

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Lektorn Sundbyberg
med säte i Sundbybergs kommun**

Org nr: 769633-8255

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	7
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
Tabell: redovisning av insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.	
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lektorn Sundbyberg, som registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Sundbyberg Lektorn 1 i Sundbybergs kommun uppförs två byggnader med totalt 45 lägenheter i bostadsrättsform i varierande storlekar om 1-4 rok samt ett garage (garaget planeras vara en gemensamhetsanläggning delad med fastigheten Vaktstugan 2). Bygglov för fastigheten beviljades 2018-04-16.

Brf Lektorn Sundbyberg har ingått avtal om förvärv av fastigheten Sundbyberg Lektorn 1 i Sundbybergs kommun under pågående produktion.

Förvärvet innebär att Brf Lektorn Sundbyberg förvärvar ett aktiebolag, som är ägare till fastigheten Sundbyberg Lektorn 1. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Brf Lektorn Sundbyberg avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Lektorn Sundbyberg och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Lektorn Sundbyberg att vara ägare till fastigheten och de färdigställda byggnaderna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen har fått tillstånd att upplåta, preliminärt januari 2021. Tillträde till lägenheterna beräknas ske etappvis under mars till maj 2021. Definitivt datum för tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den beräknade kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkning av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB. Avseende garage omfattar entreprenaden fastighetens andel av gemensamhetsanläggningen. Garantitiden för entreprenaden är fem år med avvikelse för vitvaror, målningsarbeten, blandare/VVS armaturer som är två år.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lektorn 1, Sundbybergs kommun
Fastighetens upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Forskningsringen 81-83
Fastighetens areal:	1595 m ²
BOA:	3552 m ²
BTA:	4621 m ²
Antal bostadslägenheter:	45 st
Antal byggnader:	Två bostadshus vilka är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Under husen finns gemensamt garage och källarplan med bland annat tekniska utrymmen, förråd med mera. Garaget är också delvis beläget under gården.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Lektorn 1 planeras ingå i flera gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning på fastigheten Lektorn 1

- Deltagande fastigheter är Lektorn 1 och Vaktstugan 2
- Lantmäteriförrättning pågår, preliminärt kommer Fastigheten Lektorn 1 ha tillgång till 30 P-platser i garaget, varav 4 laddplatser. Andelstal fastställs slutgiltigt av Lantmäteriet i senare skede. Driftavtal mellan deltagande fastigheter kommer att upprättas.

Gemensamhetsanläggning(ar) med flera deltagande fastigheter i området (bollgaraget)

- Ett gemensamt garage är uppfört i området där Lektorn 1 kommer att delta och preliminärt ha tillgång till 1 bilpoolsplats. Fastighetens andelstal fastställs i senare skede av Lantmäteriet.

Servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för murar.

Fastigheten kommer även att belastas av servitut avseende rätt att nyttja trapphus med hiss för tillträde till samt utrymning från garaget.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av ledningsrätter.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, fjärrvärme, avlopp och el. Till varje lägenhet hör en elmätare samt undermätare för varmvatten, därutöver finns elmätare för fastighetsel.

Fastigheten kommer att anslutas till en för området gemensam sopsugsanläggning.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernätet. Ett basutbud av TV, internet och telefoni ingår i månadsavgiften. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

Passersystem

Digitalt passersystem finns för entréportar och vissa gemensamma utrymmen.

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

Barnvagns- och rullstolsförråd

Finns i entréplan i respektive trapphus.

Cykelförråd

Finns i entréplan med separat ingång från Forskningsringen.

Sopsug

Sopsugsnedkast för restavfall, matavfall och tidningar finns i nära anslutning till byggnaderna.

Parkering

Se gemensamhetsanläggningar.

Avfallshantering

Gemensamma sopbehållare för källsortering finns i ett separat miljörum.

Kvartersmark

På kvartersmark finns naturmark med planteringar, lekutrustning och bänkar i pergola. Gemensamma ytor färdigställs av Järntorget.

Bygglov

Bygglov beviljat den 2018-04-16.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Byggnaderna grundläggs på packad sprängstensfyllning, vissa delar på pålar. Grundplatta av betong.

Stomme

Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.

Yttertak

Takstolar med råspont och beklädnad med ytskiktspapp.

