

295557/18

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-27

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Bottnakarlen 1

Org. nr. 769624-7639

Upprättad den 14 maj 2018

2018060501551

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

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
2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3 Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4 Underhållsbehov samt fond för yttre underhåll	5
2.5 Försäkringar	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
3.1 Finansieringsplan vid fastighetsförvärvet.....	6
3.2 Aktuell finansieringssituation.....	6
3.4 Kostnad för nyproduktion av 5 bostadslägenheter.....	7
4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	7
4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader 2017 (kr)	7
4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter 2017-2018 (kr)	8
5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.....	8
5.1 Nyckeltal.....	8
5.2 Lägenhetsförteckning	9
5.3 Lokalförteckning.....	10
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilaga 1 Prognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bottnakarlen 1, org. nr.769624-7639 som registrerats hos Bolagsverket den 12 maj 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Bottnakarlen 1 (Elias Lönnrots väg 13 – 29 samt Björnsonsgatan 299). Föreningen förvärvade fastigheten av AB Svenska Bostäder september 2013. Inför förvärvet upprättades en ekonomisk plan vilken registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2013. Den 20 december 2012 genomfördes en teknisk besiktning av fastigheten av Lars Widebeck, Densia AB.

Fastigheten innehöll vid förvärvet 54 bostadslägenheter som uppförts 1952. 2016 lät Föreningen bygga om en tidigare lokal till bostad. Under 2017 - 2018 har ytterligare en lokal byggts om och delats upp i 5 bostadslägenheter. Slutbesked för de nyproducerade lägenheterna har lämnats 2018-04-11. De nya lägenheterna har erhållit adress Björnsonsgatan 299 A - E. Fastigheten innehåller nu 60 bostadslägenheter.

Under 2017 - 2018 har en lokal byggts om till 5 bostadslägenheter. Slutbesked för de nyproducerade lägenheterna har lämnats 2018-04-11. De nya lägenheterna har erhållit adress Björnsonsgatan 299 A - E.

Med anledning av den omfattande ombyggnationen har styrelsen beslutat att låta upprätta denna nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen har upprättats i enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614). Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Upplåtelse av de nyproducerade bostadslägenheterna kommer att ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket. Tillträde kommer att ske i anslutning till upplåtelsestidpunkten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bottnakarlen 1
Adress:	Elias Lönnrots Väg 13 – 29, Björnsonsgatan 299 A - E
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Tomträtt, 10 årig avgäldsperiod
Markareal:	4 555 m ²
Planbestämmelse:	Stadsplan: 1950-05-03. Akt 0180-3739 0180 E39/1950 Ytvattenskydd: Östra Mälaren 2008-11-28 Akt 0180K-P2011-14147
Gemensamhets- anläggning:	Saknas
Servitut:	Saknas

Ekonomisk plan för Brf Bottnakarlen 1

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal bostadslgh:	60 st, varav 6 st ombyggda från tidigare lokaler
Lgh.area:	3714 m ²
Antal lokaler:	2 st
Lokal area:	64 m ²
Byggnadsår:	1952
Byggnaden:	Ett lamellhus med källare/suterräng samt 3 våningar med bostäder och lokaler
Antal portar:	9 st
Nyproducerade lägenheter:	Egen ingång från gatan

2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Fasad:	Putsade betongsockel. Fasadtegel i våningsplanen.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Betong och tegel
Ytterväggar:	Betong och tegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Takpannor
Balkonger:	54 st balkonger Betongplatta, aluminiumräcken och plåtskärmar
Fönster:	2-glasfönster, träfönster med kopplade bågar.
Dörrar:	Entreport i lackat trä med glasade partier. Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp eller trä.
Hiss:	Saknas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Sophantering:	Utvändiga behållare
Parkering:	7st p-platser utomhus
Cykelförråd:	2 st, belägna vid port 13 samt port 23.

Ekonomisk plan för Brf Bottnakarlen 1

2.3 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Ursprungliga lägenheter – vid tidpunkt för teknisk besiktning. Standard kan variera mellan lägenheterna, liksom inredning.

