

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Utveckla

Stockholms kommun

ORG. NR: 769633-0294

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Utveckla som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 oktober 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juli 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan december 2018 och januari 2019. Stockholms kommun beslutade om bygglov den 23 mars 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2018.

Bostadsrättsföreningen har per den 26 juni 2018 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Haga 2. Föreningen har också per samma datum tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 77 lägenheter, två lokaler samt garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen. Tretton lägenheter kommer att upplåtas till Stockholms kommun för LSS boende.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm, Kromosomen 2
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Nina Einhornsgata 4-6
Fastighetens areal:	840 kvm
Bostadsarea:	4 337 kvm
Lokalarea:	180 kvm
Antal bostadslägenheter:	77 lägenheter
Antal lokaler och verksamhet:	2 lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är kontor eller liknande, ej restaurang.
Bygglov :	Bygglov beviljades den 23 mars 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2017 och färdigställs i december 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	77 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Ansluten till sopsuganläggning samt miljörum
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinker	Målat	Undertak	Postboxar på entréplan Lägenhetsregister på entréplan Tidningshållare vid lägenhetsdörrar
Teknikrum/ källare:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Teknikrum/ vind:	Plastmatta	Gips	Gips	Ståldörr
Städrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr Tappkran, utslagsvask
Barnvagnsrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, trappor, räcken, handledare, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda, staket och grindar.

Parkering

Föreningen har 23 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning samt en bilpoolsplats. Föreningen är även delaktig i en cykelpool.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA 1 avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

GA 2 avseende sopsugsanläggning. Deltagande fastigheter är Stockholm Kromosomen 1, Kromosomen 2, Kromosomen 3 och Kromosomen 4. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av följande servitut:

- avseende fjärrvärmeledning
- avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar (på fasad)
- avseende bibehållande av gatuanläggning.
- avseende ventilation (även förmån)

Fastigheten kan även komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken, metallfront eller betongsarg
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Fasad:	Prefabricerad betong med inslag av plåtbeklädnad
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, bärande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Stålkonstruktion, ytskikt sedum med inslag av plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/alu-fönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändigt aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Träpanel, dörrblad av trä och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Kökssnickerier enligt ritning Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl och frys (vissa lgh har dubbla kyl/ frys omfattning enligt ritning) Diskmaskin (finns ej i lgh, 170202, 180202) Mikrovågsugn Spiskåpa

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin enligt ritning Bänkskiva enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive moms	472 639 000 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	472 739 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 83 641 000 kr för mark och 107 878 000 kr för byggnad uppdelat på 182 000 000 kr för bostäder och 9 519 000 kr för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	19 516 000	ca 3 mån	2,65	516 829	68 306	585 135
Lån 2	19 516 000	ca 2 år	2,65	516 829	68 306	585 135
Lån 3	19 516 000	ca 3 år	2,65	516 829	68 306	585 135
Lån 4	19 516 000	ca 5 år	3,46	674 337	68 306	742 643
Summa	78 064 000			2 224 824	273 224	2 498 048
Insatser	393 875 000					
Återbetalning investeringsmoms ⁵	800 000					
Summa Finansiering	472 739 000					
Kapitalkostnader				2 224 824	273 224	2 498 048

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,7 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 273 224 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 800 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 800 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 800 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	77 368 kr
2. Insatser per kvm (BOA+LOA)	87 198 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	18 000 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	735 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	333 kr
6. Hysesintäkter per uthyrd area (LOA)	2 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	803 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	60 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	115 kr

2018070607385

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 498 048

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	100 876	
Styrelsearvode	85 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	43 000	
Städning	90 000	
Teknisk förvaltning	160 000	
Service tekniska installationer	35 000	
VA	75 000	
Uppvärmning	330 000	
El gemensam	95 000	
Sophämtning	95 000	
TV, bredband och telefoni	80 942	
Lokaler	30 000	
GA 1 (gård, garage)	130 000	
GA 2 (sopsugsanläggning)	80 000	
Övrigt	59 029	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 503 847	1 503 847
Avsättning till yttre underhåll		130 110
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		<u>95 190</u>
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		4 227 195

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			3 106 753
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			80 942
Hysesintäkter, lokal ³			396 000
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal ³			50 100
Hysesintäkter garage ⁴	23 platser	2150 kr/plats/månad	<u>593 400</u>
Summa intäkter			4 227 195

