

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

2018-02-12

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	7
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	9
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	10
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	15
J. NYCKELTAL.....	16
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	17
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	18
M. KÄNSLIGHETSANALYS	19
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	20

AB KP

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden, org.nr. 769631-4413, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2016-01-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Föreningen får även upplåta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Rissnebo Fastighets AB, org.nr 559020-8202) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2. Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till 192 504 000 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 85 188 412 kronor. Därmed har Brf Stadshuslunden en uppskjuten skatteskuld på 22 % av det överstigande beloppet, som faller ut till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan. Aktiebolaget Rissnebo Fastighets AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen har inom fastigheten uppfört fyra huskroppar om 198 bostadslägenheter, tre lokaler och ett garage med 108 garageplatser och 4 MC-platser.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det första kvartalet 2018 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 2 2018 för de två första husen, kvartal 3 2018 för det tredje huset, kvartal 4 2018 för det fjärde och femte huset och kvartal 1 2019 för det sjätte och sista huset.

Avskrivningar

Brf Stadshuslunden kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaderna i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Den sittande styrelsens generella bedömning är att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Byggnadernas bokförda värde i Brf Stadshuslunden förväntas uppgå till 567 846 000 kronor, vilket innebär att föreningen kommer att göra avskrivningar om 5 678 460 årligen. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

AB KP

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2017-10-05.

Försäkringar

Byggnaderna kommer vara fullvärdesförsäkrade vid inflyttning. Bygghörsförsäkring har tecknats hos AmTrust Europe Limited.

Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkrings AB, gällande 198 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av förskottsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

Insatser kommer att upptas om totalt 558 250 000 kronor, och upplåtelseavgifter om preliminärt 13 245 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en insatsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Upplåtelse kommer att ske efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Hjulmakaren 2
Upplåtelseform:	Tomten är upplåten med äganderätt.
Adress:	Kavallerivägen 2 A-C, 4 A-G.
Postnummer:	174 58
Kommun:	Sundbyberg
Tomtens areal:	5 750 kvm
Bostadsarea:	12 600 kvm
Lokalarea:	324 kvm
Antal huskroppar:	4 st.
Antal lägenheter:	198 st.
Antal lokaler:	3 st.
Antal garageplatser:	108 st.
Antal MC-platser:	4 st.
Gemensamhetsanläggning:	Garage
Gemensamma anordningar:	Barnvagnsutrymme, cykelutrymme och miljörum.
Servitut:	Befintliga: Vatten, till last för Hjulmakaren 2 Fjärrvärme, till last för Hjulmakaren 2
	Pågående servitutsbildning: Vattenledningar, till last för Hjulmakaren 2 Fjärrvärmeledningar, till förmån för Hjulmakaren 2 Elledningar, till förmån för Hjulmakaren 2 Undercentral, till förmån för Hjulmakaren 2 Fläktrum, till last för Hjulmakaren 2 Åtkomst, till förmån för Hjulmakaren 2

AB K&F

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Platta på mark, delvis på packad botten och delvis grundlagd med pålar
Ytterväggar	Prefabricerade betongelement
Bjälklag	Håldäckslement betong
Bärande stomme	Betongväggar
Yttertak	Sedum på lameller, takduk på punkthus
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alt gips
Innerväggar	Gips
Ytterdörr	Säkerhetsdörr
Fönster	Träfönster med utsida av aluminium, 3-glas
Entrépartier	Lokalpartier i aluminium och glas. Bostadsentréer i trä och glas
Entréhall	Terrazzogolv, ljusgråa väggar samt träbeklädda väggar
Hisshallar	Terrazzogolv, ljusgråa väggar med trädörrar
Invändiga dörrar	Släta fabriksmålade inom lägenheter, ståldörrar till allmänna utrymmen
Hiss	En hiss per trapphus

INSTALLATIONER

Uppvärmning	Fjärrvärme
El	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el debiterad av föreningen utifrån faktisk förbrukning.
Passersystem	Aptus
Ventilation	Från- och tilluftventilation med värmeåtervinning
Vatten	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Individuell mätning och debitering tillämpas för varmvatten.
TV/tele/data	Gruppanslutningsavtal via Bredbandsbolaget för fiber och tv.