Ytterväggar

Mineralullsisolerade ytterväggar med bärande stålpelare.

Fasadbeklädnad

Putsad fasad. Vissa delar i skiffer eller trä.

Innerväggar

Betongväggar eller gipsskivor på regelstomme.

Fönster

Karm och båge av trä med utvändig aluminiumbeklädnad.

Entrédörrar

Entrépartier är metallglaspartier. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.

Trappor

Betongtrappor.

Balkonger

Prefabricerade betongbalkonger med plåträcken.

Uteplatser

Belagda med betongmarksten eller trätrall.

Uppvärmningssystem

Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiator alternativt friskluftsventil i vägg.

Garagets tilluft är frånluften från lägenheterna som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matos.

Vatten

Föreningen kommer att ha vattenabonnemang anslutet till det kommunala nätet. Varmvatten mäts och debiteras individuellt.

El och IT

Förbrukning av el debiteras individuellt, förutom fastighetselen. Fastigheten är ansluten till fiber via ComHem.

Hiss

Finns i båda husen.

Kortfattad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

ALLMÄNT

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker och ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Kök	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått (kakel ovan bänkskiva)	Målat vitt
Vardagsrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Sovrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt

Badrum utrustas med tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Ingen gemensam tvättstuga finns.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras. Föreningen tecknar en försäkring med bostadsrättstillägg.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	Kr
Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet och nybyggnadskostnader enligt entreprenadkontrakt.	194 575 000
Kassa	50 000
Summa beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	194 625 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har vid tidpunkten för denna plans upprättande ännu ej fastställts, men beräknas till 103 439 000 kr. 73 439 000 kr är för byggnad, varav 2 439 000 kr är för garage, och 30 000 000 kr för marken. Uppskattningen baseras på allmän fastighetstaxering på skatteverkets hemsida, värdeområde 0183091 samt värdeår 2020.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp (kr)	Räntesats (Snittränta)	Löptider lån (Preliminär)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Amortering + Ränta (kr)
Bottenlån	16 333 333	2,5%	1 år	408 333	58 000	466 333
Bottenlån	16 333 333	3,0%	3 år	490 000	58 000	548 000
Bottenlån	<u>16 333 334</u>	<u>3,5%</u>	5 år	<u>571 667</u>	<u>58 000</u>	<u>629 667</u>
	49 000 000	3,0%		1 470 000	174 000	1 644 000
Lån						49 000 000
Insatser						94 656 250
Upplåtelseavgifter						50 968 750
Summa finansiering						194 625 000

Bottenlånet planeras att uppdelas i flera delar med olika löptider. Antagna löptider och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Beräknad lånetid är enligt serieplan 50 år. Lånefinansiering enligt accepterad offert från Danske Bank. Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering.

Lånet kan eventuellt komma att förtidsbindas.

Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 3,0 %.

Föreningen har fått indikativa räntor per 2020-06-24 med en snittränta på 1,4 % med en uppdelning på 1, 3 och 5 års bindningstid. Effekten av minskade räntekostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering av lån rekommenderas att i huvudsak användas till ökad amortering.

	Transport	kr
Räntekostnader, år 1		1 470 000 kr
Amortering år 1		174 000 kr
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar ¹⁾		107 000 kr
Föreningens driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	80 000 kr	
Arvode till styrelse inkl. soc avg.	50 000 kr	
Arvode revisor	15 000 kr	
Försäkringar	50 000 kr	
Fjärrvärme	200 000 kr	
Vattenförbrukning	150 000 kr	
Fastighetsförvaltning teknisk	90 000 kr	
Fastighetsel	210 000 kr	
Bredband, IP-TV, IP-tele	119 000 kr	
Trappstädning	50 000 kr	
Hiss	15 000 kr	
Markskötsel, snöröjning	100 000 kr	
Administration (Brf hemsida och varmvattenmätning)	20 000 kr	
Avfallshantering	5 000 kr	
Sopsug	150 000 kr	
Gemensamhetsanläggningar	25 000 kr	
Oförutsett	25 000 kr	
Summa driftkostnader ²⁾		1 354 000 kr
Skatter		
Fastighetsavgift ³⁾		0
Fastighetsskatt Garage ⁴⁾		24 390 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTBETALNINGAR		3 129 390 kr

¹⁾Fondavsättning tillsammans med amortering beräknas säkerställa det långsiktiga underhållsbehovet. Underhållsplan ej ännu framtagen.