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 051 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET							INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Lägenhetsnr	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ²	B/M ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Nina Einhornsgata 4	120 101	1 101	2 RoK	55	B	1,2743%	4 050 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
	120 102	1 102	3 RoK	66	B	1,4772%	4 975 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912	
	120 103	1 103	3 RoK	85	B	1,8276%	7 200 000	56 779	4 732	1 051	88	57 830	4 819	
	130 101	1 201	2 RoK	55	B	1,2743%	4 100 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
	130 102	1 202	3 RoK	66	B	1,4772%	5 125 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912	
	130 103	1 203	2 RoK	54	B	1,2558%	4 050 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339	
	130 104	1 204	2 RoK	47	B	1,1267%	3 800 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005	
	140 101	1 301	2 RoK	55	B	1,2743%	4 125 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
	140 102	1 302	3 RoK	66	B	1,4772%	5 200 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912	
	140 103	1 303	2 RoK	54	B	1,2558%	4 075 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339	
	140 104	1 304	2 RoK	47	B	1,1267%	3 800 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005	
	150 101	1 401	2 RoK	55	B	1,2743%	4 175 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
	150 102	1 402	3 RoK	66	B	1,4772%	5 250 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912	
	150 103	1 403	2 RoK	54	B	1,2558%	4 100 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339	
	150 104	1 404	2 RoK	47	B	1,1267%	3 825 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005	
	160 101	1 501	2 RoK	55	B	1,2743%	4 250 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
	160 102	1 502	3 RoK	66	B	1,4772%	5 350 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912	
	160 103	1 503	2 RoK	54	B	1,2558%	4 175 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339	
	160 104	1 504	2 RoK	47	B	1,1267%	3 925 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005	
	170 101	1 601	2 RoK	55	B	1,2743%	4 750 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387	
170 102	1 602	3 RoK	66	B	1,4772%	5 950 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912		
170 103	1 603	2 RoK	54	B	1,2558%	4 625 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339		
170 104	1 604	2 RoK	47	B	1,1267%	4 225 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005		
180 101	1 701	2 RoK	55	B	1,2743%	4 775 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387		
180 102	1 702	3 RoK	66	B	1,4772%	6 025 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912		
180 103	1 703	2 RoK	54	B	1,2558%	4 650 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339		
180 104	1 704	2 RoK	47	B	1,1267%	4 275 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005		
190 101	1 801	2 RoK	55	B	1,2743%	4 925 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387		
190 102	1 802	3 RoK	66	B	1,4772%	6 100 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912		

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Lantmäteriet	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ₂	B/M ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Nina Einhornsgata 4	190 103	1 803	2 RoK	54	B	1,2558%	4 750 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	190 104	1 804	2 RoK	47	B	1,1267%	4 300 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005
	200 101	1 901	2 RoK	55	B	1,2743%	5 025 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387
	200 102	1 902	3 RoK	66	B	1,4772%	6 100 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912
	200 103	1 903	2 RoK	54	B	1,2558%	4 900 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	200 104	1 904	2 RoK	47	B	1,1267%	4 400 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005
	210 101	2 001	2 RoK	55	B	1,2743%	5 650 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387
	210 102	2 002	3 RoK	66	B	1,4772%	6 900 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912
	210 103	2 003	2 RoK	54	B	1,2558%	5 375 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	210 104	2 004	2 RoK	47	B	1,1267%	4 725 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005
	220 101	2 101	2 RoK	55	B	1,2743%	5 700 000	39 589	3 299	1 051	88	40 640	3 387
	220 102	2 102	3 RoK	66	B	1,4772%	7 000 000	45 893	3 824	1 051	88	46 944	3 912
	220 103	2 103	2 RoK	54	B	1,2558%	5 425 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	220 104	2 104	2 RoK	47	B	1,1267%	4 775 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005
	230 101	2 201	2 RoK	44	B	1,0714%	5 700 000	33 286	2 774	1 051	88	34 337	2 861
	230 102	2 202	2 RoK	54	B	1,2558%	6 500 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	230 103	2 203	2 RoK	54	B	1,2558%	5 475 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
	230 104	2 204	2 RoK	47	B	1,1267%	4 925 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005
	240 101	2 301	2 RoK	44	B	1,0714%	4 975 000	33 286	2 774	1 051	88	34 337	2 861
	240 102	2 302	2 RoK	54	B	1,2558%	6 000 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339
240 103	2 303	2 RoK	54	B	1,2558%	5 575 000	39 015	3 251	1 051	88	40 066	3 339	
240 104	2 304	2 RoK	47	B	1,1267%	5 175 000	35 004	2 917	1 051	88	36 055	3 005	
Nina Einhornsgata 6	120 201	1 001	2 RoK	40	M	0,9976%	3 350 000	30 993	2 583	1 051	88	32 044	2 670
	120 202	1 002	2 RoK	43	M	1,0529%	3 700 000	32 711	2 726	1 051	88	33 762	2 814
	120 203	1 003	1 RoK	26	M	0,7393%	2 250 000	22 968	1 914	1 051	88	24 019	2 002
	120 204	1 004	4 RoK	88	M	1,8830%	7 025 000	58 500	4 875	1 051	88	59 551	4 963
	130 201	1 101	3 RoK	69	B	1,5325%	5 925 000	47 611	3 968	1 051	88	48 662	4 055
	130 202	1 102	2 RoK	43	B	1,0529%	3 600 000	32 711	2 726	1 051	88	33 762	2 814
	130 203	1 103	1 RoK	35	B	0,9053%	3 325 000	28 125	2 344	1 051	88	29 176	2 431