RUMSBESKRIVNING

Allmänt Standard

Golv	Ekparkett
Sockel	Träsocklar, kulör vit
Vägg	Målad vit
Tak	Målat vitt
Foder	Träfoder, kulör vit
Fönsterbänkar	Ljus Carrara
Fönster/Fönsterdörrar	3-glas fönster
Innerdörrar	Släta vita
Skjutdörrar	Släta vita
Tamburdörr	Säkerhetsdörr
Tamburdörrstrycke	Assa
Garderobsluckor	Släta vita
Skjutdörrsgarderober	Släta vita

Inredning KLK/LF
Takkbelysning

Vit
Utanpåliggande takuttag

Kök Standard

Kökskåp
Handtag
Bänkbelysning
Eluttag
Köksblandare
Diskho
Bänkskiva
Stänkskydd

HTH
Greppkantslist
Spotlights under överskåp
Hörnboxar i underkant överskåp
Tapwell
Rostfri
Svart granit alternativt ljus Carrara
Lika bänkskiva

Vitvator

Inbyggnadsugn
Micro
Induktionshäll
Spiskåpa
Kyl/Frys (1-2 rok)
Kyl (3-4 rok)
Frys (3-4 rok)
Diskmaskin
Tvättmaskin
Torktumlare

Siemens
Siemens
Siemens
LGG Pandora
Siemens, Helintegrerad
Siemens, Helintegrerad
Siemens, Helintegrerad
Siemens, Helintegrerad
Siemens
Siemens

Badrum

Golv
Golv vid brunn
Väggar
Tak
Tvättställ/Kommod
Spegel
Takkbelysning
WC
Tvättställsblandare
Duschblandare, takduschset
Komfortvärme golv
Duschvägg
Handdukstork
Bänkskiva
Överskåp

Klinker
Klinker
Klinker
Plocktak, gips
Macro Design
Macro Design
Integrerad belysning
Ifö
Tapwell
Tapwell
Ingår
Macro Design
Förberett med tomrör för el
Laminatskiva vit
HTH

WC

Sockel
Väggar
Kommod
Spegel

Klinker
Målad vit
Macro Design
Macro Design

AB Kf

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Hjulmakaren 2	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	184 000 000	62 000 000	246 000 000
Lokaler	11 800 000	536 000	12 336 000
Summa	195 800 000	62 536 000	258 336 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRÄRV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m²
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	776 127 000
Kassa	200 000
Beräknad anskaffningskostnad	60 069
	776 327 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	202 290 000	15 652	2,80%	0,25%	5 664 120	505 725
Summa lån	202 290 000				5 664 120	505 725

Lån	202 290 000
Insatser	558 250 000
Upplåtelseavgifter*	13 245 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler**	2 542 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms	776 327 000

Räntesatsen i denna ekonomiska plan har en räntemarginal om 1,6 % mot den offererade genomsnittliga räntan som föreningen erhållit från SBAB daterad 2017-03-22. I offerten är lånen fördelade på sex bindningstider mellan 3 månader och 5 år, med möjlighet till längre bindningstid. Det motsvarar en räntereserv/extra amortering om 3 270 000 kr.

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts, vilket kan avvika från offerten. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

* Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 13 245 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

** Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här ekonomiska planen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i denna ekonomiska plan kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

AB KF

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	450	5 664 120
Amortering	40	505 725
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	14	179 500
Driftskostnader	273	3 442 580
Varmvatten*	32	403 900
TV och Bredband*	31	392 040
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt lokaler	10	123 360
Reserv	22	273 061
Summa utbetalningar	872	10 984 286

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 500 – 5 000 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor. TV och Bredband tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till 165 kronor per hushåll och månad.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 1841 kronor per lägenhet.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med hänsyn till husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl. moms. Föreningen levererar 21 grader till lägenheterna, vill bostadsrättshavaren ha varmare, sker det på egen debitering.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS ÅRLIGA DRIFTSKOSTNADER

	kr/m ² BOA/LOA	kr
TAXBUNDNA KOSTNADER		
Kallvatten	28	356 000
Uppvärmning (ej varmvatten)	31	405 000
Fastighetsel	30	389 600
Sophantering	5	61 380
FASTIGHETSSKÖTSEL		
Fastighetsskötsel ink förvaltningsarvode	93	1 200 000
Städning	22	280 000
Snöröjning och sandning	6	72 000
Trädgårdsskötsel	4	55 000
REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		
Reparationer och underhåll	9	110 000
ÖVRIGT		
Försäkring	11	138 600
Kabel-TV/ Bredband*	0	0
Gemensamhetsanläggning	14	175 000
Styrelsearvoden och revision	10	125 000
Övrigt	6	75 000
SUMMA DRIFTKOSTNADER	266	3 442 580