²⁾Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Varmvattenförbrukning faktureras á-conto av föreningen och stäms av mot verklig förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för varmvatten. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 180 kr/månad.)

Kostnader för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

Uppskattad kostnad för hushållsel för ett hushåll med 3 rok är ca 300kr/månad.

Kostnader för telefoni, bredband samt TV-abonnemang utöver basutbud betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

³⁾Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift vilket då kan komma att påverka avgiften.

⁴⁾ Fastighetsskatt garage avser Brf Lektorn Sundbybergs beräknade andel av gemensamhetsanläggningen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Förbrukningsavgifter debiteras enligt verklig förbrukning eller med lika stort belopp per lägenhet.

	<u>kr</u>
Årsavgifter	2 516 390
Årsavgift tappvarmvatten ⁴⁾	98 000
Årsavgift TV, bredband, IP-telefoni ⁵⁾	119 000
Årshyror av parkeringsplatser ⁶⁾	396 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INBETALNINGAR	3 129 390

⁴⁾ Årsavgift tappvarmvatten kommer att regleras utefter faktisk förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för tappvarmvatten. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 180 kr/månad).

⁵⁾ Årsavgift TV/Bredband/IP-Telefoni tas ut med lika stort belopp per lägenhet.

⁶⁾ Intäkter från 30 st garageplatser i en gemensamhetsanläggning som ännu ej är bildad. Hyresnivå garageplats beräknas till 1 100 kr/mån. För laddplatser kommer antingen individuell mätning av el att ske där hyrestagaren månadsvis debiteras efter faktiskt elförbrukning eller mot en fast månadsgift som motsvarar en uppskattad snittförbrukning av el.

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT ⁷⁾		ÅRSAVGIFT TAPPVARMVATTEN ⁸⁾		ÅRSAVGIFT BREDBAND & TV ⁹⁾	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)/ Terrass (T)	BOA ⁶⁾ (kvm)	Andelstal				per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad