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Lantmäteriet	Storlek ¹	Bostadsarea m ²	B/M ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Nina Einthorns gata 6	130 204	1 104	4 RoK	88	B	1,8830%	6 925 000	58 500	4 875	1 051	88	59 551	4 963
	140 201	1 201	3 RoK	69	B	1,5325%	6 375 000	47 611	3 968	1 051	88	48 662	4 055
	140 202	1 202	2 RoK	43	B	1,0529%	3 800 000	32 711	2 726	1 051	88	33 762	2 814
	140 203	1 203	1 RoK	35	B	0,9053%	3 425 000	28 125	2 344	1 051	88	29 176	2 431
	140 204	1 204	4 RoK	88	B	1,8830%	7 375 000	58 500	4 875	1 051	88	59 551	4 963
	150 201	1 301	3 RoK	69	B	1,5325%	6 425 000	47 611	3 968	1 051	88	48 662	4 055
	150 202	1 302	2 RoK	43	B	1,0529%	4 125 000	32 711	2 726	1 051	88	33 762	2 814
	150 203	1 303	1 RoK	35	B	0,9053%	3 475 000	28 125	2 344	1 051	88	29 176	2 431
	150 204	1 304	4 RoK	88	B	1,8830%	7 450 000	58 500	4 875	1 051	88	59 551	4 963
	160 201	1 401	3 RoK	69	B	1,5325%	6 500 000	47 611	3 968	1 051	88	48 662	4 055
	160 202	1 402	2 RoK	43	B	1,0529%	4 275 000	32 711	2 726	1 051	88	33 762	2 814
	160 203	1 403	1 RoK	35	B	0,9053%	3 550 000	28 125	2 344	1 051	88	29 176	2 431
	160 204	1 404	4 RoK	88	B	1,8830%	7 950 000	58 500	4 875	1 051	88	59 551	4 963
	170 201	1 501	4 RoK	76	B	1,6616%	8 100 000	51 622	4 302	1 051	88	52 673	4 389
	170 202	1 502	2 RoK	34	B	0,8869%	3 950 000	27 554	2 296	1 051	88	28 605	2 384
	170 203	1 503	3 RoK	78	B	1,6985%	7 600 000	52 768	4 397	1 051	88	53 819	4 485
	180 201	1 601	4 RoK	76	B	1,6616%	7 600 000	51 622	4 302	1 051	88	52 673	4 389
	180 202	1 602	2 RoK	34	B	0,8869%	3 500 000	27 554	2 296	1 051	88	28 605	2 384
180 203	1 603	3 RoK	78	B	1,6985%	7 100 000	52 768	4 397	1 051	88	53 819	4 485	
diff						-0,0001%		-6		15		9	
S:a			4 337			100,0000%	393 875 000	3 106 753		80 942		3 187 695	