* Föreningen har ett gemensamt abonnemang för anslutning till bredband- och kabel-tv. Avgiften för detta om 165 kronor per lägenhet och månad tillkommer årsavgiften.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	650	8 189 556
Varmvatten	32	403 900
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt *	65	815 110
Hyra garageplatser	104	1 315 200
Outhyrda garageplatser (10 % av total garageintäkt)	-10	-131 520
TV och Bredband	31	392 040
Summa inbetalningar	872	10 984 286

* Hyran för lokalerna är beräknad utifrån befintliga tecknade lokalhyreskontrakt. På grund av pågående nybyggnation utgår hyresrabatter på 60 000 under år 1, 28 000 under år 2 och 8 000 under år 3. Den bedömda reserven täcker dessa hyresbortfall.

Den statliga fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

AB KF

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0101	55	2	2 030 000		0,44	35 748	2 979
0111	92	4	3 220 000		0,73	59 796	4 983
0112	38	1	1 920 000		0,30	24 696	2 058
0113	38	1	1 960 000		0,30	24 696	2 058
0114	86	4	3 440 000		0,68	55 896	4 658
0121	92	4	3 530 000		0,73	59 796	4 983
0122	38	1	2 000 000		0,30	24 696	2 058
0123	38	1	2 000 000		0,30	24 696	2 058
0124	86	4	3 580 000		0,68	55 896	4 658
0131	92	4	3 560 000		0,73	59 796	4 983
0132	38	1	2 040 000		0,30	24 696	2 058
0133	38	1	2 040 000		0,30	24 696	2 058
0134	86	4	3 600 000		0,68	55 896	4 658
0141	92	4	3 640 000		0,73	59 796	4 983
0142	38	1	2 140 000		0,30	24 696	2 058
0143	38	1	2 140 000		0,30	24 696	2 058
0144	86	4	3 680 000		0,68	55 896	4 658
0201	95	4	3 330 000		0,75	61 752	5 146
0202	55	2	2 050 000		0,44	35 748	2 979
0203	71	2	2 390 000		0,56	46 152	3 846
0211	86	4	3 490 000		0,68	55 896	4 658
0212	38	1	2 110 000		0,30	24 696	2 058
0213	38	1	2 110 000		0,30	24 696	2 058
0214	92	4	3 560 000		0,73	59 796	4 983
0221	86	4	3 520 000		0,68	55 896	4 658
0222	38	1	2 120 000		0,30	24 696	2 058
0223	38	1	2 120 000		0,30	24 696	2 058
0224	92	4	3 580 000		0,73	59 796	4 983
0231	86	4	3 540 000		0,68	55 896	4 658
0232	38	1	2 130 000		0,30	24 696	2 058
0233	38	1	2 130 000		0,30	24 696	2 058
0234	92	4	3 600 000		0,73	59 796	4 983
0241	86	4	3 560 000		0,68	55 896	4 658
0242	38	1	2 140 000		0,30	24 696	2 058
0243	38	1	2 150 000		0,30	24 696	2 058
0244	92	4	3 660 000		0,73	59 796	4 983
0251	86	4	3 620 000		0,68	55 896	4 658
0252	38	1	2 170 000		0,30	24 696	2 058
0253	38	1	2 180 000		0,30	24 696	2 058
0254	92	4	3 720 000		0,73	59 796	4 983
0301	51	2	2 010 000		0,40	33 156	2 763
0302	95	4	3 330 000		0,75	61 752	5 146
0311	86	4	3 490 000		0,68	55 896	4 658
0312	38	1	2 110 000		0,30	24 696	2 058
0313	38	1	2 050 000		0,30	24 696	2 058
0314	86	4	3 490 000		0,68	55 896	4 658
0321	86	4	3 520 000		0,68	55 896	4 658

