

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIMMAREN

(Org nr 769633-0161)

SOLLENTUNA KOMMUN

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal år 1	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Simmaren som har sitt säte i Sollentuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-10-11 (org nr 769633-0161) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2016 startade uppförandet av ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 82 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2018.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2017.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Norrviken Fastigheter AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad och garantitid kommer att lämnas av AmTrust Europe Limited

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kv Staven 5, Sollentuna Kommun
Fastighetens areal, ca:	6 000 m <sup>2</sup> (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	5 246 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	7 182 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	82 st
Lokalarea (LOA), ca:	130 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	4 st
Byggnadernas antal och utformning:	2 flerbostadshus med 3 trappuppgångar i respektive hus.

Lokalerna är planerade för kontor eller enklare butiksverksamhet

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles 2016-09-08

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### **Gemensamma utrymmen**

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för förvaring av rullstolar, cyklar, barnvagnar, soprum och städförråd finns i entréplanet. I källarplanet finns lägenhetsförråd, undercentral, fläktrum (för garage), elcentral, cykelrum och sprinklercentral, trappushallar samt garage. Fläktrum (för bostäder) finns på takplan.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

### **Parkering**

I källarplanet finns 62 st garageplatser, varav 57 st nyttjas av Brf Simmaren. På gård i anslutning till husen finns 12 st parkeringsplatser.

### **Servitut/Ledningsrätt**

Fastighetsreglering pågår f.n.

Servitut för del av kantbalk och dagvattenledning mot Sollentunavägen pågår.

Servitut för teleledningar. Arbete med att ta bort detta pågår.

SEOM har en ledningsrätt inom fastigheten, avseende VA och dagvatten.

Officialservitut: Två ömsesidiga officialservitut kommer att bildas, som medger Staven 4 och Staven 5 rätt att använda område mellan hus 60 och 70 för gång och cykelvägsändamål.

Officialservitut kommer att bildas, som medger Staven 5 rätt att ta väg för utrymning över Staven 4s källarplan och vidare via två trappor ut i det fria.

Officialservitut kommer att bildas, som medger Staven 4 rätt att ta väg fram till sprinklertrum och vidare via yttre ramp/trappa inom Staven 5.

Officialservitut kommer att bildas som medger Staven 4 rätt att bruka utrymme inom Staven 5 gränsande mot yttertrappa för ändamålsenlig förvaltning av denna trapp.

Därutöver kommer ett avtalsservitut upplåtas vilket medger Staven 4 rätt att använda och förvalta område mot hus 70 gavel för parkeringsändamål.

### **Nyttjanderättsavtal**

Ett avtal rörande nyttjande av garageplatser är under upprättande där Brf Skridskoåkaren hyr 5 st av de 62 st garageplatserna av Brf Simmaren.

### **Gemensamhetsanläggningar**

F.n pågår inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Brf Simmaren och Brf Roddaren är beläget inom samma bebyggelsekvarter och av den anledningen bildas en gemensamhetsanläggning enligt nedanstående omfattning:

-Garage i källarplan med tillhörande tekniska installationer och rymmande 117 st bilplatser, varav 62 st disponeras av Brf Simmaren. Till detta hör en ventilations huv på gården ovan garaget.

Fördelningen av kostnaderna för anläggningens utförande och drift baseras på bostadsarea (m<sup>2</sup>) inom respektive deltagande fastighet. Brf Simmarens del av kostnader 5246/9870.

-Staven 7 (Brf Kanotisten), Staven 6 (Brf Skridskoåkaren) och Staven 8 (Sollentuna kommun) ingår även de i bebyggelsekvarteret och av den anledningen bildas en gemensamhetsanläggning. Där eventuellt Staven 8 ingår enligt nedanstående omfattning:

Vägar, belysning, dagvattenanläggningar, mark för dagvattendike samt lekplats och del av "kullen".

