201	105	0,7832%	4 400 000	41 905	70 800	5 900
06-1202	54	0,4181%	2 375 000	43 981	37 800	3 150
06-1203	38	0,2943%	1 900 000	50 000	26 600	2 217
06-1204	68	0,5266%	3 025 000	44 485	47 600	3 967
06-1205	72	0,5575%	3 175 000	44 097	50 400	4 200
06-1301	105	0,7832%	4 475 000	42 619	70 800	5 900
06-1302	54	0,4181%	2 400 000	44 444	37 800	3 150
06-1303	38	0,2943%	1 925 000	50 658	26 600	2 217
06-1304	68	0,5266%	3 075 000	45 221	47 600	3 967
06-1305	72	0,5575%	3 225 000	44 792	50 400	4 200
06-1401	105	0,7832%	4 550 000	43 333	70 800	5 900
06-1402	54	0,4181%	2 500 000	46 296	37 800	3 150
06-1403	38	0,2943%	1 950 000	51 316	26 600	2 217
06-1404	68	0,5266%	3 125 000	45 956	47 600	3 967
06-1405	72	0,5575%	3 275 000	45 486	50 400	4 200
06-1501	105	0,7832%	4 650 000	44 286	70 800	5 900
06-1502	41	0,3175%	2 350 000	57 317	28 700	2 392
06-1503	75	0,5808%	3 600 000	48 000	52 500	4 375
06-1504	72	0,5575%	3 375 000	46 875	50 400	4 200
07-1101	105	0,7832%	4 925 000	46 905	70 800	5 900
07-1102	54	0,4181%	2 475 000	45 833	37 800	3 150
07-1103	38	0,2943%	1 875 000	49 342	26 600	2 217
07-1104	68	0,5266%	2 800 000	41 176	47 600	3 967
07-1105	62	0,4801%	2 375 000	38 306	43 400	3 617
07-1201	105	0,7832%	4 400 000	41 905	70 800	5 900
07-1202	54	0,4181%	2 375 000	43 981	37 800	3 150
07-1203	38	0,2943%	1 900 000	50 000	26 600	2 217

2018060107780

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Lägenhet	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
07-1204	68	0,5266%	2 975 000	43 750	47 600	3 967
07-1205	72	0,5575%	3 125 000	43 403	50 400	4 200
07-1301	105	0,7832%	4 475 000	42 619	70 800	5 900
07-1302	54	0,4181%	2 400 000	44 444	37 800	3 150
07-1303	38	0,2943%	1 925 000	50 658	26 600	2 217
07-1304	68	0,5266%	3 025 000	44 485	47 600	3 967
07-1305	72	0,5575%	3 175 000	44 097	50 400	4 200
07-1401	105	0,7832%	4 550 000	43 333	70 800	5 900
07-1402	54	0,4181%	2 500 000	46 296	37 800	3 150
07-1403	38	0,2943%	1 950 000	51 316	26 600	2 217
07-1404	68	0,5266%	3 075 000	45 221	47 600	3 967
07-1405	72	0,5575%	3 225 000	44 792	50 400	4 200
07-1501	118	0,7958%	4 925 000	41 737	71 940	5 995
07-1502	38	0,2943%	2 025 000	53 289	26 600	2 217
07-1503	68	0,5266%	3 175 000	46 691	47 600	3 967
07-1504	72	0,5575%	3 325 000	46 181	50 400	4 200
08-1001	101	0,7699%	3 925 000	38 861	69 600	5 800
08-1002	54	0,4181%	2 200 000	40 741	37 800	3 150
08-1003	38	0,2943%	1 775 000	46 711	26 600	2 217
08-1004	68	0,5266%	2 750 000	40 441	47 600	3 967
08-1005	46	0,3562%	1 975 000	42 935	32 200	2 683
08-1101	105	0,7832%	4 375 000	41 667	70 800	5 900
08-1102	54	0,4181%	2 350 000	43 519	37 800	3 150
08-1103	38	0,2943%	1 875 000	49 342	26 600	2 217
08-1104	68	0,5266%	2 800 000	41 176	47 600	3 967
08-1105	72	0,5575%	3 075 000	42 708	50 400	4 200
08-1201	105	0,7832%	4 450 000	42 381	70 800	5 900
08-1202	54	0,4181%	2 375 000	43 981	37 800	3 150
08-1203	38	0,2943%	1 900 000	50 000	26 600	2 217
08-1204	68	0,5266%	2 850 000	41 912	47 600	3 967
08-1205	72	0,5575%	3 125 000	43 403	50 400	4 200
08-1301	105	0,7832%	4 525 000	43 095	70 800	5 900
08-1302	54	0,4181%	2 400 000	44 444	37 800	3 150
08-1303	38	0,2943%	1 925 000	50 658	26 600	2 217
08-1304	68	0,5266%	2 900 000	42 647	47 600	3 967
08-1305	72	0,5575%	3 175 000	44 097	50 400	4 200
08-1401	105	0,7832%	4 600 000	43 810	70 800	5 900
08-1402	54	0,4181%	2 425 000	44 907	37 800	3 150
08-1403	38	0,2943%	1 950 000	51 316	26 600	2 217
08-1404	68	0,5266%	2 950 000	43 382	47 600	3 967
08-1405	72	0,5575%	3 225 000	44 792	50 400	4 200
08-1501	105	0,7832%	4 700 000	44 762	70 800	5 900
08-1502	54	0,4181%	2 525 000	46 759	37 800	3 150
08-1503	38	0,2943%	2 025 000	53 289	26 600	2 217
08-1504	95	0,7356%	4 450 000	46 842	66 500	5 542
09-1001	45	0,3485%	1 950 000	43 333	31 500	2 625
09-1002	40	0,3097%	1 850 000	46 250	28 000	2 333
09-1101	40	0,3097%	1 950 000	48 750	28 000	2 333
09-1102	40	0,3097%	1 950 000	48 750	28 000	2 333
09-1103	45	0,3485%	2 050 000	45 556	31 500	2 625
09-1104	45	0,3485%	2 075 000	46 111	31 500	2 625
09-1201	40	0,3097%	1 975 000	49 375	28 000	2 333