2018032201275

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0322	38	1	2 120 000		0,30	24 696	2 058
0323	38	1	2 070 000		0,30	24 696	2 058
0324	86	4	3 520 000		0,68	55 896	4 658
0331	86	4	3 540 000		0,68	55 896	4 658
0332	38	1	2 130 000		0,30	24 696	2 058
0333	38	1	2 080 000		0,30	24 696	2 058
0334	86	4	3 540 000		0,68	55 896	4 658
0341	86	4	3 600 000		0,68	55 896	4 658
0342	38	1	2 160 000		0,30	24 696	2 058
0343	38	1	2 110 000		0,30	24 696	2 058
0344	86	4	3 600 000		0,68	55 896	4 658
0401	55	2	2 310 000		0,44	35 748	2 979
0402	55	2	2 390 000		0,44	35 748	2 979
0411	55	2	2 360 000		0,44	35 748	2 979
0412	40	1	2 210 000		0,32	26 004	2 167
0413	86	4	3 300 000		0,68	55 896	4 658
0414	72	3	3 040 000		0,57	46 800	3 900
0415	55	2	2 470 000		0,44	35 748	2 979
0421	55	2	2 380 000		0,44	35 748	2 979
0422	55	2	2 440 000		0,44	35 748	2 979
0423	86	4	3 400 000		0,68	55 896	4 658
0424	72	3	3 210 000		0,57	46 800	3 900
0425	55	2	2 490 000		0,44	35 748	2 979
0431	55	2	2 400 000		0,44	35 748	2 979
0432	55	2	2 460 000		0,44	35 748	2 979
0433	86	4	3 440 000		0,68	55 896	4 658
0434	72	3	3 230 000		0,57	46 800	3 900
0435	55	2	2 510 000		0,44	35 748	2 979
0441	55	2	2 420 000		0,44	35 748	2 979
0442	55	2	2 490 000		0,44	35 748	2 979
0443	86	4	3 480 000		0,68	55 896	4 658
0444	72	3	3 250 000		0,57	46 800	3 900
0445	55	2	2 530 000		0,44	35 748	2 979
0451	55	2	2 520 000		0,44	35 748	2 979
0452	55	2	2 590 000		0,44	35 748	2 979
0453	86	4	3 540 000		0,68	55 896	4 658
0454	72	3	3 270 000		0,57	46 800	3 900
0455	55	2	2 550 000		0,44	35 748	2 979
0461	55	2	2 610 000		0,44	35 748	2 979
0462	55	2	2 660 000		0,44	35 748	2 979
0463	86	4	3 580 000		0,68	55 896	4 658
0464	72	3	3 290 000		0,57	46 800	3 900
0465	55	2	2 610 000		0,44	35 748	2 979
0471	55	2	2 630 000		0,44	35 748	2 979
0472	55	2	2 700 000		0,44	35 748	2 979
0473	86	4	3 620 000		0,68	55 896	4 658
0474	72	3	3 310 000		0,57	46 800	3 900
0475	55	2	2 630 000		0,44	35 748	2 979
0481	55	2	2 690 000		0,44	35 748	2 979
0482	55	2	2 740 000		0,44	35 748	2 979

2018032201276

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0483	86	4	3 650 000		0,68	55 896	4 658
0484	72	3	3 380 000		0,57	46 800	3 900
0485	55	2	2 690 000		0,44	35 748	2 979
0491	55	2	2 870 000		0,44	35 748	2 979
0492	55	2	2 960 000		0,44	35 748	2 979
0493	39	1	2 430 000		0,31	25 356	2 113
0494	72	3	3 650 000		0,57	46 800	3 900
0501	50	2	2 160 000		0,40	32 496	2 708
0502	86	4	3 250 000		0,68	55 896	4 658
0503	72	3	2 940 000		0,57	46 800	3 900
0504	55	2	2 460 000		0,44	35 748	2 979
0511	55	2	2 300 000		0,44	35 748	2 979
0512	55	2	2 430 000		0,44	35 748	2 979
0513	86	4	3 280 000		0,68	55 896	4 658
0514	72	3	2 960 000		0,57	46 800	3 900
0515	55	2	2 470 000		0,44	35 748	2 979
0521	55	2	2 310 000		0,44	35 748	2 979
0522	55	2	2 450 000		0,44	35 748	2 979
0523	86	4	3 300 000		0,68	55 896	4 658
0524	72	3	2 980 000		0,57	46 800	3 900
0525	55	2	2 490 000		0,44	35 748	2 979
0531	55	2	2 330 000		0,44	35 748	2 979
0532	55	2	2 470 000		0,44	35 748	2 979
0533	86	4	3 320 000		0,68	55 896	4 658
0534	72	3	3 000 000		0,57	46 800	3 900
0535	55	2	2 500 000		0,44	35 748	2 979
0541	55	2	2 340 000		0,44	35 748	2 979
0542	55	2	2 480 000		0,44	35 748	2 979
0543	86	4	3 340 000		0,68	55 896	4 658
0544	72	3	3 020 000		0,57	46 800	3 900
0545	55	2	2 510 000		0,44	35 748	2 979
0551	55	2	2 350 000		0,44	35 748	2 979
0552	55	2	2 560 000		0,44	35 748	2 979
0553	86	4	3 430 000		0,68	55 896	4 658
0554	72	3	3 040 000		0,57	46 800	3 900
0555	55	2	2 530 000		0,44	35 748	2 979
0561	55	2	2 370 000		0,44	35 748	2 979
0562	55	2	2 570 000		0,44	35 748	2 979
0563	86	4	3 520 000		0,68	55 896	4 658
0564	72	3	3 060 000		0,57	46 800	3 900
0565	55	2	2 550 000		0,44	35 748	2 979
0571	55	2	2 420 000		0,44	35 748	2 979
0572	55	2	2 650 000		0,44	35 748	2 979
0573	86	4	3 600 000		0,68	55 896	4 658
0574	72	3	3 080 000		0,57	46 800	3 900
0575	55	2	2 560 000		0,44	35 748	2 979
0581	55	2	2 570 000		0,44	35 748	2 979
0582	55	2	2 720 000		0,44	35 748	2 979
0583	86	4	3 690 000		0,68	55 896	4 658
0584	72	3	3 160 000		0,57	46 800	3 900

