

## **Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista**

**Organisationsnummer: 769633-7620**

### **Innehållsförteckning**

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Allmänna förutsättningar.....                                 | 2  |
| Beskrivning av fastigheten.....                               | 3  |
| Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning .....                 | 5  |
| Kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....             | 5  |
| Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2019 .....         | 5  |
| Preliminär finansieringsplan .....                            | 6  |
| Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter ..... | 7  |
| Lägenhetssammanställning.....                                 | 8  |
| Nyckeltal .....                                               | 10 |
| Ekonomisk prognos .....                                       | 11 |
| Känslighetsanalys .....                                       | 12 |

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista (org.nr 769633-7620), (nedan Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 2018-02-08 för Föreningens verksamhet. Samma dag intygsgavs kostnadskalkylen.

Ur fastigheten Kista Selfoss 1 har tre nya fastigheter bildats; Stockholm Selfoss 2, Stockholm Selfoss 3 samt Stockholm Selfoss 4. På fastigheterna uppförs totalt 276 lägenheter i flerbostadshus om 5-8 våningar. Brf Reykjavik i Kista utgör den första etappen om totalt 69 lägenheter och är lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Selfoss 2. Därtill uppförs ett parkeringsgarage med 237 parkeringsplatser som kommer att ägas och delägarförvaltas via en gemensamhetsanläggning. Brf Reykjaviks andelstal i gemensamhetsanläggningen kommer uppgå till 20,8%.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Selfoss 2 genom ett förvärv av Bostadsrättsföreningen SHH Projekt nr 47 (org.nr 769633-6291) i vilken fastigheten fanns. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Marklov erhöles 2017-12-06 och bygglov för bostadshuset erhöles 2018-07-12. Byggstarten för hus ägde rum i september 2018. Byggprojektet genomförs med Selfoss Produktion AB som totalentreprenör med COBAB Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar har tecknats för entreprenaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i januari 2020 och inflyttning beräknas ske i april 2020. Föreningen har tecknat förhandsavtal för samtliga lägenheter. Selfoss Invest AB har åtagit sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej sålda lägenheter. Selfoss Invest AB har även åtagit sig att betala årsavgiften för osålda lägenheter fram till dess att de förvärvas.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (November 2019) kända förhållanden.

*h*

*h*

## Gemensamma anordningar

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vatten/avlopp:</b>  | Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Uppvärmning:</b>    | Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral och teknikrum i byggnaderna.                                                                                                   |
| <b>Undercentral:</b>   | Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>El:</b>             | Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare är placerad i undercentral och teknikrum.                                                                                                                                                                         |
| <b>Hushållsel:</b>     | Samtliga lägenheter har egna abonnemang för hushållsel.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ventilation:</b>    | Mekanisk frånluft med återvinning.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TV/Tele/Data:</b>   | Lägenheterna är anslutna till ett bredbandsnät (Telia 3Play), vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang |
| <b>Parkering:</b>      | Parkering kan hyras i garage.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Cykelställ:</b>     | Cykelställ placeras på innergården samt i förråd i garage                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Post/tidningar:</b> | Postboxar och tidningshållare                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sophantering:</b>   | Rullkärl i soprum                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gård:</b>           | Gården består av grusade ytor, asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar samt plats för lek och utegym.                                                                                                                                                                     |
| <b>Förråd</b>          | Förråd i respektive lägenhet samt i garage                                                                                                                                                                                                                                            |

## Byggnadsbeskrivning

|                          |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antal våningar:</b>   | 7 våningar                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grundläggning:</b>    | Betongplatta på mark                                                                                                                                                                             |
| <b>Stomme:</b>           | Prefabricerade filigranbjälklag i betong. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Prefabricerade balkonger i stål och betong samt trappor i betong. |
| <b>Fasadbehandling:</b>  | Puts och plåt                                                                                                                                                                                    |
| <b>Yttertak:</b>         | Papp                                                                                                                                                                                             |
| <b>Balkong/uteplats:</b> | Nästan samtliga lägenheter på plan 1-6 har balkong. Lägenheter i entréplan har uteplatser med trätrall.                                                                                          |
| <b>Fönster:</b>          | Träfönster med ytterbågar av aluminium.                                                                                                                                                          |
| <b>Lägenhetsdörrar:</b>  | S-33 klass 1, målad                                                                                                                                                                              |
| <b>Brandskydd:</b>       | Brandvarnare monteras i varje lägenhet                                                                                                                                                           |