2018060107781

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGSMEJAN

Lägenhet	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
09-1202	40	0,3097%	1 975 000	49 375	28 000	2 333
09-1203	45	0,3485%	2 075 000	46 111	31 500	2 625
09-1204	45	0,3485%	2 100 000	46 667	31 500	2 625
09-1301	40	0,3097%	2 000 000	50 000	28 000	2 333
09-1302	40	0,3097%	2 000 000	50 000	28 000	2 333
09-1303	45	0,3485%	2 100 000	46 667	31 500	2 625
09-1304	45	0,3485%	2 125 000	47 222	31 500	2 625
09-1401	81	0,6272%	3 525 000	43 519	56 700	4 725
09-1402	91	0,7047%	4 100 000	45 055	63 700	5 308
09-1501	40	0,3097%	2 075 000	51 875	28 000	2 333
09-1502	45	0,3485%	2 200 000	48 889	31 500	2 625
	12 989	100,00%	587 205 000		9 039 880	753 323

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	45 208 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	319 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	696 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA+LOA	58 458 kr
Föreningslån per m ² BOA+LOA	18 186 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	432 kr
Kassaflöde per m ²	0 kr

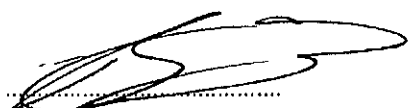
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

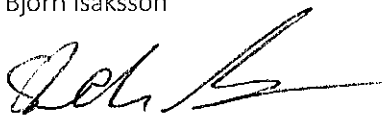
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Sollentuna den 22 maj 2018

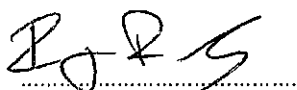
Bostadsrättsföreningen Dagsmejan



Björn Isaksson



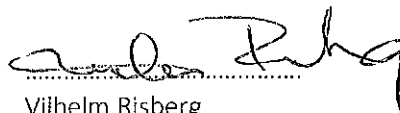
Stefan Lindbäck



Roger Roos



Curt Marklund



Vilhelm Risberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Dagsmejan*, organisationsnummer 769631-7325, daterad 2018-05-22 och lämnar följande intyg

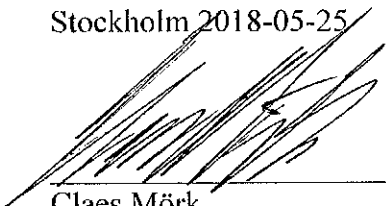
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.


