

Registrerad av Bolagsverket 2016-08-26

2016082206453

Ekonomisk plan för

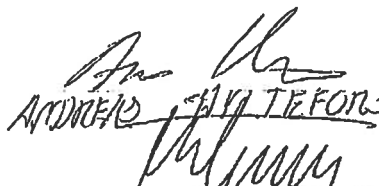
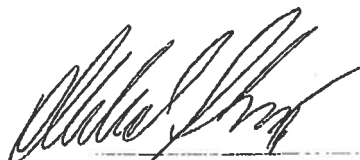
Bostadsrättsföreningen Inedal 8

769629-1306

Stockholms kommun

Stockholm 2016-08-19

Bostadsrättsföreningen Inedal 8


ANDERS ÅSTRÖM
Anders Åström.
Mikael Särborg

2016082206454

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Lägenhetsförteckning	7
8. Nyckeltal	9
9. Ekonomisk prognos	10
10. Känslighetsanalys	11
11. Särskilda förhållanden	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A

N.M L

2016082206455

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inedal 8, 769629-1306, som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-21 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighetsaktiebolaget Inedal /556578-6315/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Inedal 8. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har häfter sålts.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap Inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under tre olika etapper; etapp 1 (48 lägenheter) med start i september 2016 och därefter i ytterligare två etapper (91 lägenheter) under fjärde kvartalet 2016. Tillträde beräknas ske ca 1-2 månader efter respektive upplåtelse.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Inedal 8
Adress:	Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20
Fastighetens areal:	1 101 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 138
Lokalaria (LOA):	105
Övrig area:	Loungeutrymme, fitnessanläggning, m.m. ca 150 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	140 st, varav 139 bostadslägenheter och en bostadsrättslokal
Byggnadsår:	1911, totalrenoverad, inkl. byte av samtliga installationer, stammar, hissar m.m. 2015-2016
Värdeår (efter om- och nybyggnation):	2016
Husets utformning:	Flerfamiljshus i puts med burspråk m.m.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några kända servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Byggnader efter ombyggnation och renovering:

Grundläggning:	Platta på mark/källare
Antal våningar:	5 respektive 6 våningar inkl. inredd vind. Vinden inreds och färdigställs av förvärvaren av råvinden.
Stomme:	Trä
Fasad:	Putsad
Bjälklag:	Trä, betong
Takbjälklag:	Trä
Yttertak:	Falsad plåt
Balkonger:	Flera lägenheter har balkonger.
Trapphus:	2 st.
Hiss:	2 nya hissar.

N.M. L

2016082206456

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Separat soprum med sopsortering
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga i gårdsplan.
Cykelrum:	Cykelplatser finns på gården.
Gym:	Modernt gym i gårdsplan med konditionsmaskiner, fria vikter och styrketräningsmaskiner.
Förråd	I gårdsplan och i anslutning till vissa lägenheter.
Second livingroom/lounge:	Second Livingroom/lounge i nedre gårdsplan.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
TV/tele/bredband:	TV- och bredband via fiber.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall:	Trägol. Huvuddelen av bostäderna har extra förråd ovan badrum
Kök:	Platsbyggda kök med kyl/frys, diskmaskin, ugn/micro, fläkt och spishäll arbetsbänk, stänkskydd i sten
Badrum:	WC, handfat med kommod och dusch /regndusch. Kakerl på väggar och klinker på golv
Vardagsrum/sovrum:	Trägol
Övrigt:	Designade gjutjärnsradiatorer, TV/bredband (100 mbit/s ingår) via fiber, designbelysning från Modular, nyckelfritt elektroniskt låssystem.

Underhållsbehov:

Byggnaden har genomgått en totalrenovering varför något underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under de kommande år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

48
N-M L

2016082206457

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 539 055 000 kr

Summa anskaffningskostnad 539 055 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 70 000 000 kr

Insatser 259 600 000 kr

Upplåtelseavgifter 209 455 000 kr

Summa finansiering 539 055 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad följer av ingångna låneavtal med SBAB. Lån 2 och 3 är ingångna med angivna bindningstider och lån 1 och 4 baserar sig på av SBAB lämnade offerter. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 000 000	1 år	0,83%	83 000 kr
Lån 2	25 000 000	2 år	1,15%	287 500 kr
Lån 3	25 000 000	4 år	1,65%	412 500 kr
Lån 4	10 000 000	5 år	1,39%	139 000 kr
Summa	70 000 000			922 000 kr

Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt) 922 000 kr

Amortering, år 1 0 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 922 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 323 433 000 kr

Avskrivningsbelopp: 2 695 275 kr

Avskrivningsbeloppet har beräknats utifrån 60% av den totala anskaffningskostnaden vilken skrivs av på 120 år.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