## Beskrivning av fastigheten

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Beteckning:</b> | Stockholm Selfoss 2   |
| <b>Kommun:</b>     | Kista                 |
| <b>Adress:</b>     | Kista gårdsväg 16-18  |
| <b>Postnr:</b>     | 164 55                |
| <b>Tomtareal:</b>  | 1 555 kvm             |
| <b>Detaljplan:</b> | Laga kraft 2015-03-27 |

### Byggnad

|                           |                                                                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadstyp:</b>       | Flerbostadshus i 7 våningsplan                                                                                    |
| <b>Byggnadsår:</b>        | 2018-2020                                                                                                         |
| <b>Bostäder:</b>          | 69 lägenheter, totalt 2 718 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning                                              |
| <b>Parkering:</b>         | parkeringar inkl besök/handikapplatser                                                                            |
| <b>Övrig information:</b> | Del i gemensamhetsanläggning för parkering, del i gemensamhetsanläggning för gård, ga:1 och ga:2 (under bildande) |

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet (Stockholm Selfoss 2) kommer att vara delägare i två gemensamhetsanläggningar som utgörs av 237 parkeringsplatser i garage, förråd, soprum, undercentraler, gemensam portik, en gemensam gård med cykelställ, lekplats, uteplatser, träd, växter, buskar, gräsmattor och gångvägar m.m. Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning och föreningens andel i gemensamhetsanläggning ga:1 och ga:2 kommer uppgå till 20,8% (baserat på antal kvm BOA).

Garagets parkeringsplatser kommer att hyras ut via operatör till externa parter och till föreningens medlemmar. Föreningens intäkter och kostnader kommer att fördelas enligt andelstal i gemensamhetsanläggning.

### Lägenhetsbeskrivning

|                           |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entréutrymme/hall:</b> | Parkett, i förekommande fall städkåp, hatthylla och tapetserade väggar                                                                                                                      |
| <b>Kök och matplats:</b>  | Parkett, ugn och induktionshäll, kombi kyl/frys alt kyl och frys, diskmaskin i 2-4 RoK, spiskåpa, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk |
| <b>WC/dusch/tvätt:</b>    | Kakel/klinker på golv och vägg, tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, toalettpappershållare.                                                  |
| <b>Vardagsrum:</b>        | Parkett, målade väggar                                                                                                                                                                      |
| <b>Övriga rum:</b>        | Parkett, målade väggar. Kompletterande garderober och linneskåp efter lägenhetsstorlek                                                                                                      |

### Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med januari 2020 och tillträde/inflyttning beräknas att ske från och med april 2020.

### Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                                                                                  |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev | 172 110 000        |
| <b>Beräknad anskaffningskostnad</b>                                              | <b>172 110 000</b> |

### Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Mark         | 19 000 000        |
| Byggnad      | 53 816 000        |
| <b>Summa</b> | <b>72 816 000</b> |

*Handwritten signature and initials*

## Preliminär finansieringsplan

|                                | Belopp<br>kronor   | Kr/kvm        | Ränta<br>procent | Ränta<br>marginal | Ränta<br>kronor | Amortering<br>kronor | Summa<br>kronor  |
|--------------------------------|--------------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------------|------------------|
| <b>Lån bostäder</b>            |                    |               |                  |                   |                 |                      |                  |
| Bindningstid 3 år              | 15 627 925         | 5 750         | 2,11%            | 1,20%             | 329 749         | 78 140               | 407 889          |
| Bindningstid 5 år              | 25 372 075         | 9 335         | 2,34%            | 1,20%             | 593 707         | 126 860              | 720 567          |
| <b>Summa</b>                   | <b>41 000 000</b>  | <b>15 085</b> |                  |                   |                 |                      |                  |
| Insatser                       | 131 110 000        | 48 239        |                  |                   |                 |                      |                  |
| <b>Summa finansiering år 1</b> | <b>172 110 000</b> |               |                  |                   | <b>923 456</b>  | <b>205 000</b>       | <b>1 128 456</b> |

