

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Derbyt

(Org nr 769632-5476)

SOLNA KOMMUN

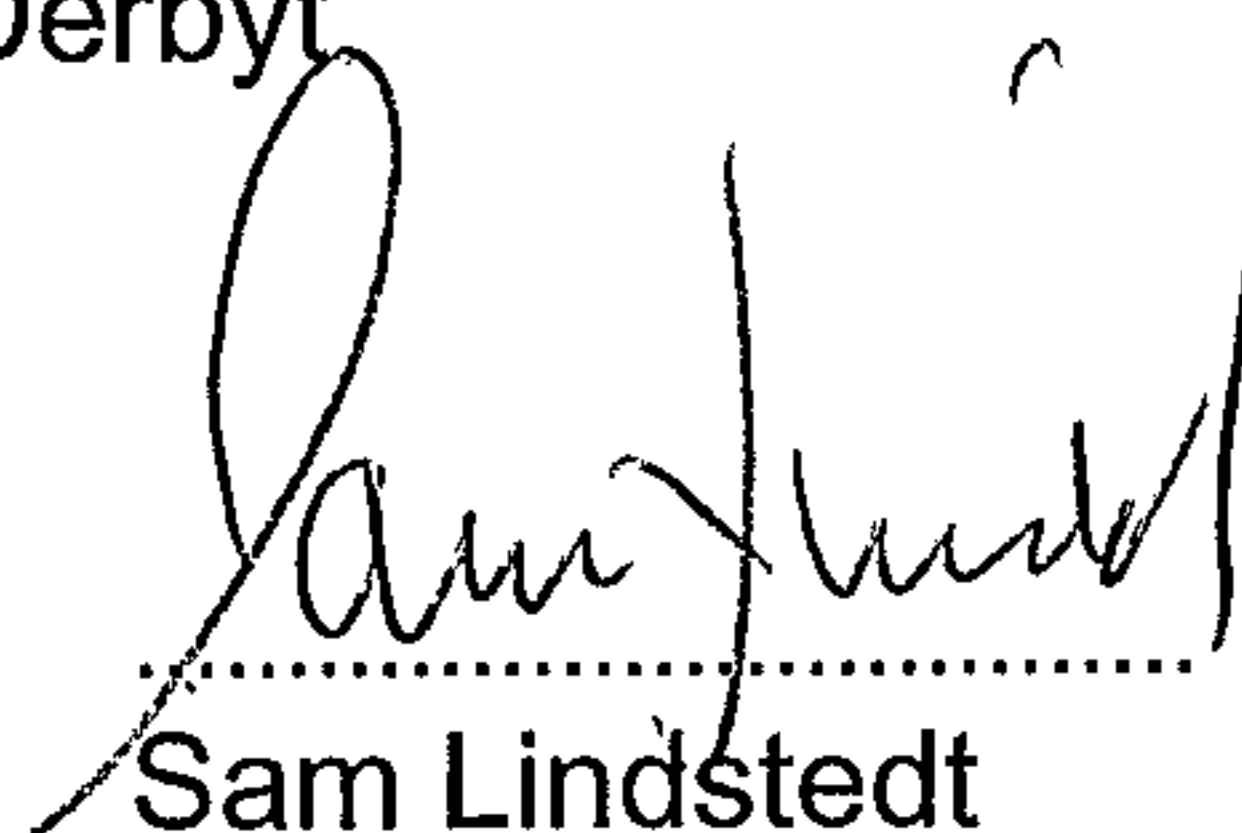
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

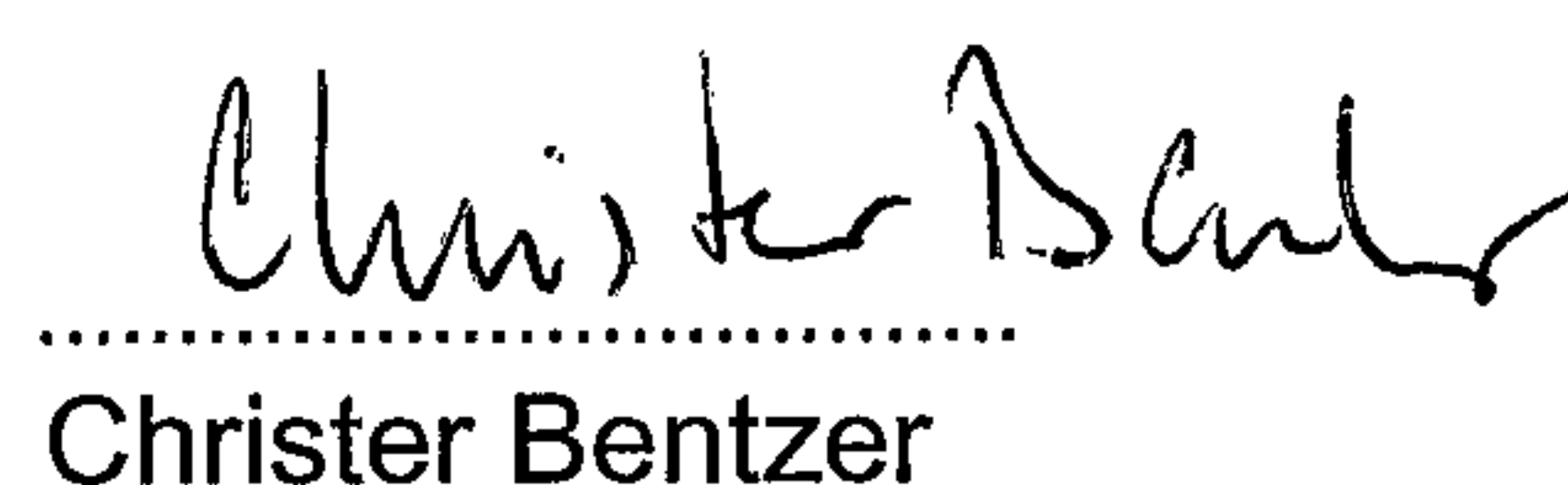
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2019-02-08