AM
N.M
L

20160822206458

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme och varmvatten	354 800
Renhållning och sopor	110 000
Vatten och avlopp	48 650
Städning	100 000
Snöröjning	15 000
Försäkringspremier	39 910
Ekonomisk förvaltning	75 000
Teknisk förvaltning	30 000
Fastighetsskötsel	110 000
Trappstädning	75 000
Revision	20 000
Arvode styrelse (m extern ledamot)	150 000
Övrigt	50 000
Löpande underhåll/administrationsavgifter	77 300
Hisservice	15 000

Föreningens beräknade driftkostnader exkl. elektricitet och bredband	1 270 660 kr
Föreningens beräknade driftkostnader inkl. elektricitet och bredband	1 777 144 kr

Som avgift för elektricitet och bredband betalar bostadsrättsinnehavaren:	
Hushållsel, inkl. fastighetsel (kollektivt, betalas till föreningen, självkostnad efter mätning (prel. kr/månad/kvm)	9 kr/kvm/mån
- TV (basutbud) /bredband (100 mbit/s)/telefoni, betalas till brf 93 kr/lgh/mån.	93 kr/lgh/mån
möjlighet finns att uppgradera bredbandshastigheten om behov finns	
- Hemförsäkring	eget avtal

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

Taxeringsvärdet år 2016 uppgår till:	128 428 000 kr
varav mark bostäder	54 000 000 kr
varav byggnad bostäder	72 000 000 kr
varav mark lokal	831 000 kr
varav byggnad lokal	1 597 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 280 kr
--	-----------

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt enligt ekonomisk plan innan underhållsplan har upprättats.

Summa fondavsättning, år 1	129 000 kr
----------------------------	------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER, EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	2 852 424 kr
--	--------------

48
N.M L

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder, lokal uppl med bostadsrätt
Uthyrning privat middagssällskap/spel- och biokvällar

2 852 424 kr
0 kr

I årsavgifterna ingår hushållsel och bredband

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

2 852 424 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift exkl. el och bredband	Årsavgift el ca	Årsavgift bredband	Total årsavgift
HUS A								
1001	1	17	0,52%	1 360 000	11 991	1 836	1 116	14 943
1002	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1003	2	53	1,63%	4 240 000	39 748	5 724	1 116	46 588
1004	1	15	0,46%	1 200 000	10 449	1 620	1 116	13 185
1005	1	14	0,43%	1 120 000	9 678	1 512	1 116	12 306
1006	Lokal	105	3,24%	8 400 000	79 841	11 340	1 116	92 297
1101	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1102	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1103	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1104	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1105	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1106	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1107	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1108	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1109	1	29	0,89%	2 320 000	21 244	3 132	1 116	25 492
1110	1	21	0,65%	1 680 000	15 075	2 268	1 116	18 459
1111	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1112	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1201	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1202	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1203	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1204	1	22	0,68%	1 760 000	15 846	2 376	1 116	19 338
1205	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1206	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1207	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1208	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1209	1	30	0,92%	2 400 000	22 015	3 240	1 116	26 371
1210	1	21	0,65%	1 680 000	15 075	2 268	1 116	18 459
1211	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1212	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1301	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1302	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1303	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1304	1	22	0,68%	1 760 000	15 846	2 376	1 116	19 338
1305	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1306	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1307	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1308	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1309	1	30	0,92%	2 400 000	22 015	3 240	1 116	26 371
1310	1	21	0,65%	1 680 000	15 075	2 268	1 116	18 459
1311	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1312	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1401	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1402	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1403	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1404	1	22	0,68%	1 760 000	15 846	2 376	1 116	19 338