I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-05-25



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2017-01-12
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsinformation
 Beräkning av taxeringsvärde
 Ritningar samt situationsplan
 Utvändig material- och kulörbeskrivning
 Illustrationsbilaga
 Säljbroschyr
 Bygglovshandlingar
 Aktieöverlåtelseavtal, 2017-01-02
 Köpebrev, 2017-02-01
 Köpekontrakt, 2017-02-01
 Beräkning anskaffningskostnad
 Bankoffert, Swedbank Luleå, 2018-04-30
 Entreprenadkontrakt,
 Garanti och utfästelse, Lindbäcks Boende AB, 2018-04-25

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	5 170 873	5 103 598	5 036 323	4 969 048	4 901 773	4 834 498	4 767 223	4 699 948	4 632 673	4 565 398	4 498 123	4 161 748
Avskrivningar	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500	5 614 500
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	4 145 915	4 228 833	4 313 410	4 399 678	4 487 671	4 577 425	4 668 973	4 762 353	4 857 600	4 954 752	5 053 847	5 579 855
Driftkostnader LOA	159 200	162 384	165 632	168 944	172 323	175 770	179 285	182 871	186 528	190 259	194 064	214 262
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift												
Lokaler (1% på taxv)	294 830	300 727	306 741	312 876	319 133	325 516	332 026	338 667	345 440	352 349	359 396	396 802
Bostäder												
Driftkostnad garage	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 485	459 474	468 684	478 037	487 598	538 347
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror lokaler	3 502 400	3 572 448	3 643 897	3 716 775	3 791 110	3 866 933	3 944 271	4 023 157	4 103 620	4 185 692	4 269 406	4 713 769
Hyror garage och p-platser exkl	1 882 208	1 715 852	1 750 169	1 785 173	1 820 876	1 857 294	1 894 439	1 932 328	1 970 975	2 010 394	2 050 602	2 264 030
Vakansrisk	84 110	85 793	87 508	89 259	91 044	92 865	94 722	96 616	98 549	100 520	102 530	113 202
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	519 560	529 951	540 550	551 361	562 388	573 636	585 109	596 811	608 747	620 922	633 341	699 239
Amortering	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000	3 450 000
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	9 123 990	9 066 778	9 009 766	8 952 960	8 896 363	8 839 980	8 783 815	8 727 872	8 672 155	8 616 670	8 561 420	8 654 161
Årsavgift kirkvml/år												
	702	698	694	689	685	681	676	672	668	663	659	666
Underskott												
	- 1 644 940	- 1 634 549	- 1 623 950	- 1 613 139	- 1 602 112	- 1 590 864	- 1 579 391	- 1 567 669	- 1 555 753	- 1 543 578	- 1 531 159	- 4 915 241
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	9 123 990	9 066 778	9 009 766	8 952 960	8 896 363	8 839 980	8 783 815	8 727 872	8 672 155	8 616 670	8 561 420	8 654 161
Prognosförutsättningar												
Räntearitande	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader	taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Hyreshöjning	2,0%	264 672 660	269 968 113	275 365 435	280 872 744	286 490 199	292 220 003	298 064 403	304 025 691	310 106 205	316 308 329	349 229 954
Taxeringsvärde	259 483 000	261 722 969	268 272 969	275 822 969	281 372 969	287 922 969	294 472 969	301 022 969	307 572 969	314 122 969	320 672 969	353 222 969
Föreningslån	285 172 969											

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör linjär avskrivning med 5 614 500 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/krvm/år	702	698	694	689	685	681	676	672	668	663	659	666
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	702	900	882	885	878	871	864	858	851	844	837	831
1. Dagens räntenivå +1%	702	1 101	1 091	1 082	1 072	1 062	1 053	1 043	1 033	1 024	1 014	967
2. Dagens räntenivå +2%	702	497	495	493	491	490	488	486	485	483	482	474
1. Dagens räntenivå - 1%	702	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	310
2. Dagens räntenivå - 2%												
Dagens räntenivå och	702	698	694	690	687	683	679	675	671	668	664	646
1. Dagens inflationsnivå +1%	702	699	695	692	688	685	682	678	675	672	669	656
2. Dagens inflationsnivå +2%												
1. Dagens inflationsnivå -1%	680	675	670	665	660	655	650	645	640	635	630	605
2. Dagens inflationsnivå -2%	702	697	692	686	681	676	671	666	660	655	650	624