Då denna GA är under upprättande så är deltagare, omfattning och kostnadsfördelningen

**B. Forts****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Husunderbyggnad</b>	Platta på mark
<b>Stomme</b>	Ytterväggar av prefabricerade betongelement med cellplastisolering. Innerväggar av gips och trä/stål. Våtrumsväggar godkända för våtrum. Lägenhetsdörrar av inbrottskyddad typ Innerväggdörrar släta vita
<b>Tak</b>	Uppstolpad takstomme/takstolar Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt. Taktbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering
<b>Fasad</b>	Fasadputs på putsbärare av isolering. Fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken av glas eller pinnräcke med stomme av aluminium
<b>Installationer</b>	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.  Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.  Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös.  Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemanget.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, cykelrum, soprum och barnvagnsförråd placeras inom byggnad. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Förråd utförs i källare. Garage placeras i källare.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

**Rumsbeskrivning lägenheter**

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Diskmaskin
<b>WC/dusch</b>	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Handfat inkl. blandare, badrumsskåp med belysning, handdukskrok, toapappershållare och duschblandare med duschset.
<b>Sovrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas/Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
<b>Förråd/Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Enklare målningsbehandling
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång

<b>Entréplan: trapphus</b>	Golv	Keramiska plattor
	Sockel	Keramiska plattor
	Vägg	Målas
	Tak	Målas och undertak
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare, försänkt torkmatta
<b>Övre plan: trapphus</b>	Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
	Sockel	Trä, kulör enligt kulörbeskrivning
	Vägg	Målas
	Tak	Målas/undertak
	Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare
<b>Källarplan: trapphus, slussar</b>	Golv	Dammbindes
	Sockel	-
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	-
<b>Källarplan: undercentral förråd och elcentral</b>	Golv	Dammbindes
	Sockel	Hålkäl av betong dammbindes (gäller uc) övriga rum -
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	-
<b>Takplan: fläktrum</b>	Golv	Plastmatta
	Sockel	-
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar och beskrivningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten 150 200 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 237 800 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 820.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman).

**Summa kostnader 388 000 000 kr**

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	98 283 000 kr
varav bostäder	94 000 000 kr
varav lokaler	1 081 000 kr
varav garage	3 202 000 kr



## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 40 år och amortering sker enligt serieplan från år 17. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,80%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 till år 16	0,50%
Beräknad avskrivning	1 981 667 kr

### Finansiering

Lån	78 610 000 kr
Insatser	236 070 000 kr
Upplåtelseavgifter	73 320 000 kr

**Summa finansiering\*** **388 000 000 kr**

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	26 203 333	Rörligt	2,80%	0	733 693	733 693
Lån 2	26 203 333	3 år	2,80%	0	733 693	733 693
Lån 3	26 203 333	5 år	2,80%	0	733 693	733 693
<b>Summa lån</b>	<b>78 610 000</b>		<b>2,80%</b>	<b>0</b>	<b>2 201 080</b>	<b>2 201 080</b>

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-04-05 är 1,34%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,80%

Ränta	2 201 080 kr
Amortering	0 kr

**Summa kapitalkostnader** **2 201 080 kr**

\*I tillägg till entreprenadsumman ska föreningen betala ett belopp till entreprenören motsvarande den avlyfta investeringsmomsen för lokaler och garage.

**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	120 000
Elförbrukning	150 000
Uppvärmning	503 000
TV/Tele/Data	210 000
Trädgård och gård	30 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	85 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	30 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	10 000
Snöröjning	70 000
Sophämtning	90 000
Städning	100 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	60 000
Teknisk förvaltning	115 000
Ekonomisk förvaltning	107 000
Hisstelefon, porttelefon	15 000
Fastighetsförsäkringar	30 000
Drift lokaler	20 000
Revision	23 000
Styrelsearvoden	31 100
Oförutsedda kostnader	23 000

**Summa driftskostnader** **1 822 100 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

**Övriga kostnader**

Hushållsel	201 971 kr
Fastighetsskatt lokaler	10 810 kr
Fastighetsskatt garage	32 020 kr
Avgift parkeringsbolag	59 520 kr

**Summa kostnader år 1** **4 327 501 kr**

**D. Forts****Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 750 890 kr
Årsavgift hushållsel	201 971 kr

**Övriga intäkter**

Hysesintäkter lokaler	156 000 kr
Hysesintäkter garageplatser	595 200 kr
Intäkter parkeringsplatser	57 600 kr
Fastighetsskatt lokal	10 810 kr