Handwritten signature and initials
N.M L

2016082206459

2016082206460

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift exkl. el och bredband	Årsavgift el	Årsavgift bredband	Total årsavgift
HUSA								
1405	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1406	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1407	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1408	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1409	1	30	0,92%	2 400 000	22 015	3 240	1 116	26 371
1410	1	21	0,65%	1 680 000	15 075	2 268	1 116	18 459
1411	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1412	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1501	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1502	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1503	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1504	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1505	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1506	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1507	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1508	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1509	1	29	0,89%	2 320 000	21 244	3 132	1 116	25 492
1510	1	21	0,65%	1 680 000	15 075	2 268	1 116	18 459
1511	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1512	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1601	2	45	1,39%	3 600 000	33 580	4 860	1 116	39 556
1602	2	35	1,08%	2 800 000	25 870	3 780	1 116	30 766
1603	2	33	1,02%	2 640 000	24 328	3 564	1 116	29 008
1604	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1605	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1606	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1607	2	35	1,08%	2 800 000	25 870	3 780	1 116	30 766
1608	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1609	2	28	0,86%	2 240 000	20 473	3 024	1 116	24 613
HUS B								
0901	2	43	1,33%	3 440 000	32 038	4 644	1 116	37 798
1001	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1002	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1003	2	35	1,08%	2 800 000	25 870	3 780	1 116	30 766
1004	3	43	1,33%	3 440 000	32 038	4 644	1 116	37 798
1005	1	28	0,86%	2 240 000	20 473	3 024	1 116	24 613
1006	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1007	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1101	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1102	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1103	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1104	1	29	0,89%	2 320 000	21 244	3 132	1 116	25 492
1105	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1106	1	20	0,65%	1 680 000	15 183	2 160	1 116	18 459
1107	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1108	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1109	1	20	0,65%	1 680 000	15 183	2 160	1 116	18 459
1110	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1111	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1112	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1201	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1202	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1203	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1204	1	31	0,96%	2 480 000	22 786	3 348	1 116	27 250
1205	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1206	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1207	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1208	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580

88

N.M L

2016082206461

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift exkl. el och bredband	Årsavgift el	Årsavgift bredband	Total årsavgift
HUS 8								
1209	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1210	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1211	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1212	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1301	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1302	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1303	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1304	1	31	0,96%	2 480 000	22 786	3 348	1 116	27 250
1305	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1306	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1307	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1308	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1309	1	23	0,71%	1 840 000	16 617	2 484	1 116	20 217
1310	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1311	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1312	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1401	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1402	1	16	0,49%	1 280 000	11 220	1 728	1 116	14 064
1403	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1404	1	29	0,89%	2 320 000	21 244	3 132	1 116	25 492
1405	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1406	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1407	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1408	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1409	1	20	0,62%	1 600 000	14 304	2 160	1 116	17 580
1410	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1411	1	19	0,59%	1 520 000	13 533	2 052	1 116	16 701
1412	1	18	0,55%	1 440 000	12 762	1 944	1 116	15 822
1501	2	28	0,86%	2 240 000	20 473	3 024	1 116	24 613
1502	2	40	1,23%	3 200 000	29 725	4 320	1 116	35 161
1503	2	35	1,08%	2 800 000	25 870	3 780	1 116	30 766
1504	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1505	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1506	2	34	1,05%	2 720 000	25 099	3 672	1 116	29 887
1507	2	33	1,02%	2 640 000	24 328	3 564	1 116	29 008
1508	2	35	1,08%	2 800 000	25 870	3 780	1 116	30 766
1509	2	39	1,20%	3 120 000	28 954	4 212	1 116	34 282
Total 139 bostadsrättsslägenheter och en bostadsrättslokal		3243	100,00%	259 600 000	2 345 940	350 244	156 240	2 852 424
Övrig area (fitness, bio- lounge utrymme m.m.)		150						
Summa BOA		3 138						
Summa bostadsrättslokal		105						
Summa bostadsrättsarea		3 243						
Övrig area		150						
Summa BOA, LOA och övriga area		3 393						

Upplåtelseavgifter

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för lägenheterna. Upplåtelseavgifterna har sammantaget beräknats till 209 445 000 kr vilket motsvarar i genomsnitt ca 64 500 kronor per kvadratmeter.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm bostadsrättsarea)

Anskaffningskostnad per kvm
Belåning per kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm
Driftskostnader, inkl hushållsel och bredband, per kvm
Årsavgift, inkl hushållsel och bredband, per kvm

166 221 kr
21 585 kr
144 636 kr
548 kr
880 kr

N.M L

9. EKONOMISK PROGNOIS

2016082206462

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Debitering fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Utbetalningar							
Ränta ²	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000
Amortering ³	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader (inkl. hushållsel/bredband)	1 777 144	1 812 687	1 848 941	1 885 919	1 923 638	1 962 111	2 166 329
Fastighetsskatt	24 280	24 766	25 261	25 766	26 281	26 807	29 597
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	2 723 424	2 759 452	2 796 202	2 833 686	2 871 919	2 910 918	3 117 926
Fond för yttre underhåll/kassa	129 000	131 580	134 212	136 896	139 634	142 426	157 250
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Angivna årsavgifter är inkl hushållsel, TV och bredband.
 2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts samma bindningstid för tiden därefter. Se känslighetsanalys om räntan ändras efter bindningstiden.
 3) Föreningens lån är amorteringsfria.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter (inkl hushållsel o bredband)	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Debitering fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Kostnader							
Ränta	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000	922 000
Avskrivningar	2 695 275	2 695 275	2 695 275	2 695 275	2 695 275	2 695 275	2 695 275
Driftskostnader	1 777 144	1 812 687	1 848 941	1 885 919	1 923 638	1 962 111	2 166 329
Fastighetsskatt	24 280	24 766	25 261	25 766	26 281	26 807	29 597
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	5 418 699	5 454 727	5 491 477	5 528 961	5 567 194	5 606 193	5 813 201
Beräknat resultat⁴	-2 566 275	-2 563 695	-2 561 063	-2 558 379	-2 555 641	-2 552 849	-2 538 025