2018032201277

AB KF

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0585	55	2	2 570 000		0,44	35 748	2 979
0591	55	2	2 820 000		0,44	35 748	2 979
0592	55	2	2 960 000		0,44	35 748	2 979
0593	39	1	2 340 000		0,31	25 356	2 113
0594	72	3	3 440 000		0,57	46 800	3 900
0601	72	3	2 940 000		0,57	46 800	3 900
0602	55	2	2 460 000		0,44	35 748	2 979
0611	55	2	2 360 000		0,44	35 748	2 979
0612	55	2	2 370 000		0,44	35 748	2 979
0613	86	4	3 550 000		0,68	55 896	4 658
0614	72	3	2 960 000		0,57	46 800	3 900
0615	55	2	2 470 000		0,44	35 748	2 979
0621	55	2	2 380 000		0,44	35 748	2 979
0622	55	2	2 390 000		0,44	35 748	2 979
0623	86	4	3 580 000		0,68	55 896	4 658
0624	72	3	2 980 000		0,57	46 800	3 900
0625	55	2	2 490 000		0,44	35 748	2 979
0631	55	2	2 390 000		0,44	35 748	2 979
0632	55	2	2 400 000		0,44	35 748	2 979
0633	86	4	3 670 000		0,68	55 896	4 658
0634	72	3	3 000 000		0,57	46 800	3 900
0635	55	2	2 500 000		0,44	35 748	2 979
0641	55	2	2 410 000		0,44	35 748	2 979
0642	55	2	2 420 000		0,44	35 748	2 979
0643	86	4	3 690 000		0,68	55 896	4 658
0644	72	3	3 020 000		0,57	46 800	3 900
0645	55	2	2 510 000		0,44	35 748	2 979
0651	55	2	2 530 000		0,44	35 748	2 979
0652	55	2	2 600 000		0,44	35 748	2 979
0653	86	4	3 710 000		0,68	55 896	4 658
0654	72	3	3 040 000		0,57	46 800	3 900
0655	55	2	2 530 000		0,44	35 748	2 979
0661	55	2	2 550 000		0,44	35 748	2 979
0662	55	2	2 620 000		0,44	35 748	2 979
0663	86	4	3 740 000		0,68	55 896	4 658
0664	72	3	3 060 000		0,57	46 800	3 900
0665	55	2	2 550 000		0,44	35 748	2 979
0671	55	2	2 630 000		0,44	35 748	2 979
0672	55	2	2 700 000		0,44	35 748	2 979
0673	86	4	3 820 000		0,68	55 896	4 658
0674	72	3	3 080 000		0,57	46 800	3 900
0675	55	2	2 560 000		0,44	35 748	2 979
0681	55	2	2 690 000		0,44	35 748	2 979
0682	55	2	2 760 000		0,44	35 748	2 979
0683	86	4	3 850 000		0,68	55 896	4 658
0684	72	3	3 160 000		0,57	46 800	3 900
0685	55	2	2 570 000		0,44	35 748	2 979
0691	55	2	2 820 000		0,44	35 748	2 979
0692	55	2	2 960 000		0,44	35 748	2 979
0693	39	1	2 340 000		0,31	25 356	2 113

