

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen St 167, Stora Mossen

Stockholms kommun, Stockholms län


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 18 april 2018

Bostadsrättsföreningen St 167, Stora Mossen


Kjell Augustsson


Hans Lindström


Sven Larsson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen St 167, Stora Mossen, som registrerats av Bolagsverket den 20 september 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2016 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Eldhunden 5, Stockholms kommun, påbörjat byggandet av fem flerbostadshus med 90 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 2016-09-26.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från kvartal 4, 2018 till kvartal 2, 2019.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Eldhunden 5, Stockholms kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eldhunden 5, Stockholm kommun
Fastighetsareal	c:a 5 644 m ²
Boarea + biarea	c:a 6 407 m ²
Byggtotalyta	c:a 8 345 m ²
Antal bostadslägenheter	90 st
Byggnadens utformning	Fem punkthus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 34 platser i garage och 20 öppna platser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	167 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	3 841 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele i entréplan hus 1-3, undercentral i entréplan hus 3 och fläktrum på vindar.
Utslagsback för städ finns i undercentral.
Sopbehållare för hushållsavfall placerade mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 3 och 4.
Återvinningsrum i entréplan, hus 3.
Cykelförråd i entréplan.
Barnvagns- och rullstolsförråd i entréplan.
Alla lägenheter har ett förråd i entréplan.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
EI	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	Digital-TV, IP-telefoni och bredband, leverantör Com Hem.
Hiss	Fem trapphissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Sopbehållare för hushållsavfall samt miljörum för återvinning.
Parkering	Kallgarage med 34 platser. Förberett med kapacitet och plats för motorvärmare till hälften av platserna och 2 laddplatser för elbilar. 20 öppna platser, förberett med kapacitet för motorvärmare till hälften av platserna.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande isolering.
Antal våningar	Sex våningar plus garage.
Stomme	Betongbjälklag. Bärande betongväggar och stålpelare i fasad.
Ytterväggar	Utfackningspartier med stålregelstomme. Putsade fasader.
Yttertak	Trätakstolar. Papptak.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar försedda med godkända lås och ringklocka.
Innerväggar	Gipsskivor på regelstomme.
Balkonger	Betongplatta med räcken av glas på aluminiumstomme.
Uteplatser	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entré och markplan är försedda med lås.
Entréer	Entrépartier av aluminium och trä.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i terrazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Hatthylla.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Skåpinredning. Spishäll integrerad i bänkskiva. Ugn och micro samt diskmaskin.
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegelskåp, badkar, duschkörn. Tvättmaskin och torktumlare (alt kombinerad tvätt/ tork).
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång och hylla.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	544 455 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	544 505 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	29 250 000	2,65%	775 125	50	87 750	862 875
Fastighetslån nr 2 1b)	39 000 000	2,75%	1 072 500	50	117 000	1 189 500
Fastighetslån nr 3 1c)	29 250 000	3,00%	877 500	50	87 750	965 250
Summa fastighetslån	97 500 000					
Upplåtelseavgifter	111 753 254					
Insatser	335 251 746					
Summa finansiering	544 505 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 725 125	---	292 500	3 017 625

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 3 300 550 kr.

h
B

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	2 725 125	
Amortering	292 500	
Summa kapitalkostnader		3 017 625
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	350 000	
Ekonomisk förvaltning	90 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	130 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	192 210	
Uppvärmning gemensam, fast	195 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	105 000	
Prel. elförbrukning i bostad	352 385	
Mätaväsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	185 000	
Försäkring	55 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	240 000	
Parkering	30 000	
Hissar	30 000	
Driftmarginal	49 645	
Summa driftskostnader		2 159 240
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för garage	38 410	
Summa övriga kostnader		38 410
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + BIA).	193 000	
Summa avsättningar		193 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		5 408 275

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
			i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	6 407 m ²	640 kr/m ² år		4 100 480	
Intäkt bilplatser, garage	34 st	1 400 kr/månad		571 200	
Intäkt bilplatser, öppna	20 st	800 kr/månad		192 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning		30 kr/m ² år		192 210	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel		55 kr/m ² år		352 385	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1					5 408 275

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA + BIA	84 986
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	65 247
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA + BIA	69 768
Belåning kr per m2 BOA + BIA	15 218
Årsavgift kr per m2 BOA + BIA	725 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + BIA	337 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA + BIA	38
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + BIA	545
Avsättning till underhållsfond + amorteringar kr per m2 BOA + BIA	76