**Summa intäkter år 1** 4 772 471 kr

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** 444 970 kr

**Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA och LOA 161 280 kr

Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad (BTA)	54 024 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	58 976 kr/kvm
Belåning	14 985 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	39 kr/kvm
Driftskostnad (exkl hushållsel)	347 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	754 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 200 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	53 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	399 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	30 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Hushållsel debiteras efter förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
71-1001	2 rok	U	52	0,99123	335 000	2 340 000	2 675 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
71-1002	2 rok	U	63	1,20091	315 000	2 635 000	3 150 000	45 045	3 754	2 426	202	47 471
71-1101	2 rok	B	52	0,99123	455 000	2 340 000	2 795 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
71-1102	2 rok	B	48	0,91498	535 000	2 160 000	2 695 000	34 320	2 860	1 848	154	38 168
71-1103	4 rok	B	100	1,90621	1 125 000	4 500 000	5 625 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
71-1201	2 rok	B	52	0,99123	485 000	2 340 000	2 825 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
71-1202	2 rok	B	48	0,91498	590 000	2 160 000	2 750 000	34 320	2 860	1 848	154	36 168
71-1203	4 rok	B	100	1,90621	1 225 000	4 500 000	5 725 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
71-1301	2 rok	B	52	0,99123	555 000	2 340 000	2 895 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
71-1302	2 rok	B	48	0,91498	635 000	2 160 000	2 795 000	34 320	2 860	1 848	154	38 168
71-1303	4 rok	B	100	1,90621	1 360 000	4 500 000	5 850 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
71-1401	4 rok	B/T	104	1,98248	2 970 000	4 680 000	7 650 000	74 380	6 197	4 004	334	78 364
71-1402	2 rok	B/T	68	1,25810	1 225 000	2 970 000	4 195 000	47 190	3 933	2 541	212	49 731
72-1001	2 rok	U	48	0,91498	335 000	2 160 000	2 495 000	34 320	2 860	1 848	154	38 168
72-1101	3 rok	B	76	1,44872	555 000	3 420 000	3 975 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
72-1102	1 rok	B	35	0,66717	500 000	1 575 000	2 075 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
72-1103	2 rok	B	44	0,83873	595 000	1 980 000	2 575 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
72-1201	3 rok	B	76	1,44872	630 000	3 420 000	4 050 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
72-1202	1 rok	B	35	0,66717	620 000	1 575 000	2 195 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
72-1203	2 rok	B	44	0,83873	695 000	1 980 000	2 675 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
72-1301	3 rok	B	76	1,44872	730 000	3 420 000	4 150 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
72-1302	1 rok	B	35	0,66717	720 000	1 575 000	2 295 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
72-1303	2 rok	B	44	0,83873	795 000	1 980 000	2 775 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
72-1401	2 rok	B/T	62	1,18185	1 260 000	2 780 000	4 050 000	44 330	3 694	2 387	199	46 717
72-1402	1 rok	B/T	31	0,59093	730 000	1 395 000	2 125 000	22 185	1 847	1 194	99	23 359
73-0901	4 rok	U	94	1,79184	545 000	4 230 000	4 775 000	67 210	5 601	3 619	302	70 829
73-1001	3 rok	B	78	1,48685	840 000	3 510 000	4 350 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
73-1002	4 rok	B/U	98	1,86809	915 000	4 410 000	5 325 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
73-1003	2 rok	U	55	1,04842	300 000	2 475 000	2 775 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
73-1101	3 rok	B	78	1,48685	985 000	3 510 000	4 475 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
73-1102	4 rok	B	98	1,86809	1 440 000	4 410 000	5 850 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
73-1103	2 rok	B	55	1,04842	550 000	2 475 000	3 025 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
73-1104	1 rok	B	38	0,72436	540 000	1 710 000	2 250 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633
73-1201	3 rok	B	78	1,48685	1 065 000	3 510 000	4 575 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
73-1202	4 rok	B	98	1,86809	1 585 000	4 410 000	5 995 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
73-1203	2 rok	B	55	1,04842	650 000	2 475 000	3 125 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
73-1204	1 rok	B	38	0,72436	640 000	1 710 000	2 350 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633