Inv. väggar:	Målade/tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Varierande golvbeläggning i övriga rum.
Kök:	Skåpinredning av blandad ålder. Diskbänk, elspis, fläkt, kyl- och frys.
Badrum/WC:	Klinker på golv samt kakel på vägg. Målade tak eller undertak. Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer.

Nyproducerade lägenheter

Inv. väggar:	Spacklade och målade (NCS S 0500-N vit). Stänkskydd i köket.
Inv. tak:	Spacklade och målade (NCS S 0500-N vit).
Golvbeläggning:	Parkett, ek 3-stav, klarlackad, matt.
Kök:	Väggskåp, bänkskåp, städsåp, fläkt, micro, ugn, häll, diskmaskin, diskbänk, kyl/frys.
Badrum/WC:	Tak – Spacklade och målade (NCS S 0500-N/Glans 2) Golv och väggar – klinker Inredning – toalettstol, spegel, spegelskåp, tvättställ, duschkörna.
Förråd:	Varje lägenhet har tillhörande förråd i källaren. De är byggda i samma rum med Troax gallerväggar.
Övrigt:	Nya fönster – Tratyd Intakt inåtgående sidohängt dubbel (U-värde 1,1 hela konstruktionen).

Allmänna utrymmen

Tvättstuga:	Nyrenoverad 2015. Belägen i källaren mellan port 23 och 25. Innehåller 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare samt 2 torkskåp.
Lägenhetsförråd:	2 st källarförråd per lägenhet. Ett större och ett mindre.
Värmeproduktion:	Fjärrvärmeinstallationer i huvudsak från byggnadsåret. Vissa ventiler och någon cirkulationspump utbytt sedan dess.

Ekonomisk plan för Brf Bottnakerlen 1

Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Vissa radiatorventiler utbytta, men flertalet bedöms vara från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktventiler på taket.
VA- installationer:	Vatten- och avloppsrör är bytta i samband med stambyten som utfördes under perioden 1992 – 2002. Rör under källargolvet är inte bytta.
Elinstallationer:	De elektriska installationerna i de allmänna utrymmena är till stor del från byggnadsåret. Viss modernisering har skett 2002 (se nedan under 2.4).
OVK:	OVK-besiktning utfördes i september 2014 och gäller fram till september 2020. De nya lägenheterna besiktades i januari 2018 och gäller fram till januari 2024. Samtliga system är godkända.
Energideklaration:	Utförd 2009 varför ny deklARATION ska upprättas 2019.

2.4 Underhållsbehov samt fond för yttre underhåll

I samband med den tekniska besiktning som utfördes i december 2012 konstaterades att fastigheten hade ett visst underhållsbehov. För att täcka fastighetens underhållsbehov satte föreningen av 5,1 Mkr till en fond för yttre underhåll i samband med förvärvet.

Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende elektriska installationer i allmänna utrymmen samt renovering eller utbyte av fönster samt balkongdörrar. De elektriska installationerna beräknas åtgärdas under 2018 medan renovering eller utbyte av fönster och balkongdörrar beräknas ske inom en 5-årsperiod.

Föreningen sätter årligen av 40 250 kr till fonden för yttre underhåll. Avsättning sker i enligt föreningens stadgar § 11. Den yttre fonden uppgick per 2017-12-31 till 214 466 kr.

2.5 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

2.6 Taxeringsvärde

Taxeringsår 2016	Typkod 321	
	Bostäder	Lokaler
Taxvärde byggnad	40 000 000 kr	1 162 000 kr
Taxvärde mark	16 800 000 kr	547 000 kr
<u>Summa</u>	<u>56 800 000 kr</u>	<u>1 709 000 kr</u>
Totalt taxvärde	58 509 000 kr	

Taxeringsvärdet kommer att förändras när de tidigare lokalerna klassas om till bostäder. Beloppen ovan är hämtade från föreningens årsredovisning 2017.