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2019-10-29 med ett tillägg om ca 120 punkters säkerhetsmarginal, vilket motsvarar 492 000 kr eller 181 kr/kvm BOA. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% årligen. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

### Kostnader

| <u>Kapitalkostnader</u>                          | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>        |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Räntekostnader                                   | 340           | 923 456          |
| Amortering                                       | 75            | 205 000          |
| Avskrivningar*                                   | 477           | 1 295 173        |
| <b>Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar</b> | <b>415</b>    | <b>1 128 456</b> |

| <u>Driftskostnader</u>                            | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>        |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Försäkringar                                      | 8             | 21 743           |
| Fastighetsförvaltning                             | 20            | 54 358           |
| Tillsyn och skötsel                               | 50            | 135 895          |
| Administration                                    | 20            | 54 358           |
| Vattenförbrukning                                 | 40            | 108 716          |
| Fastighetselförbrukning inklusive tillskottsvärme | 24            | 65 230           |
| Städning                                          | 16            | 43 486           |
| Sophämtning                                       | 8             | 21 743           |
| Värmeförbrukning                                  | 60            | 163 074          |
| Reparationer                                      | 10            | 27 179           |
| TV grundutbud, bredband                           | 62            | 168 705          |
| Styrelsearvoden                                   | 7             | 20 000           |
| GA (parkeringshus + gård)                         | 45            | 122 306          |
| Driftreserv                                       | 45            | 122 306          |
| <b>Summa driftskostnader**</b>                    | <b>415</b>    | <b>1 129 098</b> |

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1</b> | <b>2 257 554</b> |
|-----------------------------------------------|------------------|

### Avsättningar för fastighetsunderhåll

|            |         |
|------------|---------|
| Avsättning | 100 000 |
|------------|---------|

### Sammanställning av utbetalningar och fond första året

|                                                                             | <u>Utbetalningar</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Räntekostnader                                                              | 923 456              |
| Amorteringar                                                                | 205 000              |
| Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej) | 100 000              |
| Driftkostnader bostäder                                                     | 1 129 098            |
| <b>SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR</b>                                        | <b>2 357 554</b>     |

\* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

\*\* Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppsamlingsplats och telefoni. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt. Bredband och TV ingår i avgifter.

| <u>Intäkter</u>                                                          | <u>Kr/kvm</u> | <u>Kr</u>        |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Årsavgifter                                                              | 663           | 1 801 522        |
| Parkering garage (864 kr/p/mån exkl moms), förråd (200 kr/förråd/mån)*** |               | 556 032          |
| Ränteintäkter                                                            |               | 0                |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>                             |               | <b>2 357 554</b> |

\*\*\* Intäkterna för parkering motsvarar Brf Reykjaviks andel av det totala antalet P-platser (237 st). Intäkterna för förråd motsvarar 20 st förråd.