2018042603014

Brf St 167, Stora Mossen

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA *	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushålset. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
11001	10	64	2 RK M	1,0066	41 276	3 520	1 920	46 716	3 893	3 374 664	155 336	3 530 000
11101	11	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 419 326	5 785 000
11102	11	71	3 RK M	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 153 539	4 900 000
11103	11	91	4 RK M	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 585 617	6 055 000
11201	12	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 519 326	5 885 000
11202	12	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 253 539	5 000 000
11203	12	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 670 617	6 160 000
11301	13	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 659 326	6 025 000
11302	13	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 353 539	5 100 000
11303	13	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 770 617	6 260 000
11401	14	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 719 326	6 085 000
11402	14	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 453 539	5 200 000
11403	14	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 870 617	6 360 000
11501	15	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	2 024 326	6 390 000
11502	15	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 883 539	5 630 000
11503	15	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	2 275 617	6 765 000
21001	10	64	2 RK M	1,0066	41 276	3 520	1 920	46 716	3 893	3 374 664	155 336	3 530 000
21101	11	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	646 066	3 835 000
21102	11	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	294 719	2 555 000
21103	11	58	2 RK M	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	746 066	3 935 000
21104	11	91	4 RK M	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 585 617	6 055 000
21201	12	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	746 066	3 935 000
21202	12	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	394 719	2 655 000
21203	12	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	846 066	4 035 000
21204	12	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 670 617	6 160 000
21301	13	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	846 066	4 035 000
21302	13	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	494 719	2 755 000
21303	13	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	951 066	4 140 000
21304	13	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 770 617	6 260 000
21401	14	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	951 066	4 140 000
21402	14	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	594 719	2 855 000
21403	14	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 051 066	4 240 000
21404	14	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 870 617	6 360 000
21501	15	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 151 066	4 340 000
21502	15	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	739 719	3 000 000
21503	15	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 306 066	4 495 000
21504	15	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	2 275 617	6 765 000
31001	10	64	2 RK M	1,0066	41 276	3 520	1 920	46 716	3 893	3 374 664	375 336	3 750 000
31101	11	83	4 RK B	1,2652	51 880	4 565	2 490	58 935	4 911	4 241 630	1 193 370	5 435 000
31102	11	39	1 RK M	0,7296	29 917	2 145	1 170	33 232	2 769	2 446 011	353 989	2 800 000
31103	11	79	3 RK M,B	1,1914	48 853	4 345	2 370	55 568	4 631	3 994 213	1 305 787	5 300 000
31201	12	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 419 326	5 785 000
31202	12	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 153 539	4 900 000
31203	12	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 565 617	6 055 000
31301	13	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 519 326	5 885 000
31302	13	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 253 539	5 000 000
31303	13	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 670 617	6 160 000
31401	14	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 659 326	6 025 000
31402	14	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 353 539	5 100 000
31403	14	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 770 617	6 260 000
31501	15	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 924 326	6 290 000
31502	15	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 803 539	5 550 000
31503	15	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	2 175 617	6 665 000
41001	10	64	2 RK M	1,0066	41 276	3 520	1 920	46 716	3 893	3 374 664	260 336	3 635 000
41101	11	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	646 066	3 835 000
41102	11	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	294 719	2 555 000
41103	11	58	2 RK M	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	746 066	3 935 000
41104	11	91	4 RK M	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 465 617	5 955 000
41201	12	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	746 066	3 935 000

2018042603015

h
38

Brf St 167, Stora Mossen

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA *	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
41202	12	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	394 719	2 655 000
41203	12	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	846 066	4 035 000
41204	12	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 565 617	6 055 000
41301	13	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	846 066	4 035 000
41302	13	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	494 719	2 755 000
41303	13	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	951 066	4 140 000
41304	13	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 670 617	6 160 000
41401	14	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	951 066	4 140 000
41402	14	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	594 719	2 855 000
41403	14	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 051 066	4 240 000
41404	14	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 770 617	6 260 000
41501	15	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 151 066	4 340 000
41502	15	33	1 RK B	0,6742	27 646	1 815	990	30 451	2 538	2 260 281	739 719	3 000 000
41503	15	58	2 RK B	0,9512	39 004	3 190	1 740	43 934	3 661	3 188 934	1 251 066	4 440 000
41504	15	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	2 175 617	6 665 000
51001	10	64	2 RK M	1,0066	41 276	3 520	1 920	46 716	3 893	3 374 664	375 336	3 750 000
51101	11	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 289 326	5 655 000
51102	11	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	748 539	4 495 000
51103	11	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 670 617	6 160 000
51201	12	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 389 326	5 755 000
51202	12	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	848 539	4 595 000
51203	12	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 770 617	6 260 000
51301	13	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 489 326	5 855 000
51302	13	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	948 539	4 695 000
51303	13	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 870 617	6 360 000
51401	14	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 589 326	5 955 000
51402	14	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 048 539	4 795 000
51403	14	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	1 970 617	6 460 000
51501	15	87	4 RK B	1,3022	53 397	4 785	2 610	60 792	5 066	4 365 674	1 894 326	6 260 000
51502	15	71	3 RK B	1,1175	45 823	3 905	2 130	51 858	4 322	3 746 461	1 548 539	5 295 000
51503	15	91	4 RK B	1,3391	54 910	5 005	2 730	62 645	5 220	4 489 383	2 375 617	6 865 000
SUMMA	6 407		SUMMA	100,0000	4 100 480	352 385	192 210	4 645 075		335 251 746	111 753 254	447 005 000
Antal lgh	90 st		Differens	-0,0066	10	0	0	10		0	0	0