Ekonomisk plan för Brf Bottnakaren 1

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad vid förvärv

Köpeskilling	56 000 000 kr
Lagfart	842 000 kr
Pantbrevskostnad	560 000 kr
Ersättning IT-BO*	588 000 kr
Yttre reparationsfond	5 156 250 kr
Inre reparationsfond**	1 170 000 kr
Initialkostnader***	812 500 kr
Summa	65 128 750 kr

* Ersättning för förvärv av bredbandsnätet som IT-BO installerat i fastigheten

** Till inre fond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

*** innefattar bl a teknisk besiktning, Intygsgivning, konsultarvode och övriga kostnader i samband med ombildning till bostadsrätt.

3.1 Finansieringsplan vid fastighetsförvärvet

Föreningens lån*	27 016 630 kr
Medlemsinsatser	38 112 120 kr
Summa	65 128 750 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

3.2 Aktuell finansieringssituation

Insatser, erlagda per 2017-12-31	45 941 580 kr
Upplåtelseavgifter, per 2017-12-31	8 444 590 kr
Insatser, nyproducerade lägenheter	<u>4 050 000 kr</u>
Summa	58 436 170 kr

Banklån hos SEB, per 2017-12-31*	<u>17 797 740 kr</u>
Summa	76 233 910 kr

Lånebeloppet fördelar sig enligt nedan

Lånebelopp	Räntesats	Bindingtid
3 314 480 kr	0,83 %, rörlig	Rörlig, 3 mån
5 191 650 kr	1,44%	2021-09-28
9 291 610 kr	4,41 %	2018-09-28

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

3.3 Inre reparationsfond

Per 2017-12-31 uppgick den inre reparationsfonden till 540 118 kr.

Ekonomisk plan för Brf Bottnakerlen 1

3.4 Kostnad för nyproduktion av 5 bostadslägenheter

Kostnaden för ombyggnationen av lokalen till de nyproducerade 5 lägenheterna uppgick per 2017-12-31 till 8 294 518 kr. Under kvartal 1, 2018 har tillkommit ytterligare kostnader om 294 064 kr. Totalt uppgår kostnaden för ombyggnationen till 8 588 582 kr.

Ombyggnationen har finansierats genom försäljning av lediga hyreslägenheter. Några nya låna har inte upptagits.

4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Bostadsrättsföreningen tillämpar regelverket K2 (BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag). Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd och uppgår fr till 424 497 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas beträffande de materiella anläggningstillgångarna:

Byggnad	100 år
Tillkommande utgifter avseende byggnad	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt del av avskrivningar. Angivna kostnader och intäkter under avsnitt 4.1 och 4.2 är faktiskt utfall enligt föreningens årsredovisning 2017.

4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader 2017 (kr)

Kapitalkostnad		
Räntekostnad		522 950
räntesats mm framgår under avsnitt 3.2		
Amortering, årlig		166 680
Kostnader		
Driftkostnader		1 473 207
Fastighetsförvaltning	169 244	
Styrelsearv, inkl soc avg	99 128	
Revisionsarvode	17 597	
Fastighetsskötsel	128 055	
Reparationer	59 151	
Löp underhåll	74 661	
Städning	46 655	
Sopphämtning	38 349	
Vatten	63 629	
Fastighetsel	57 681	
Uppvärmning	571 235	
Försäkringar	61 884	
Kabel-TV/Bredband	60 490	
Övriga kostnader	171 100	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		88 100
Tomträttsavgäld		205 400
Summa kostnader		2 459 337 kr

Ekonomisk plan för Brf Bottnakarlen 1

4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter 2017-2018 (kr)

Hyror bostäder	667 532 (2017)
Lokaler, inkl. fastighetskatt	36 396 (2017)
P-platser	15 708 (2017)
Årsavgifter medlemmar	1 767 174 (2017)
Årsavgifter nyproducerade lägenheter	199 535 (2018 helår*)
Övriga intäkter	<u>5 880 (2017)</u>
Summa intäkter	2 692 225 kr

* De nyproducerade lägenheterna kommer att upplåtas under 2018. Årsavgift kommer att debiteras respektive lägenhet från och med tillträdesdagen och årsavgiften för 2018 kommer därför att understiga angivet belopp.