## Lägenhetssammanställning

| Lgh Nr | Vån | Antal<br>RoK | Yta<br>Kvm | Andels-<br>tal<br>årsavgift i % | Andels-<br>tal<br>insats i % | Avgift<br>Kr/år | Avgift<br>Kr/mån | Telia<br>Tripleplay<br>Kr/mån<br>(Ingår i avgift) | Insats<br>Kr | Kommentar |
|--------|-----|--------------|------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------|
| 1-0901 | -1  | 2            | 38,5       | 1,41653                         | 1,17840                      | 25 574          | 2 131            | 204                                               | 1 545 000    |           |
| 1-0902 | -1  | 3            | 72,5       | 2,66750                         | 2,17375                      | 46 000          | 3 833            | 204                                               | 2 850 000    |           |
| 1-1001 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,21654                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 595 000    | Balkong   |
| 1-1002 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,21654                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 595 000    | Uteplats  |
| 1-1003 | E   | 1            | 25,6       | 0,94190                         | 1,06399                      | 17 825          | 1 485            | 204                                               | 1 395 000    | Uteplats  |
| 1-1004 | E   | 1            | 33,3       | 1,22521                         | 1,21654                      | 22 450          | 1 871            | 204                                               | 1 595 000    | Uteplats  |
| 1-1005 | E   | 2            | 46,7       | 1,71824                         | 1,40722                      | 30 501          | 2 542            | 204                                               | 1 845 000    |           |
| 1-1006 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,21654                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 595 000    | Balkong   |
| 1-1101 | 1   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,52162                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 1 995 000    | Balkong   |
| 1-1102 | 1   | 2            | 40,4       | 1,48644                         | 1,44535                      | 26 716          | 2 226            | 204                                               | 1 895 000    | Balkong   |
| 1-1103 | 1   | 1            | 25,6       | 0,94190                         | 1,10213                      | 17 825          | 1 485            | 204                                               | 1 445 000    | Balkong   |
| 1-1104 | 1   | 1            | 33,3       | 1,22521                         | 1,25467                      | 22 450          | 1 871            | 204                                               | 1 645 000    | Balkong   |
| 1-1105 | 1   | 2            | 46,7       | 1,71824                         | 1,59789                      | 30 501          | 2 542            | 204                                               | 2 095 000    | Balkong   |
| 1-1106 | 1   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,52162                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 1 995 000    | Balkong   |
| 1-1201 | 2   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,55976                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 045 000    | Balkong   |
| 1-1202 | 2   | 2            | 40,4       | 1,48644                         | 1,48349                      | 26 716          | 2 226            | 204                                               | 1 945 000    | Balkong   |
| 1-1203 | 2   | 1            | 25,6       | 0,94190                         | 1,14026                      | 17 825          | 1 485            | 204                                               | 1 495 000    | Balkong   |
| 1-1204 | 2   | 1            | 33,3       | 1,22521                         | 1,29281                      | 22 450          | 1 871            | 204                                               | 1 695 000    | Balkong   |
| 1-1205 | 2   | 2            | 46,7       | 1,71824                         | 1,63603                      | 30 501          | 2 542            | 204                                               | 2 145 000    | Balkong   |
| 1-1206 | 2   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,55976                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 045 000    | Balkong   |
| 1-1301 | 3   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,59789                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 095 000    | Balkong   |
| 1-1302 | 3   | 2            | 40,4       | 1,48644                         | 1,52162                      | 26 716          | 2 226            | 204                                               | 1 995 000    | Balkong   |
| 1-1303 | 3   | 1            | 25,6       | 0,94190                         | 1,17840                      | 17 825          | 1 485            | 204                                               | 1 545 000    | Balkong   |
| 1-1304 | 3   | 1            | 33,3       | 1,22521                         | 1,33094                      | 22 450          | 1 871            | 204                                               | 1 745 000    | Balkong   |
| 1-1305 | 3   | 2            | 46,7       | 1,71824                         | 1,67417                      | 30 501          | 2 542            | 204                                               | 2 195 000    | Balkong   |
| 1-1306 | 3   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,59789                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 095 000    | Balkong   |
| 1-1401 | 4   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,63603                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 145 000    | Balkong   |
| 1-1402 | 4   | 2            | 40,4       | 1,48644                         | 1,55976                      | 26 716          | 2 226            | 204                                               | 2 045 000    | Balkong   |
| 1-1403 | 4   | 1            | 25,6       | 0,94190                         | 1,21654                      | 17 825          | 1 485            | 204                                               | 1 595 000    | Balkong   |
| 1-1404 | 4   | 1            | 33,3       | 1,22521                         | 1,36908                      | 22 450          | 1 871            | 204                                               | 1 795 000    | Balkong   |
| 1-1405 | 4   | 2            | 46,7       | 1,71824                         | 1,71230                      | 30 501          | 2 542            | 204                                               | 2 245 000    | Balkong   |
| 1-1406 | 4   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,63603                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 2 145 000    | Balkong   |
| 1-1501 | 5   | 1            | 33,7       | 1,23993                         | 1,40722                      | 22 691          | 1 891            | 204                                               | 1 845 000    | Balkong   |
| 1-1502 | 5   | 2            | 40,7       | 1,49748                         | 1,59789                      | 26 896          | 2 241            | 204                                               | 2 095 000    | Balkong   |
| 1-1503 | 5   | 1            | 25,9       | 0,95294                         | 1,25467                      | 18 005          | 1 500            | 204                                               | 1 645 000    | Balkong   |
| 1-1504 | 5   | 1            | 33,6       | 1,23625                         | 1,40722                      | 22 631          | 1 886            | 204                                               | 1 845 000    | Balkong   |
| 1-1505 | 5   | 2            | 47,5       | 1,74767                         | 1,75044                      | 30 981          | 2 582            | 204                                               | 2 295 000    | Balkong   |
| 1-1506 | 5   | 1            | 33,8       | 1,24361                         | 1,40722                      | 22 751          | 1 896            | 204                                               | 1 845 000    | Balkong   |
| 2-0901 | -1  | 1            | 29,7       | 1,09276                         | 1,02586                      | 20 288          | 1 691            | 204                                               | 1 345 000    |           |
| 2-1001 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,14026                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 495 000    |           |
| 2-1002 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,21654                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 595 000    | Uteplats  |
| 2-1003 | E   | 1            | 31,5       | 1,15898                         | 1,10213                      | 21 369          | 1 781            | 204                                               | 1 445 000    | Uteplats  |
| 2-1004 | E   | 2            | 50,1       | 1,84333                         | 1,63603                      | 32 543          | 2 712            | 204                                               | 2 145 000    | Uteplats  |
| 2-1005 | E   | 1            | 33,2       | 1,22153                         | 1,14026                      | 22 390          | 1 866            | 204                                               | 1 495 000    |           |
| 2-1101 | 1   | 2            | 44,6       | 1,64097                         | 1,52162                      | 29 239          | 2 437            | 204                                               | 1 995 000    | Balkong   |