Hus 41

41-1101	4	B	91,5	0,024670	2 335 191 kr	1 159 809 kr	3 495 000 kr	62 080 kr	5 173 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1102	3	-	96	0,025547	2 418 168 kr	476 832 kr	2 895 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 160 kr	180 kr	2 640 kr	220 kr
41-1103	3	U	97,5	0,025839	2 445 826 kr	549 174 kr	2 995 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 160 kr	180 kr	2 640 kr	220 kr
41-1104	1	U	26,5	0,012008	1 136 644 kr	458 356 kr	1 595 000 kr	30 217 kr	2 518 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
41-1105	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	492 059 kr	2 145 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
41-1201	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 300 589 kr	3 645 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1202	4	B	96	0,025547	2 418 168 kr	1 276 832 kr	3 695 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1203	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 099 174 kr	3 545 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1204	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	527 866 kr	1 895 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
41-1205	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	692 059 kr	2 345 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
41-1301	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 450 589 kr	3 795 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1302	4	B	96	0,025547	2 418 168 kr	1 426 832 kr	3 845 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1303	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 249 174 kr	3 695 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1304	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	677 866 kr	2 045 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
41-1305	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	792 059 kr	2 445 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
41-1401	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 650 589 kr	3 995 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1402	4	B	96	0,025547	2 418 168 kr	1 626 832 kr	4 045 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1403	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 449 174 kr	3 895 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1404	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	727 866 kr	2 095 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
41-1405	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	942 059 kr	2 595 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT ⁷⁾		ÅRSAVGIFT TAPPVARMVATTEN ⁸⁾		ÅRSAVGIFT BREDBAND & TV ⁹⁾	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)/ Terrass (T)	BOA ⁶⁾ (kvm)	Andelstal				per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad
41-1501	4	B, T	116,5	0,029540	2 796 174 kr	2 798 826 kr	5 595 000 kr	74 335 kr	6 195 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1502	4	B	94,5	0,025255	2 390 509 kr	1 604 491 kr	3 995 000 kr	63 551 kr	5 296 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
41-1503	4	B, T	110	0,028274	2 676 316 kr	2 768 684 kr	5 445 000 kr	71 149 kr	5 929 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
Hus 42													
42-1101	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	492 059 kr	2 145 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
42-1102	1	U	26,5	0,012008	1 136 644 kr	458 356 kr	1 595 000 kr	30 217 kr	2 518 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
42-1103	3	U	97,5	0,025839	2 445 826 kr	549 174 kr	2 995 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 160 kr	180 kr	2 640 kr	220 kr
42-1104	4	B	91,5	0,024670	2 335 191 kr	859 809 kr	3 195 000 kr	62 080 kr	5 173 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1201	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	692 059 kr	2 345 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
42-1202	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	527 866 kr	1 895 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
42-1203	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 099 174 kr	3 545 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1204	4	U	96	0,025547	2 418 168 kr	726 832 kr	3 145 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1205	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 000 589 kr	3 345 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1301	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	792 059 kr	2 445 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
42-1302	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	627 866 kr	1 995 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
42-1303	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 249 174 kr	3 695 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1304	4	B	96	0,025547	2 418 168 kr	1 026 832 kr	3 445 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1305	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 150 589 kr	3 495 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1401	2	B	54,5	0,017463	1 652 941 kr	892 059 kr	2 545 000 kr	43 943 kr	3 662 kr	1 680 kr	140 kr	2 640 kr	220 kr
42-1402	1	B	39	0,014443	1 367 134 kr	727 866 kr	2 095 000 kr	36 345 kr	3 029 kr	1 200 kr	100 kr	2 640 kr	220 kr
42-1403	4	B	97,5	0,025839	2 445 826 kr	1 449 174 kr	3 895 000 kr	65 021 kr	5 418 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSavgift ⁷⁾		ÅRSavgift TAPPVARMVATTEN ⁸⁾		ÅRSavgift BREDBAND & TV ⁹⁾	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)/ Terrass (T)	BOA ⁶⁾ (kvm)	Andelstal				per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad
42-1404	4	B	96	0,025547	2 418 168 kr	1 226 832 kr	3 645 000 kr	64 286 kr	5 357 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1405	4	B	92	0,024768	2 344 411 kr	1 350 589 kr	3 695 000 kr	62 325 kr	5 194 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1501	4	B, T	110	0,028274	2 676 316 kr	2 768 684 kr	5 445 000 kr	71 149 kr	5 929 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1502	4	B	94,5	0,025255	2 390 509 kr	1 604 491 kr	3 995 000 kr	63 551 kr	5 296 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
42-1503	4	B, T	116,5	0,029540	2 796 174 kr	2 498 826 kr	5 295 000 kr	74 335 kr	6 195 kr	2 640 kr	220 kr	2 640 kr	220 kr
diff:								-8 kr		-160 kr		200 kr	
					3 552,0	1,000000	94 656 250 kr	50 968 750 kr	145 625 000 kr	2 516 390 kr	98 000 kr	119 000 kr	

⁶⁾ Angivna areor för lägenheterna är uppmätta på ritning. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller årsavgifterna.

⁷⁾ Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

⁸⁾ Varmvattenförbrukning är en uppskattning baserad på lägenhetsstorlek. Varje hushåll har separat undermätare för varmvatten, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

⁹⁾ Årsavgiften för Gruppavtal Digital TV Grundpaket, Gruppavtal Bredband samt Gruppavtal Telefonimini, betalas direkt till föreningen, eventuella tilläggstjänster betalas direkt till leverantören

I varje bostadsrätt ingår balkong alt. en uteplats samt ett förråd på källarplan eller plan 11.

F. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr/BTA¹¹⁾
Anskaffningsvärde	42 118
Nyckeltal	Kr/BOA¹²⁾
Anskaffningsvärde	54 793
Insatser och upplåtelseavgifter	40 998
Lån	13 795
Årsavgift exkl. tappvarmvatten och IP Tele/TV	708
Årsavgift IP Tele/TV	34
Årsavgift tappvarmvatten	28
Driftkostnader	381
Kassaflöde	0
Amortering	49
Avsättning till underhållsfond + amortering ¹³⁾	113
Avskrivningar	389
Kostnad enligt underhållsplan	Ej fastställd