5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

5.1 Nyckeltal

Insats snitt per m ² BOA	16 200 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	397 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	617 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA+LOA	17 239 kr
Föreningslån per m ² BOA + LOA	4 711 kr
Hysesintäkt per m ² LOA	592 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	11 kr
Avskrivningar per m ² BOA+LOA	112 kr
Kassaflöde	0 kr

Ekonomisk plan för Brf Bottnakerlen 1

5.2 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån plan	Rum & Kök	Area (m ²)	Insats (kr)	Insats (kr/m ²)	Andelstal 100% anslutning	Arsavgift	Arsavgift (kr/mån)
1	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
2	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
3	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
4	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
5	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
6	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
7	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
8	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
9	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
10	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
11	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
12	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
13	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
14	1	5	127	1 851 660 kr	14 580	3,1845	72 925	6 077
15	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
16	2	5	127	1 851 660 kr	14 580	3,1845	72 925	6 077
17	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
18	3	5	127	1 851 660 kr	14 580	3,1845	72 925	6 077
19	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
20	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
21	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
22	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
23	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
24	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
25	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
26	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
27	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
28	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
29	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
30	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
31	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
32	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
33	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
34	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
35	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
36	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
37	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
38	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
39	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
40	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
41	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
42	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
43	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
44	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
45	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
46	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
47	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
48	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
49	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
50	1	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
51	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
52	2	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058

2018060501560

Ekonomisk plan för Brf Bottnakaren 1

Lgh nr	Vån plan	Rum & Kok	Area (m ²)	Insats (kr)	Insats (kr/m ²)	Andelstal 100% andelning	Årsavgift	Årsavgift (kr/mån)
53	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
54	3	2	59	955 800 kr	16 200	1,6026	36 700	3 058
901	bv	2	74	1 198 800 kr	16 200	1,9884	45 535	3 795
902	bv	2	54	874 800 kr	16 200	1,4526	33 264	2 772
903	bv	2	43	696 600 kr	16 200	1,1567	26 488	2 207
904	bv	2	44	712 800 kr	16 200	1,1836	27 104	2 259
905	bv	2	55	891 000 kr	16 200	1,4795	33 880	2 823
906	bv	2	54	874 800 kr	16 200	1,4526	33 264	2 772
			3 714	59 549 580 kr		100,00%	2 290 010	190 834

Lägenhetsytorna vad gäller de ursprungliga lägenheterna har angivits av hyresvärden på upprättad hyresgäsförteckning i samband med ombildningen och är ej kontrollerade.

De nyproducerade lägenheterna, lägenhet 902 – 906 är uppmätta enligt Svensk Standard SS 21054:2009.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal. Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

5.3 Lokalförteckning

Lokal/hyresgäst	Area ca m ²	Årshyra kr inkl fastighetsavgift	Tecknades	Löper t.o.m
Parkeringsplatser 7 st	-	2 244	Löpande	
Erik Lautmann	32	17 347	2005-02-01	
Elmäklarna Bylund AB	32	20 523	2002-01-04	

Ekonomisk plan för Brf Bottnakaren 1

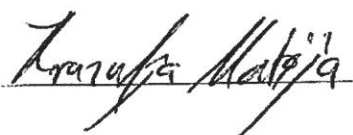
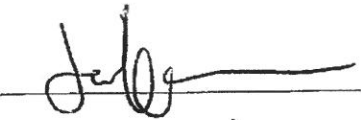


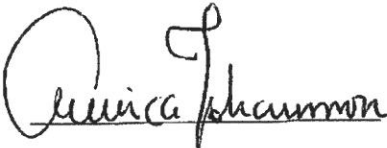

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna svarar själva för hushållsel, tv-avgift, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag.
- F. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bromma den 28 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Bottnakaren 1

Bilaga
Prognos och känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bottnakarlen 1*, daterad 2018-05-28, organisationsnummer 769624-7639, får härmed avge 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.

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.