|              |   |   |              |                  |                  |                  |                |     |                    |         |
|--------------|---|---|--------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-----|--------------------|---------|
| 2-1102       | 1 | 2 | 40,4         | 1,48644          | 1,44535          | 26 716           | 2 226          | 204 | 1 895 000          | Balkong |
| 2-1103       | 1 | 1 | 31,5         | 1,15898          | 1,17840          | 21 369           | 1 781          | 204 | 1 545 000          | Balkong |
| 2-1104       | 1 | 2 | 50,1         | 1,84333          | 1,67417          | 32 543           | 2 712          | 204 | 2 195 000          | Balkong |
| 2-1105       | 1 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,52162          | 29 239           | 2 437          | 204 | 1 995 000          | Balkong |
| 2-1201       | 2 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,55976          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 045 000          | Balkong |
| 2-1202       | 2 | 2 | 40,4         | 1,48644          | 1,48349          | 26 716           | 2 226          | 204 | 1 945 000          | Balkong |
| 2-1203       | 2 | 1 | 31,5         | 1,15898          | 1,21654          | 21 369           | 1 781          | 204 | 1 595 000          | Balkong |
| 2-1204       | 2 | 2 | 50,1         | 1,84333          | 1,71230          | 32 543           | 2 712          | 204 | 2 245 000          | Balkong |
| 2-1205       | 2 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,55976          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 045 000          | Balkong |
| 2-1301       | 3 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,59789          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 095 000          | Balkong |
| 2-1302       | 3 | 2 | 40,4         | 1,48644          | 1,52162          | 26 716           | 2 226          | 204 | 1 995 000          | Balkong |
| 2-1303       | 3 | 1 | 31,5         | 1,15898          | 1,25467          | 21 369           | 1 781          | 204 | 1 645 000          | Balkong |
| 2-1304       | 3 | 2 | 50,1         | 1,84333          | 1,75044          | 32 543           | 2 712          | 204 | 2 295 000          | Balkong |
| 2-1305       | 3 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,59789          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 095 000          | Balkong |
| 2-1401       | 4 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,63603          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 145 000          | Balkong |
| 2-1402       | 4 | 2 | 40,4         | 1,48644          | 1,55976          | 26 716           | 2 226          | 204 | 2 045 000          | Balkong |
| 2-1403       | 4 | 1 | 31,5         | 1,15898          | 1,29281          | 21 369           | 1 781          | 204 | 1 695 000          | Balkong |
| 2-1404       | 4 | 2 | 50,1         | 1,84333          | 1,78857          | 32 543           | 2 712          | 204 | 2 345 000          | Balkong |
| 2-1405       | 4 | 2 | 44,6         | 1,64097          | 1,63603          | 29 239           | 2 437          | 204 | 2 145 000          | Balkong |
| 2-1501       | 5 | 1 | 33,7         | 1,23993          | 1,40722          | 22 691           | 1 891          | 204 | 1 845 000          | Balkong |
| 2-1502       | 5 | 2 | 40,7         | 1,49748          | 1,59789          | 26 896           | 2 241          | 204 | 2 095 000          | Balkong |
| 2-1503       | 5 | 1 | 31,8         | 1,17002          | 1,33094          | 21 549           | 1 796          | 204 | 1 745 000          | Balkong |
| 2-1504       | 5 | 2 | 50,1         | 1,84333          | 1,82671          | 32 543           | 2 712          | 204 | 2 395 000          | Balkong |
| 2-1505       | 5 | 1 | 33,7         | 1,23993          | 1,40722          | 22 691           | 1 891          | 204 | 1 845 000          | Balkong |
| <b>TOTAL</b> |   |   | <b>2 718</b> | <b>100,00000</b> | <b>100,00000</b> | <b>1 801 522</b> | <b>150 127</b> |     | <b>131 110 000</b> |         |