¹¹⁾ Total BTA uppgår till 4621 kvm

¹²⁾ Total BOA uppgår till 3552 kvm

¹³⁾ Beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

G. EKONOMISK PROGNOSE

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgifter	2 516 390	2 566 718	2 618 052	2 670 413	2 723 821	2 778 298	3 067 465	3 386 730
Årsavgifter tappvarmvatten	98 000	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	119 461	131 895
Årsavgifter bredband/TV/telefoni	119 000	121 380	123 808	126 284	128 809	131 386	145 060	160 158
Genomsnittlig årsavgift per m2 (inkl tappvarmvatten+bredband)	770	785	801	817	833	850	938	1 036
Hyra garage	396 000	403 920	411 998	420 238	428 643	437 216	482 722	532 964
SUMMA INBETALNINGAR	3 129 390	3 191 978	3 255 817	3 320 934	3 387 352	3 455 099	3 814 709	4 211 747
Utbetalningar								
Räntor	1 470 000	1 464 780	1 459 251	1 453 393	1 447 186	1 440 611	1 401 376	1 348 994
Amortering	174 000	184 300	195 266	206 884	219 194	232 236	310 052	413 941
Driftskostnader	1 354 000	1 381 080	1 408 702	1 436 876	1 465 613	1 494 925	1 650 518	1 822 306
Fastighetsskatt (lokal & garage)	24 390	24 878	25 375	25 883	26 401	26 929	29 731	32 826
Fastighetsavgift ¹⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	82 594
Avsättningar yttre underhåll	107 000	109 140	111 323	113 549	115 820	118 137	130 432	144 008
SUMMA UTBETALNINGAR	3 129 390	3 164 178	3 199 917	3 236 585	3 274 214	3 312 837	3 522 110	3 844 669
Årets kassaflöde	0	27 800	55 901	84 349	113 138	142 262	292 599	367 078
Ackumulerad kassa ¹⁵⁾	50 000	77 800	133 701	218 049	331 188	473 450	1 632 745	3 482 051
Avskrivningar	1 381 432	1 381 432	1 381 432	1 381 432	1 381 432	1 381 432	1 381 432	1 381 432
Årets resultat	-1 100 432	-1 060 192	-1 018 942	-976 650	-933 280	-888 797	-648 348	-456 405
Inflationsantagande =	2,0%							
Antagen genomsnittsränta=	3,0%							
Årsavgifter och garagehyror uppräknas årligen =	2,0%							
Låneskuld	49 000 000	48 826 050	48 641 750	48 446 484	48 239 600	48 020 406	46 712 577	44 966 531

¹⁴⁾ År 16 infaller fastighetsavgiften.

¹⁵⁾ Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll. Årets ackumulerade kassa kan användas för extra amortering.

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats utgiftsräntor:	3,0 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter uppräknas årligen:	2,0 %

Avskrivning av byggnaderna sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaderna om 138 143 190 kr. Avskrivningsunderlaget baseras på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde. Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar. Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat som inte påverkar föreningens likviditet eller årsavgifter.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift (inkl tappvarmvatten och TV/bredband/telefoni per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	770	785	801	817	833	850	938	1036
Antagen räntenivå + 1%	907	922	938	953	969	985	1070	1162
Antagen räntenivå + 2%	1045	1060	1075	1089	1105	1120	1201	1289
Antagen räntenivå + 3%	1183	1197	1211	1226	1240	1255	1333	1415
Antagen räntenivå - 1%	632	647	664	680	697	714	807	909
Antagen räntenivå - 2%	494	510	527	544	561	579	675	783
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå	770	785	801	817	833	850	938	1036
Antagen inflationsnivå + 1%	770	789	809	830	851	873	990	1128
Antagen inflationsnivå -1%	770	781	792	804	815	827	890	955

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

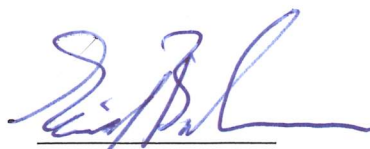
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
 - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV utöver grundutbudet samt bredband och telefoni samt hemförsäkring.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Sundbyberg 2020-12-04

Bostadsrättsföreningen Lektorn Sundbyberg



Anders Berg



Erik Barkman



Hanna Olsson