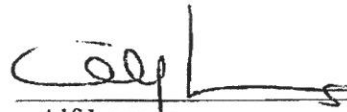
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm-2018-05-30



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, 2013-04-08
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Ekonomisk prognos
 Fastighetsinformation
 Teknisk utredning, Densia AB, 2013-01-20
 Tekniskt samråd
 Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2017-04-27
 Bygglov, 2015-07-10, startbesked, 2017-05-16 samt slutbesked 2018-04-11 Shlms stad,
 Protokoll från slutsamråd, Stockholms stad, 2018-04-11
 OVK protokoll, Funkis 2018-01-10
 Uppmättningsprotokoll
 Årsredovisning brf 2017
 Underhållsplan, 2016-11-07
 Låneavier, SEB

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	522 950	516 590	511 706	506 823	501 839	497 055	492 171	487 288	482 404	477 520	472 637	448 218
Räntor	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497	424 497
Avskrivningar												
Drittkostnader (kr)	1 473 207	1 502 671	1 532 725	1 563 379	1 594 647	1 626 540	1 659 070	1 692 262	1 726 097	1 760 619	1 795 691	1 982 743
Drittkostnader												
Övriga kostnader	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400	205 400
Tombätsavgäld	88 100	89 862	91 659	93 492	95 362	97 270	99 215	101 199	103 223	105 288	107 393	127 568
Fastighetskat/kommunal avgift												
Inträcker exkl årsavgifter	667 532	680 863	694 500	708 390	722 558	737 009	751 749	766 784	782 120	797 783	813 718	898 410
Hjor bostäder (ej medlemmar)	36 396	37 124	37 965	38 824	39 396	40 184	40 986	41 208	42 644	43 487	44 367	48 984
Hjor lokaler	15 708	18 022	16 343	18 859	17 003	17 543	17 890	18 044	18 404	18 773	19 148	21 141
Hjor parkeringsplatser												
Amortering/Avsättningar	40 250	41 055	41 876	42 714	43 568	44 439	45 328	46 235	47 159	48 102	49 065	54 171
Avsättning underhåll	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880	166 880
Amortering												
Erodering årsavgift exkl avskrivningar	1 776 951	1 798 229	1 801 337	1 814 804	1 828 639	1 842 647	1 857 438	1 872 418	1 887 795	1 903 577	1 919 773	2 016 244
Befriade årsavgift inkl nyproducerade lägenheter	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709	1 966 709
Befriadlig årsavgift kr/kr/vår	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Underskott (avsättning underhållst - fond-amortering - avskrivningar)	217 567	216 762	215 941	215 103	214 249	213 378	212 489	211 582	210 658	209 715	208 752	208 646
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%
Inflyktionsavgifter	2,0%	gäller drittkostnader,	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%
Hyllsättning	2,0%	gäller drittkostnader,	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%	2,93%
Taxeringsvärde	58 509 000	59 679 180	60 872 764	62 080 219	63 332 023	64 598 864	65 890 637	67 208 480	68 552 619	69 923 671	71 322 145	78 745 411
Föreningslån	17 797 740	17 631 060	17 464 380	17 297 700	17 131 020	16 964 340	16 797 660	16 630 980	16 464 300	16 297 620	16 130 940	15 297 540

Fastigheten har varit i föreningens ägo flera år. Övarestående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år. '1/1 -31/12. Beloppet är baserat på föreningens årsredovisning för 2017. Under 2018 (år 1) uppgår den prognostiserade debiterade årsavgiften till 1 966 709 kr. Beloppet är beräknat på ett antal bostadsrätter är konstant under året samt att de nyproducerade lägenheterna betalade årsavgift för hela året. Se dock avsnitt 4.2. Styrelsen uppräftar årligen en budget och gör då bedömningen om huruvida årsavgiften kan vara oförändrad eller behövs höjas alternativt kan sänkas. År 1 kommer 5 st nyproducerade bostadslägenheter att upplåtas. Enligt gällande lagstiftning är dessa befriade från kommunal fastighetssektör fram till år '16. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.