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bredband, bredbandstelefon och TV ingår i avgifter om 204 kr per månad och lägenhet.

*Am*

*h*  
*u*

## Nyckeltal

---

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad/kvm BOA           | 63 325 |
| Insats/kvm BOA                        | 48 239 |
| Belåning/kvm BOA                      | 15 085 |
| Driftkostnader/kvm BOA                | 415    |
| Årsavgift/kvm BOA                     | 663    |
| Intäkter parkering och förråd/kvm BOA | 205    |
| Resultat vid årets utgång/kvm BOA     | -364   |
| Avsättning/kvm BOA                    | 37     |
| Amortering/kvm BOA                    | 75     |
| Antal kvm boarea                      | 2 718  |
| Antal kvm BTA                         | 3 397  |
| Anskaffningskostnad/kvm BTA           | 50 665 |

---

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Ekonomisk prognos

|                            | ÅR 1      | ÅR 2      | ÅR 3      | ÅR 4      | ÅR 5      | ÅR 6      | ÅR 11     | ÅR 16     |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Summa kostnader</b>     | 2 357 554 | 2 377 519 | 2 397 975 | 2 418 933 | 2 440 402 | 2 462 393 | 2 580 547 | 2 837 747 |
| Räntor, lån                | 923 456   | 918 838   | 914 221   | 909 604   | 904 987   | 900 369   | 877 283   | 854 197   |
| Total amortering           | 205 000   | 205 000   | 205 000   | 205 000   | 205 000   | 205 000   | 205 000   | 205 000   |
| Driftskostnader            | 1 129 098 | 1 151 680 | 1 174 714 | 1 198 208 | 1 222 172 | 1 246 616 | 1 376 365 | 1 519 618 |
| Avsättning för underhåll   | 100 000   | 102 000   | 104 040   | 106 120   | 108 243   | 110 408   | 121 899   | 134 586   |
| Ackumulerad avsättning     | 100 000   | 201 999   | 306 039   | 412 160   | 520 402   | 630 810   | 1 216 868 | 1 863 923 |
| Avskrivningar*             | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 | 1 295 173 |
| Fastighetsavgift           | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 124 346   |
| <b>Summa intäkter</b>      | 2 357 554 | 2 377 519 | 2 397 975 | 2 418 933 | 2 440 402 | 2 462 393 | 2 580 547 | 2 837 747 |
| Årsavgifter                | 1 801 522 | 1 810 366 | 1 819 479 | 1 828 867 | 1 838 535 | 1 848 489 | 1 902 747 | 2 089 401 |
| Intäkter parkering         | 556 032   | 567 153   | 578 496   | 590 066   | 601 867   | 613 904   | 677 800   | 748 346   |
| Ränteantagande, lån 1      | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| Ränteantagande, lån 2      | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     | 2,11%     |
| Ränteantagande, lån 3      | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     |
| Ränteantagande, lån 4      | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     | 2,34%     |
| Inflationsantagande        | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     | 2,00%     |
| Bokföringsmässigt resultat | -990 174  | -988 174  | -986 134  | -984 053  | -981 930  | -979 766  | -968 274  | -955 587  |
| Kassaflöde/likviditet**    | 100 000   | 201 999   | 306 039   | 412 160   | 520 402   | 630 810   | 1 216 868 | 1 863 923 |