2018032201278

AB KF

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0694	72	3	3 440 000		0,57	46 800	3 900
	12 600		558 250 000	13 245 000*		8 189 556	682 463

* Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 13 245 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (3 st)	324	691 750	123 360
Summa	324	691 750	123 360

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser	108	1 296 000	12 000
MC-platser	4	19 200	4 800
Summa	108	1 315 200	

AB Kf

I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	179 500	179 500
2	204 775	384 275
3	233 584	617 859
4	266 445	884 303
5	303 929	1 188 232
6	346 686	1 534 918
7	395 459	1 930 377
8	451 093	2 381 469
9	514 553	2 896 023
10	586 942	3 482 965
11	669 514	4 152 479
12	763 703	4 916 182
13	871 143	5 787 325
14	993 697	6 781 022
15	1 133 493	7 914 515
16	1 292 955	9 207 470
17	1 474 851	10 682 321
18	1 682 336	12 364 657
19	1 919 011	14 283 668
20	2 188 982	16 472 650
21	2 496 933	18 969 584
22	2 848 208	21 817 791
23	3 248 900	25 066 691
24	3 705 963	28 772 654
25	4 227 726	33 000 380
SUMMA	33 000 380	

AB KH

J. NYCKELTAL

	kr/m ²				per lägenhet
	BTA	BOA	LOA	BOA+LOA	
Anskaffningsvärde	47 528	61 613		60 069	
Insatser och upplåtelseavgifter		45 357		44 220	
Lån		16 055		15 652	
Årsavgift		650			
TV och Bredband (per månad)					165
Varmvatten (per månad)					170
Driftkostnader		273		266	
Hysesintäkter			2 135		
Kassaflöde		872		850	
Avsättning till underållsfond år 1		14		14	
Genomsnittlig avsättning till underållsfond år 1-16		46		45	
Avskrivningar		451		439	

2018032201281

AB LF

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kosmadsurveckning 2,0%

Likviditetsplan

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	8 189 556	8 333 347	8 520 414	8 690 822	8 864 639	9 041 932	9 222 770	9 407 226	9 595 370	9 787 278	9 983 023	11 022 064
Hyra lokal*	755 110	803 412	840 040	865 001	882 301	899 947	917 946	936 305	955 031	974 132	993 615	1 097 031
Hyra garageplatser	1 315 200	1 341 504	1 368 334	1 395 701	1 423 615	1 452 087	1 481 129	1 510 751	1 540 966	1 571 786	1 603 221	1 770 086
Outhyrda garageplatser	-131 520	-134 150	-136 833	-139 570	-142 361	-145 209	-148 113	-151 075	-154 097	-157 179	-160 322	-177 009
Varmvatten från medlemmarna	403 900	411 978	420 218	428 622	437 194	445 938	454 857	463 954	473 233	482 698	492 352	543 596
TV och Bredband	392 040	399 881	407 878	416 036	424 357	432 844	441 301	450 331	459 337	468 524	477 895	527 634
Inbetalning vid finansiering	200 000											
Summa inbetalningar	11 124 286	11 175 972	11 420 051	11 656 612	11 889 744	12 127 539	12 370 090	12 617 492	12 869 842	13 127 239	13 389 783	14 783 403
Utbetalningar												
Ränta	5 664 120	5 649 960	5 635 799	5 621 639	5 607 479	5 593 319	5 579 158	5 564 514	5 548 663	5 531 504	5 512 932	5 394 420
Amortering	505 725	505 725	505 725	505 725	505 725	505 725	523 009	566 122	612 789	663 302	717 979	1 066 880
Avsättning till fond för yttre underhåll	179 500	204 775	233 584	266 445	303 929	346 686	395 459	451 093	514 553	586 942	669 514	1 292 955
Driftkosnader	3 442 580	3 511 452	3 581 660	3 653 293	3 726 359	3 800 886	3 876 904	3 954 442	4 033 531	4 114 202	4 196 486	4 633 259
Varmvatten	403 900	411 978	420 218	428 622	437 194	445 938	454 857	463 954	473 233	482 698	492 352	543 596
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	364 581
TV och Bredband	392 040	399 881	407 878	416 036	424 357	432 844	441 501	450 331	459 337	468 524	477 895	527 634
Fastighetskatt lokaler	123 360	125 827	128 344	130 911	133 529	136 199	138 923	141 702	144 536	147 427	150 375	166 026
Summa utbetalningar	10 711 225	10 809 578	10 913 208	11 022 671	11 138 572	11 261 598	11 409 811	11 592 158	11 786 642	11 994 599	12 217 533	13 989 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	413 061	366 394	506 843	633 942	751 173	865 942	960 279	1 025 334	1 083 200	1 132 640	1 172 250	794 051
KASSA ACKUMULERAD	413 061	779 455	1 286 298	1 920 240	2 671 413	3 537 354	4 497 633	5 522 968	6 606 167	7 738 807	8 911 057	14 532 904
Avgift per kvm	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777	792	875
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