73-1301	3 rok	B	78	1,48685	1 185 000	3 510 000	4 695 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
73-1302	4 rok	B	98	1,86809	1 765 000	4 410 000	6 175 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
73-1303	2 rok	B	55	1,04842	750 000	2 475 000	3 225 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
73-1304	1 rok	B	38	0,72436	740 000	1 710 000	2 450 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T (%)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
81-1001	2 rok	U	52	0,99123	310 000	2 340 000	2 650 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
81-1002	2 rok	U	63	1,20091	145 000	2 835 000	2 980 000	45 045	3 754	2 426	202	47 471
81-1101	2 rok	B	52	0,99123	540 000	2 340 000	2 880 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
81-1102	2 rok	B	48	0,91498	615 000	2 180 000	2 775 000	34 320	2 860	1 848	154	36 168
81-1103	4 rok	B	100	1,90621	1 280 000	4 500 000	5 780 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
81-1201	2 rok	B	52	0,99123	570 000	2 340 000	2 910 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
81-1202	2 rok	B	48	0,91498	670 000	2 180 000	2 830 000	34 320	2 860	1 848	154	36 168
81-1203	4 rok	B	100	1,90621	1 385 000	4 500 000	5 885 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
81-1301	2 rok	B	52	0,99123	640 000	2 340 000	2 980 000	37 180	3 098	2 002	167	39 182
81-1302	2 rok	B	48	0,91498	720 000	2 180 000	2 880 000	34 320	2 860	1 848	154	36 168
81-1303	4 rok	B	100	1,90621	1 525 000	4 500 000	6 025 000	71 500	5 958	3 850	321	75 350
81-1401	4 rok	B/T	104	1,98246	3 300 000	4 680 000	7 980 000	74 360	6 197	4 004	334	78 364
81-1402	2 rok	B/T	66	1,25810	1 350 000	2 970 000	4 320 000	47 190	3 933	2 541	212	49 731
82-1001	2 rok	U	48	0,91498	410 000	2 180 000	2 570 000	34 320	2 860	1 848	154	36 168
82-1101	3 rok	B	76	1,44872	650 000	3 420 000	4 070 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
82-1102	1 rok	B	35	0,66717	560 000	1 575 000	2 155 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
82-1103	2 rok	B	44	0,83873	775 000	1 980 000	2 755 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
82-1201	3 rok	B	76	1,44872	750 000	3 420 000	4 170 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
82-1202	1 rok	B	35	0,66717	685 000	1 575 000	2 260 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
82-1203	2 rok	B	44	0,83873	775 000	1 980 000	2 755 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
82-1301	3 rok	B	76	1,44872	855 000	3 420 000	4 275 000	54 340	4 528	2 926	244	57 266
82-1302	1 rok	B	35	0,66717	790 000	1 575 000	2 385 000	25 025	2 085	1 348	112	26 373
82-1303	2 rok	B	44	0,83873	880 000	1 980 000	2 880 000	31 460	2 622	1 694	141	33 154
82-1401	2 rok	B/T	62	1,18185	1 380 000	2 790 000	4 170 000	44 330	3 694	2 387	199	46 717
82-1402	1 rok	B/T	31	0,59093	785 000	1 395 000	2 190 000	22 165	1 847	1 194	99	23 359
83-0901	4 rok	U	94	1,79184	690 000	4 230 000	4 920 000	67 210	5 601	3 619	302	70 829
83-1001	3 rok	B	76	1,48685	1 015 000	3 510 000	4 525 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
83-1002	4 rok	B/U	98	1,86809	1 075 000	4 410 000	5 485 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
83-1003	2 rok	U	55	1,04842	405 000	2 475 000	2 880 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
83-1101	3 rok	B	78	1,48685	1 120 000	3 510 000	4 630 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
83-1102	4 rok	B	98	1,86809	1 615 000	4 410 000	6 025 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
83-1103	2 rok	B	55	1,04842	640 000	2 475 000	3 115 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
83-1104	1 rok	B	38	0,72436	605 000	1 710 000	2 315 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633
83-1201	3 rok	B	78	1,48685	1 220 000	3 510 000	4 730 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
83-1202	4 rok	B	98	1,86809	1 785 000	4 410 000	6 175 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
83-1203	2 rok	B	55	1,04842	745 000	2 475 000	3 220 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
83-1204	1 rok	B	38	0,72436	710 000	1 710 000	2 420 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633
83-1301	3 rok	B	78	1,48685	1 325 000	3 510 000	4 835 000	55 770	4 648	3 003	250	58 773
83-1302	4 rok	B	98	1,86809	1 950 000	4 410 000	6 360 000	70 070	5 839	3 773	314	73 843
83-1303	2 rok	B	55	1,04842	870 000	2 475 000	3 345 000	39 325	3 277	2 118	176	41 443
83-1304	1 rok	B	38	0,72436	815 000	1 710 000	2 525 000	27 170	2 264	1 463	122	28 633
			<b>5246</b>	<b>89,89988</b>	<b>73 320 000</b>	<b>236 070 000</b>	<b>309 380 000</b>	<b>3 750 890</b>		<b>201 971</b>		<b>3 952 874</b>
Diff				<b>0,00012</b>								
				<b>100,00000</b>								