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Årsavgifter, kr/kvm (bostadsrättsarea)	880	891	904	916	929	942	1 010
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (Inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 418 699	5 454 727	5 491 477	5 528 961	5 567 194	5 606 193	5 813 201
Årsavgifter, kr/kvm (bostadsrättsarea)	1 671	1 682	1 693	1 705	1 717	1 729	1 793

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%	1,32%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243	3 243

N-M 42

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	2 852 424	2 891 032	2 930 413	2 970 581	3 011 553	3 053 344	3 275 176
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	891	904	916	929	942	1 010
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %-enhet efter avtalad bindningstid							
Årsavgift, totalt	2 852 424	2 991 032	3 280 413	3 320 581	3 611 553	3 753 344	3 736 176
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	922	1 012	1 024	1 114	1 157	1 152
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %-enheter efter avtalad bindningstid							
Årsavgift, totalt	2 852 424	3 091 032	3 630 413	3 670 581	4 211 553	4 453 344	4 675 176
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	953	1 119	1 132	1 299	1 373	1 442
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %-enhet							
Årsavgift, totalt	2 852 424	2 910 337	2 969 987	3 031 426	3 094 709	3 159 890	3 516 328
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	897	916	935	954	974	1 084
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %-enheter							
Årsavgift, totalt	2 852 424	2 929 641	3 009 947	3 093 464	3 180 323	3 270 656	3 779 499
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	903	928	954	981	1 009	1 165

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på medlemmarna i relation till deras andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan. Innan underhållsplan angatigts görs avstämning enligt ekonomisk plan. Byggnaden är totalrenoverad varför något underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

N.M
L

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Inedal 8 /769629-1306/, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

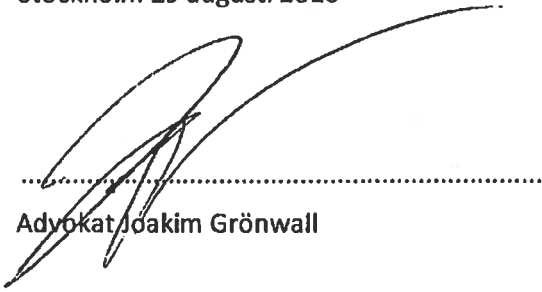
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehåller i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

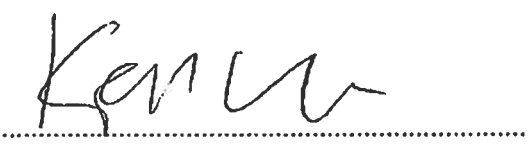
Vidare intygas om förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 19 augusti 2016



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

BILAGEFÖRTECKNING

Bilagor vid intygsgivning Ekonomisk plan BRF Inedal 8, 2016-08-19

1. Ekonomisk plan, daterad 2016-08-19
2. Registreringsbevis BRF Inedal 8, 2016-08-17
3. Stadgar BRF Inedal 8, registrerade 2015-06-04
4. Fastighetsregisterutdrag Inedal 8, 2016-08-19
5. Beviljade bygglov, daterade 2015-09-21, 2015-11-16
6. Undertecknat entreprenadavtal, daterat 2015-12-23
7. Bekräftelse om omfattning av entreprenad och färdigställandetidpunkter, odaterad
8. Engagemangsbesked 2016-08-18, låneavtal 2015-08-18 och räntor/ränteindikationer från SBAB (mail 2016-08-18 respektive ränteindikationer 2016-08-03)
9. Beräkningsunderlag värmeförbrukning från ENEX, 2015-11-25
10. Uträkning VA-taxa Stockholm vatten, odaterad
11. Försäkringsbrev Brandkontoret, 2015-08-20
12. Offert Stockholm stadsnät, 2015-04-17
13. Bedömning elkostnad, kollektivt, 2015-12-21
14. Beräkning taxeringsvärde – Skatteverket, 2016-08-17
15. Planritningar med areaangivelser, 2016-03-18
16. Justerad beräkning lokalarea, odaterad
17. Arkitekturritningar vind, odaterade
18. Ändringsanmälan för BRF Inedal 8, inkl. styrelse och stämmoprotokoll, 2016-08-12

SA
NM L