* Lägenheterna 11001, 21001, 31001, 41001 & 51001 består av 53 m2 boarea och 11 m2 biarea.

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	4 645 075	725
B: Balkong	Summa insats och upplåtelseavgift	447 005 000	69 768

2018042603016

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1. RÄNTEKOSTNADER	2 725 125	2 716 950	2 708 774	2 700 599	2 692 424	2 684 248	2 659 784	2 620 812
Låneräntor	2 725 125	2 716 950	2 708 774	2 700 599	2 692 424	2 684 248	2 659 784	2 620 812
2. DRIFTSKOSTNADER	2 159 240	2 202 425	2 246 474	2 291 404	2 337 233	2 383 978	2 632 104	2 906 056
Driftskostnader	1 614 645	1 646 938	1 679 877	1 713 475	1 747 745	1 782 700	1 968 244	2 173 100
Prel. Driftkostnader	544 595	555 487	566 597	577 929	589 488	601 278	663 860	732 956
3. ÖVRIGA KOSTNADER	38 410	39 178	39 962	40 761	41 576	42 408	46 822	213 643
Fastighetskatt / fastighetsavgift	38 410	39 178	39 962	40 761	41 576	42 408	46 822	213 643
4. INTÄKTER EXKL ÅRSVAGIFTER	-763 200	-778 464	-794 033	-809 914	-826 112	-842 635	-930 337	-1 027 167
Hyror bilplatser	-763 200	-778 464	-794 033	-809 914	-826 112	-842 635	-930 337	-1 027 167
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	485 500	489 360	493 297	497 313	501 409	357 143	464 750	625 323
Amorteringar, lån	292 500	292 500	292 500	292 500	292 500	144 056	229 484	365 572
Avsättningar, underhåll	193 000	196 860	200 797	204 813	208 909	213 087	235 266	259 751
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	3 300 550	3 300 550	3 300 550	3 300 550	3 300 550	3 300 550	3 300 550	3 300 550
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 815 050	-2 811 190	-2 807 253	-2 803 237	-2 799 141	-2 943 407	-2 835 800	-2 675 227
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	243 000	439 860	640 657	645 470	1 054 379	1 267 466	2 398 560	3 647 375

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,79%	2,80%	2,80%	2,79%	2,80%	2,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA + BIA	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407	6 407

ÅRSVAGIFT

Årsavgifter	4 645 075	4 669 449	4 694 474	4 720 163	4 746 530	4 625 142	4 873 123	5 338 667
Kostnader per m ² BOA + BIA	725	729	733	737	741	722	761	833

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	4 645 075	4 669 449	4 694 474	4 720 163	4 746 530	4 625 142	4 873 123	5 338 667
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	725	729	733	737	741	722	761	833
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	5 618 334	5 639 788	5 665 361	5 684 663	5 708 110	5 587 238	5 823 046	6 278 026
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	877	880	884	887	891	872	909	980
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 645 075	4 691 041	4 738 738	4 788 219	4 839 541	4 744 315	5 142 857	5 796 637
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	725	732	740	747	755	740	803	905

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 april 2018 för bostadsrättsföreningen St 167, Stora Mossen, org. nr: 769632-8975.

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 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 april 2018


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2018-04-18 avseende ekonomisk plan för
Brf St 167, Stora Mossen**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2018-03-29
2	Stadgar, föreningen	2016-09-20
3	Entreprenadkontrakt med bilagor	2016-11-15
4	Bygghandling, ritning	2017-04-20
5	Tidplan	odaterad
6	Köpekontrakt, Eldhunden 5	2016-11-15
7	Offert finansiering	2016-10-26
8	Accept finansieringsoffert	2016-11-07
9	Beräkning taxeringsvärde	2018-04-16
10	Fastighetsdatautdrag	2018-03-29
11	Beslut om bygglov	2016-09-26
12	Fotografi över området	odaterat
13	Kostnadskalkyl	2016-10-25