* Inkluderar hyresrabatter om 60 000 kr år 1, 28 000 kr år 2 och 8 000 kr 3

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

Arlig kostnadsutveckling 2,0%

Resultatprognos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Intäkter												
Årsavgifter	8 189 556	8 353 347	8 520 414	8 690 822	8 864 639	9 041 932	9 222 770	9 407 226	9 595 370	9 787 278	9 983 023	11 022 064
Hyra lokaler*	755 110	803 412	840 040	865 001	882 301	899 947	917 946	936 305	955 031	974 132	993 615	1 097 031
Hyra garageplatser	1 315 200	1 341 504	1 368 334	1 395 701	1 423 615	1 452 087	1 481 129	1 510 751	1 540 966	1 571 786	1 603 221	1 770 086
Outhyrd garageplatser	-131 520	-134 150	-136 833	-139 570	-142 361	-145 209	-148 113	-151 075	-154 097	-157 179	-160 322	-177 009
Våravtalen från medlemmarna	403 900	411 978	420 218	428 622	437 194	445 938	454 857	463 954	473 233	482 698	492 352	543 596
TV och Bredband	392 040	399 881	407 878	416 036	424 357	432 844	441 501	450 331	459 337	468 524	477 895	527 634
Summa intäkter	10 924 286	11 175 972	11 420 051	11 656 612	11 889 744	12 127 539	12 370 090	12 617 492	12 869 842	13 127 239	13 389 783	14 783 403
Kostnader												
Ränta	5 664 120	5 649 960	5 635 799	5 621 639	5 607 479	5 593 319	5 579 158	5 564 514	5 548 663	5 531 504	5 512 932	5 394 420
Driftkostnader	3 442 580	3 511 432	3 581 660	3 653 293	3 726 359	3 800 886	3 876 904	3 954 442	4 033 531	4 114 202	4 196 486	4 633 259
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	364 581
Färdighetskort lokaler	123 360	125 827	128 344	130 911	133 529	136 199	138 923	141 702	144 536	147 427	150 375	166 026
Våravtalen	403 900	411 978	420 218	428 622	437 194	445 938	454 857	463 954	473 233	482 698	492 352	543 596
TV och Bredband	392 040	399 881	407 878	416 036	424 357	432 844	441 501	450 331	459 337	468 524	477 895	527 634
Avskrivningar	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460	5 678 460
Summa kostnader	15 704 460	15 777 537	15 852 359	15 928 961	16 007 378	16 087 646	16 169 804	16 253 403	16 337 760	16 422 815	16 508 499	17 307 977
ARETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT	-4 780 174	-4 601 566	-4 432 308	-4 272 349	-4 117 634	-3 960 107	-3 799 713	-3 635 911	-3 467 918	-3 295 576	-3 118 716	-2 524 574
Avgift per kvm	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777	792	875
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