\*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

\*\*Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

## Känslighetsanalys

|                                                      | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå (2%) och                      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen räntenivå                                    | 663  | 666  | 669  | 673  | 676  | 680  | 700   | 769   |
| Antagen räntenivå + 1%                               | 814  | 816  | 819  | 821  | 824  | 827  | 843   | 908   |
| Antagen räntenivå + 2%                               | 965  | 966  | 968  | 970  | 972  | 974  | 987   | 1 048 |
| Antagen räntenivå - 1%                               | 512  | 516  | 520  | 524  | 529  | 533  | 557   | 629   |
| Antagen räntenivå och                                |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå (2%)                          | 663  | 666  | 669  | 673  | 676  | 680  | 700   | 769   |
| Antagen inflationsnivå + 1%                          | 663  | 669  | 675  | 681  | 687  | 694  | 731   | 828   |
| Antagen inflationsnivå + 2%                          | 663  | 671  | 680  | 689  | 698  | 708  | 765   | 897   |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                         | 663  | 664  | 664  | 665  | 666  | 667  | 672   | 717   |

Stockholm, 2019-11-28

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista

Undertecknat av firmatecknare

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Joel Sandin Persson

A handwritten signature in blue ink, featuring a large circular loop and a long horizontal stroke extending to the right.

Anna-Karin Stöhre

A handwritten signature in blue ink, with a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Per Arne Mikael Stabo

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

## **Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 november 2019 för bostadsrättsföreningen Reykjavik, 769633-7620.

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. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

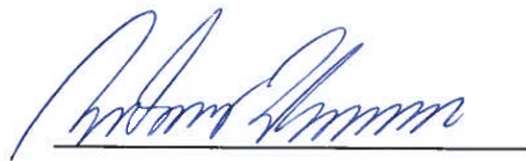
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-11-28



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Reykjavik (2019-04-12), Brf SHH Projekt nr 47 (2018-08-10), Selfoss Produktion AB (2019-11-14)
- 2 Stadgar (2019-02-13)
- 3 Fastighetsdatautdrag (2019-11-14)
- 4 Markförvärv, ansökan om verkställighet av fusionsplan (2019-02-04)
- 5 Offert långfristig finansiering (2019-10-29)
- 6 Överlåtelseavtal andelar (2018-12-14)
- 7 Beviljat marklov (2017-12-06), beviljat bygglov (2018-07-12)
- 8 Bofaktablad (2019-10-01)
- 9 Situationsplan (2019-02-15)
- 10 Bygghandling för areasammanställning (2019-04-26)
- 11 Ritningar garage, plan 08 och plan 09 (2019-04-26)
- 12 Entreprenadavtal (2018-12-10)
- 13 Beräkning taxeringsvärde (odaterat)
- 14 Verifikat Telia Fastighetsanslutning (2019-11-07)
- 15 Ellevio offert avseende elanslutning (2018-11-14)
- 16 Serviceanmälan Anslutning till VA anläggning (odaterad)
- 17 Avtal avseende nyinstallation och leverans av Fjärrvärme (2018-03-22)
- 18 Sammanställning av trygghetspaket (odaterad)
- 19 Projekttidplan (2018-07-06)
- 20 Utkast projektavtal för hyra av garage (Parkando) (2019-09-13)
- 21 Lista över sålda lägenheter (odaterad)
- 22 Utkast avtal om delägarförvaltning (2019-11-25)
- 23 Protokoll utkast Lantmäteriet ang. GA (2019-)
- 24 Mail från arkitekt avseende ytor (2019-11-28)