Årsavgift bostadslägenheter				3 750 890 kr
Årsavgift hushållsel				201 971 kr
Hyra lokaler <sup>3)</sup>	1200 kr/m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>		156 000 kr
Hyra garageplatser <sup>3)</sup>	800 kr/mån/st	62 st		595 200 kr
Intäkter parkeringsplatser <sup>3)</sup>	400 kr/mån/st	12 st		57 600 kr
Fastighetsskatt lokaler				10 810 kr
<b>Summa intäkter</b>				<b>4 772 471 kr</b>

I bostadsrätten ingår externt förråd i källare, lgh har balkong eller uteplats, vissa lgh har även terrass

1) Uteplats/Balkong/Terrass

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m<sup>2</sup> och 0,70 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Moms tillkommer på lokalhyra, garage och parkeringsplatser.

## G. EKONOMISK PROGNO

14

2018051601603

Ränteantagande										2,80%
Amortering (från år 2)										0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation										2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år										2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år										2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift										2,0%
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Årsavgifter bostad		3 751	3 826	3 902	3 980	4 060	4 141	4 572	5 048	
Årsavgift hushållsel		202	206	210	214	219	223	246	272	
Hysesintäkter lokaler		156	159	162	166	169	172	190	210	
Hysesintäkter garage		595	607	619	632	644	657	726	801	
Intäkter parkeringsplatser		58	59	60	61	62	64	70	78	
Fastighetsskatt lokaler		11	11	11	11	12	12	13	15	
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 772</b>	<b>4 868</b>	<b>4 965</b>	<b>5 065</b>	<b>5 166</b>	<b>5 269</b>	<b>5 818</b>	<b>6 423</b>	
Drift/underhållskostnader		-1 822	-1 859	-1 896	-1 934	-1 972	-2 012	-2 221	-2 452	
Hushållsel		-202	-206	-210	-214	-219	-223	-246	-272	
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-148	
Fastighetsskatt lokaler		-11	-11	-11	-11	-12	-12	-13	-15	
Fastighetsskatt garage		-32	-33	-33	-34	-35	-35	-39	-43	
Avgift parkeringsbolag		-60	-61	-62	-63	-64	-66	-73	-80	
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 126</b>	<b>-2 169</b>	<b>-2 212</b>	<b>-2 257</b>	<b>-2 302</b>	<b>-2 348</b>	<b>-2 592</b>	<b>-3 009</b>	
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>2 646</b>	<b>2 699</b>	<b>2 753</b>	<b>2 808</b>	<b>2 864</b>	<b>2 921</b>	<b>3 226</b>	<b>3 414</b>	
Räntekostnader		-2 201	-2 201	-2 190	-2 179	-2 168	-2 157	-2 102	-2 047	
Amortering		0	-393	-393	-393	-393	-393	-393	-393	
Fond för yttre underhåll		-161	-165	-168	-171	-175	-178	-197	-217	
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>284</b>	<b>-60</b>	<b>2</b>	<b>65</b>	<b>128</b>	<b>193</b>	<b>534</b>	<b>757</b>	
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>284</b>	<b>224</b>	<b>226</b>	<b>291</b>	<b>419</b>	<b>613</b>	<b>2 589</b>	<b>6 209</b>	
Amortering		0	393	393	393	393	393	393	393	
Fond för yttre underhåll		161	165	168	171	175	178	197	217	
Avskrivning linjär/rak		-1 982	-1 982	-1 982	-1 982	-1 982	-1 982	-1 982	-1 982	
<b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b>		<b>-1 537</b>	<b>-1 484</b>	<b>-1 419</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 286</b>	<b>-1 217</b>	<b>-858</b>	<b>-615</b>	
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-1 537</b>	<b>-3 020</b>	<b>-4 439</b>	<b>-5 792</b>	<b>-7 078</b>	<b>-8 295</b>	<b>-13 316</b>	<b>-16 595</b>	
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>										
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		94 000	95 880	97 798	99 754	101 749	103 784	114 585	126 512	
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		1 081	1 103	1 125	1 147	1 170	1 194	1 318	1 455	
Beräknat taxeringsvärde (garage)		3 202	3 266	3 331	3 398	3 456	3 535	3 903	4 309	