* Inkluderar hyresrabatter om 60 000 kr år 1, 28 000 kr år 2 och 8 000 kr år 3

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ekplan								
Årsavgifter	8 189 556	8 353 347	8 520 414	8 690 822	8 864 639	9 041 932	9 983 023	11 022 064
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	663	676	690	704	718	792	875
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	10 212 456	10 371 190	10 533 200	10 698 551	10 867 310	11 039 545	11 951 927	12 948 643
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	811	823	836	849	862	876	949	1028
+2 procentenheter	12 235 356	12 389 033	12 545 985	12 706 279	12 869 981	13 037 159	13 920 832	14 875 221
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	971	983	996	1008	1021	1035	1105	1181
+3 procentenheter	14 258 256	14 406 875	14 558 771	14 714 007	14 872 652	15 034 773	15 889 736	16 801 800
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1132	1143	1155	1168	1180	1193	1261	1333
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	6 166 656	6 335 504	6 507 629	6 683 094	6 861 968	7 044 318	8 014 119	9 095 486
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	489	503	516	530	545	559	636	722
- 2 procentenheter	4 143 756	4 317 662	4 494 843	4 675 366	4 859 297	5 046 704	6 045 214	7 168 907
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	329	343	357	371	386	401	480	569
-3 procentenheter	2 120 856	2 299 819	2 482 058	2 667 638	2 856 626	3 049 090	4 076 310	5 242 328
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	168	183	197	212	227	242	324	416
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	8 189 556	8 223 982	8 260 129	8 298 063	8 337 851	8 379 563	8 619 610	10 208 873
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	653	656	659	662	665	684	810
+2 procentenheter	8 189 556	8 258 408	8 331 390	8 408 697	8 490 528	8 577 094	9 088 930	11 045 338
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	655	661	667	674	681	721	877
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	8 189 556	8 155 130	8 119 672	8 083 156	8 045 559	8 006 856	7 795 820	8 842 174
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	647	644	642	639	635	619	702
- 2 procentenheter	8 189 556	8 120 704	8 050 476	7 978 843	7 905 777	7 831 250	7 435 650	8 288 026
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	645	639	633	627	622	590	658

NOT

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal om 1,6 % gentemot den bankoffert föreningen erhållit från SBAB.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

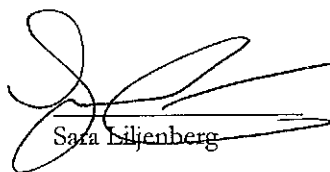
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

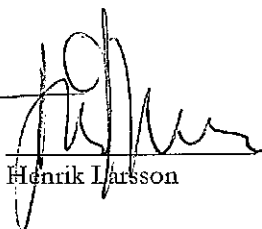
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, takterrass, balkong och altan.

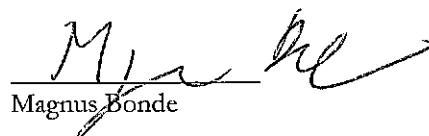
Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2018-02-12


Sara Liljenberg


Henrik Larsson


Magnus Bonde



Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden, org.nr 769631-4413, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

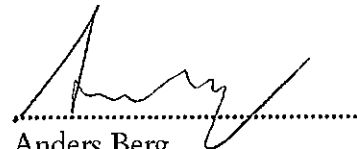
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2018- 02-23



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018- 02-23



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Bil. 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Stadshuslunden, org. nr. 769631-4413

Registreringsbevis Brf 2017-12-21,
stadgar reg. 2017-10-05,
fastighetsdatautdrag 2018-01-15,
beräkning taxeringsvärde,
bankoffert SBAB 2017-03-22,
lokalhyreskontrakt 3 st,
totalentreprenadavtal (bostad) mellan Brf Stadshuslunden (Brf Navet) inklusive särskilda bestämmelser och Einar Mattsson projekt AB 2016-01-21,
tillägg till totalentreprenadavtal (bostad) mellan Brf Stadshuslunden (tidigare Brf Navet) och Einar Mattsson projekt AB 2017-12-22,
totalentreprenadavtal (lokal) mellan Brf Stadshuslunden (Brf Navet) inklusive särskilda bestämmelser och Einar Mattsson projekt AB 2016-01-21,
tillägg till totalentreprenadavtal (lokal) mellan Brf Stadshuslunden (tidigare Brf Navet) och Einar Mattsson projekt AB 2017-12-22,
aktieöverlåtelseavtal mellan Klöverhagen Holding AB och Brf Stadshuslunden (Brf Navet) 2016-01-21,
tillägg till aktieöverlåtelseavtal mellan Klöverhagen Holding AB och Brf Stadshuslunden (tidigare Brf Navet) 2017-12-22,
byggförsäkring BRIM 2017-03-17,
förskottsgarantiförsäkring Gar-bo 2017-06-08,
bygglov beviljat 2015-10-29,
offert insatsgarantiförsäkring Gar-bo 2018-01-09,