	Area
Lokal 1101	74
Lokal 1102	106
Totalt	180

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rithing uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	3 106 753	3 168 888	3 232 266	3 296 911	3 362 849	3 430 106	3 787 115	4 181 280
<i>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	80 942	82 561	84 212	85 896	87 614	89 367	98 668	108 937
<i>Årsavgift kr/m²</i>	735	750	765	780	796	811	896	989
<i>Övriga intäkter</i>	1 039 500	1 060 290	1 081 496	1 103 126	1 125 188	1 147 692	1 267 145	1 399 030
Hyresintäkter uthymlnglokaler	446 100	455 022	484 122	473 405	482 873	492 530	543 793	600 392
Intäkter garagelokaler	593 400	605 268	617 373	629 721	642 315	655 162	723 351	798 638
Summa intäkter	4 227 195	4 311 739	4 397 974	4 485 933	4 575 652	4 667 165	5 152 927	5 689 248
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	2 224 824	2 217 037	2 208 657	2 200 264	2 191 237	2 181 754	2 126 653	2 056 161
Amorteringar	273 224	287 022	301 516	316 743	332 739	349 542	447 177	572 084
<i>Driftskostnader</i>	1 503 847	1 533 924	1 564 602	1 595 894	1 627 812	1 660 369	1 833 181	2 023 980
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Fondavsättningar	130 110	132 712	135 366	138 074	140 835	143 652	158 603	175 111
Akkumulerad fondavsättning	130 110	262 822	398 189	536 262	677 098	820 750	1 583 272	2 425 157
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt garagelokaler	45 090	45 992	46 912	47 850	48 807	49 783	54 984	60 685
Fastighetsskatt uthymlnglokaler	50 100	51 102	52 124	53 167	54 230	55 314	61 072	67 428
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	138 985
Summa övriga kostnader	95 190	97 094	99 036	101 016	103 037	105 097	116 036	267 098
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	43 950	88 596	133 942	179 992	226 751	471 277	594 814
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	143 950	232 546	366 488	546 480	773 231	2 633 385	5 631 158
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	230 110	406 772	630 734	902 750	1 223 578	1 593 881	4 216 657	8 056 315
<i>Avskrivning enl K3-regelverket</i>	3 494 907	3 494 907	3 494 907	3 494 907	3 494 907	3 494 907	3 494 907	3 556 006
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 091 573	-3 031 223	-2 969 428	-2 906 148	-2 841 341	-2 774 962	-2 417 850	-2 213 997
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	4 227 195	4 311 739	4 397 974	4 485 933	4 575 652	4 667 165	5 152 927	5 689 248
Kostnader enl ovan minus överskott	4 227 195	4 267 789	4 309 378	4 351 991	4 395 659	4 440 413	4 681 650	5 094 434
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amortering	7 448 878	7 519 624	7 591 364	7 664 097	7 737 820	7 812 530	8 200 657	8 673 170
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	4 509 000	4 599 180	4 691 164	4 784 987	4 880 687	4 978 300	5 496 446	6 068 520
Taxeringsvärde uthymlnglokaler	5 010 000	5 110 200	5 212 404	5 316 652	5 422 985	5 531 445	6 107 162	6 742 800
Låneskuld	78 064 000	77 790 776	77 503 754	77 202 238	76 885 495	76 552 756	74 619 387	72 145 983

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 273 224 kr vilket sedan ökar med 5,05 % per år.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga

underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med

hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden

som har beräknats utifrån en fördelning av det totala

anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16

ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal

ikano tecknat (5 år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad

ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018070607392

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	735	750	765	780	796	811	896	989
Antagen räntenivå + 1%	915	929	943	958	973	988	1068	1156
Antagen räntenivå + 2%	1095	1108	1122	1136	1150	1165	1240	1322
Antagen räntenivå - 1%	555	570	586	602	618	635	724	823
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	735	754	773	793	813	834	946	1074
Antagen inflationsnivå + 2%	735	758	781	805	830	856	1000	1171
Antagen inflationsnivå - 1%	735	746	757	768	779	790	850	915

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %


J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

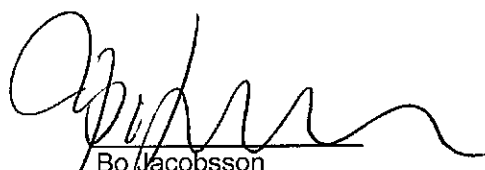
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 26 juni 2018

Bostadsrättsföreningen Utveckla


Hans-Olov Möller


Anders Harlin


Bo Jacobsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 juni 2018 för bostadsrättsföreningen Utveckla, org. nr: 769633-0294.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

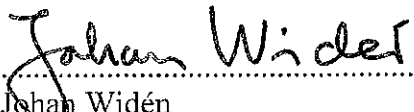
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2 juli 2018



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-07-02 för Brf Utveckla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2016-10-04 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-06-28 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-06-26 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor | 2018-06-26 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2018-06-13 |
| 6. Gemensamhetsanläggning sopsugsanläggning | 2017-03-28 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | odaterad |
| 8. Bygglovsbeslut | 2017-04-11 |
| 9. Samtal med kontrollansvarig | odaterad |
| 10. Specifikation av avskrivningskostnader | odaterad |
| 11. Beräkning av avskrivningsunderlag | odaterad |
| 12. Adressbeslut | 2017-09-25 |
| 13. Intyg | 2018-06-28 |

Jew