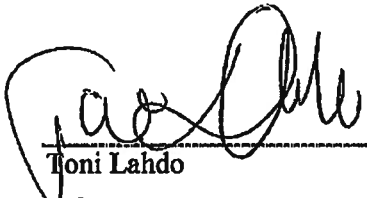
## H. KÄNSLIGHETSANALYS

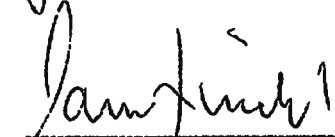
Antagen räntenivå 2,80%  
Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		754	769	784	800	816	832	919	1 014
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	903	918	933	948	963	979	1062	1153
Ändring av årsavgift		19,9%	19,5%	19,0%	18,6%	18,1%	17,7%	15,6%	13,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	754	773	793	813	834	856	973	1107
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,1%	1,7%	2,3%	2,9%	5,9%	9,1%

Solna 2018-04-05

Bostadsrättsföreningen  
Simmaren

  
Toni Lahdo

  
Sam Lindstedt

  
Christer Bentzer



**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 april 2018 för bostadsrättsföreningen Simmaren, org. nr: 769633-0161.

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 preliminär 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.

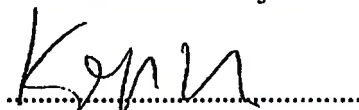
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

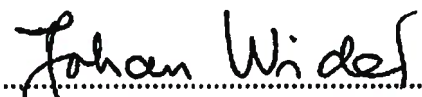
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 9 maj 2018



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM



**Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-09 för Brf Simmaren**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-10-11
2. Registreringsbevis	2017-07-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-12-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-12-13
5. Kreditoffert SEB	2018-04-05
6. Koncept till Garageavtal	odaterat
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-12
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-12-07
9. Bygglövsbeslut	2016-09-08
10. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
11. Energikalkyl	2018-03-26
12. Servitut Sv 3	2018-05-02
13. Underlag till beskrivning av ny gemensamhetsanläggning	2017-05-22
14. Bekräftelse av ytbehandling på vägg	odaterad
15. Ritning våtrumsvägg 2017	2012-02-08
16. Ritning A-40.0-0009	2015-02-05
17. Sammanställning lägenhetsareor	2016-09-15
18. Byggmötesprotokoll nr 14	2018-02-07
19. Bekräftelse av försäljningsläge	odaterad
20. Minnesanteckningar	2016-08-30
21. Köpebrev	2017-04-06
22. Förslag till officialservitut	odaterad
23. Förslag till avgränsning av officialservitut	odaterad
24. Lantmäteriförrättning 0163-16/47	2017-10-18
25. Försäkringsbrev	2016-12-12
26. Bofakta	odaterad

*fw*



## **Komplettering till sid 4 Ekonomisk plan Simmaren**

På sista raden på sidan 4 har tyvärr 3 ord fallit bort när de hanterat den ekonomiska planen.

Meningen ska vara:

"Då denna GA är under upprättande så är deltagare, omfattning och kostnadsfördelningen idag inte känd".