Bostadsrättsföreningen Derbyt


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Christer Bentzer

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Derbyt som har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-28 (org nr 769632-5476) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2016 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 157 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2019 och senast vid inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början november 2019 och avslutas under maj 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Visio Exploatering AB.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Atradius.

Vid tiden för upprättandet av ekonomisk plan är 20 st lägenheter sålda på tecknade förhandsavtal. Styrelsen gör bedömningen att samtliga lägenheter kan upplåtas enligt ekonomisk plan.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Tidpunkten för inköpsgarantin beräknas till november 2020 och förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 2 år från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Projektet finansieras långsiktigt av banken SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Klacken 1, Solna
 Fastighetens areal, ca: 4 012 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 10 621 m²
 Bruttoarea (BTA), ca: 15 284 m²
 Antal lägenheter: 157 st
 Lokalarea (LOA), ca: 297 m²
 Antal lokaler: 3 st
 Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 8 trappuppgångar
 Fastigheten urholkas av två 3D-utrymmen.
 Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
 Planerad verksamhet i lokalerna är affärslokal, kontor och café.
 Bygglov erhöles 2015-12-09

Gemensamma anordningar

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

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus, miljörum och cykelrum. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i gårdsplanet. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Parkering

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten. Underliggande garage ägs av Visio Råsunda Garage AB och möjlighet att förhyra parkering kommer att erbjudas av dem anlita parkeringsoperatör.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut/ledningsrätt för ventilation. Förmånsservitut för vatten-, avlopps-, el och värmeledning, samt media och balkonger.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande tre gemensamhetsanläggningar;
 Klacken GA:1 avseende grundläggning med tillhörande anordningar. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 2 och Klacken 3. Andelstal 37/100.

Klacken GA:2 avseende gemensam gård innefattande trappförbindelser till gata, gångstråk, dagvattenbrunnar, gräsytor, planteringar, träd, cykelparkeringar, utemöbler och armaturer. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 3. Andelstal 44/100.

Klacken GA:3 avseende sopsugsanläggning innefattande centralenhet med tillhörande tekniska anordningar samt ledningar till de fyra inkastpunkterna; två inom kv Klacken och två inom kv Liraren. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 3, Liraren 1, Liraren 3, Liraren 4 och Liraren 5. Andelstal 21/100.

GA:1 förvaltas genom delägarförvaltning, GA:2 och GA:3 som samfällighetsförening.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning Platsgjuten grundplatta grundförstärkt med pålar/pålfundament.

Stomme Stombärande väggar utförs övergripande av skalväggar som platsgjuts.
Mellanbjälkslag av platsgjuten betong på kvarsittande form typ plattbärlag.
Bjälklag över garage mot ovanliggande gård, av typ prefabricerade håldäckselement i betong.
Balkar av stål/betong.
Pelare av stål/betong.
Trappor, vilplan i prefabricerade betongelement.
Balkonger av prefabricerade betongelement.

Stomkomplettering Lätta innerväggar av skiv-stålregel utförande.
Tamburdörr av inbrottsskyddad typ
Innerdörrar i lägenhet samt schackt i trapphus, släta vita.
Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm. utförs av stål alternativt lätta dörrar.
Lägenhetsförråd inryms i lägenhet eller tvärsöver korridoren.

Tak Uppstolpade takstolar med ytskikt av plåt samt isolering av mineralull.
Rökluckor enligt brand.

Fasad Fasadväggar/klimatavskiljande ytterväggar utförs övergripande som prefabricerade utfackningsväggar i trä.
Balkongräcken utförs av glas/aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör.
Entrépartier av stål

Installationer Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna.

Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning.

Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.
Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar vita. Fönsterbänkar i natursten.
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat, stänkskydd av kakel
	Tak	Grängat
	Övrigt	Blandare med diskmaskinsavstängning. Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
Bad/WC/Dusch/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Golvstående toalettstol, Tvättställsblandare och Duschblandare. WC - Tvättställ Bad - Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar vita. Fönsterbänkar i natursten. Garderober enligt ritning.
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Hylla med klädstång enligt ritning.
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare. Försänkt torkmatta i ram.

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

2019030505689

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 504 900 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 556 260 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 1 375 000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman).

Summa kostnader 1 061 160 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas
totalt till 402 524 000 kr
varav bostäder 397 000 000 kr
varav lokaler 5 524 000 kr

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

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

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

Kreditens amorteringstid antas vara 100 år.
Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.
Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	4 635 500 kr

Finansiering

Lån	154 140 000 kr
Insatser	796 800 000 kr
Upplåtelseavgifter	109 320 000 kr
Återbetald moms	900 000 kr

Summa finansiering	1 061 160 000 kr
--------------------	------------------

Som en del av finansieringen är 900.000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skatteverket. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 900.000 kr, justeras entreprenadsumman i motsvarande mån.

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	51 380 000	Rörligt	2,59%	0	1 330 742	1 330 742
Lån 2	51 380 000	3 år	2,85%	0	1 464 330	1 464 330
Lån 3	51 380 000	5 år	3,11%	0	1 597 918	1 597 918
Summa lån	154 140 000		2,85%	0	4 392 990	4 392 990

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2019-02-07 är 1,36%.
Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	4 392 990 kr
Amortering	0 kr
Summa kapitalkostnader	4 392 990 kr

D. Forts

Driftskostnader	
Vattenförbrukning	250 000
Elförbrukning	460 000
Uppvärmning	770 000
TV/Tele/Data	424 000
Fastighetsskötsel inkluderande städning	400 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	400 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	10 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	70 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	100 000
Ekonomisk förvaltning	165 000
Hisstelefon, porttelefon	30 000
Fastighetsförsäkringar	84 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	65 000
Summa driftskostnader	3 288 000 kr

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

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader	
Hushållsel	382 356 kr
Fastighetsskatt lokaler	55 240 kr
Summa kostnader år 1	8 118 586 kr

2019030505692

D. Forts

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	7 965 750 kr
Årsavgifter hushållsel	382 356 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	475 200 kr
Fastighetsskatt lokal	55 240 kr

Summa intäkter år 1	8 878 546 kr
---------------------	--------------

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	759 960 kr
---	------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA och LOA	327 540 kr
---	------------

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

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	69 429 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	85 314 kr/kvm
Belåning	14 513 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	36 kr/kvm
Driftskostnad	310 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	786 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 600 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	40 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	455 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	30 kr/kvm

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

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström.

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

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

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
A-1101	3 rok	U	84	0,79089	325 000	6 300 000	6 625 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024
A-1102	2 rok	U+U	68	0,64024	310 000	5 100 000	5 410 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
A-1201	2 rok	B	67	0,63083	275 000	5 025 000	5 300 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
A-1202	1 rok	B	42	0,39544	975 000	3 150 000	4 125 000	31 500	2 625	1 512	126	33 012
A-1203	3 rok	B	79	0,74381	945 000	6 000 000	6 945 000	59 250	4 938	2 844	237	62 094
A-1301	2 rok	B	67	0,63083	330 000	5 025 000	5 355 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
A-1302	1 rok	B	42	0,39544	1 030 000	3 150 000	4 180 000	31 500	2 625	1 512	126	33 012
A-1303	3 rok	B	79	0,74381	1 140 000	6 000 000	7 140 000	59 250	4 938	2 844	237	62 094
A-1401	2 rok	B	67	0,63083	385 000	5 025 000	5 410 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
A-1402	1 rok	B	42	0,39544	1 080 000	3 150 000	4 230 000	31 500	2 625	1 512	126	33 012
A-1403	3 rok	B	79	0,74381	1 155 000	6 000 000	7 155 000	59 250	4 938	2 844	237	62 094
A-1501	2 rok	B	67	0,63083	435 000	5 025 000	5 460 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
A-1502	1 rok	B	42	0,39544	1 135 000	3 150 000	4 285 000	31 500	2 625	1 512	126	33 012
A-1503	3 rok	B	79	0,74381	1 265 000	6 000 000	7 265 000	59 250	4 938	2 844	237	62 094
A-1601	2 rok	B	68	0,64024	465 000	5 100 000	5 565 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
A-1602	2 rok	B	68	0,64024	520 000	5 100 000	5 620 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
B-1101	4 rok	B	100	0,94153	240 000	7 500 000	7 740 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
B-1102	2 rok	U	67	0,63083	65 000	5 025 000	5 090 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
B-1201	4 rok	B	100	0,94153	400 000	7 500 000	7 900 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
B-1202	1 rok	-	37	0,34837	555 000	2 775 000	3 330 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
B-1203	2 rok	B	67	0,63083	225 000	5 025 000	5 250 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
B-1301	4 rok	B	100	0,94153	430 000	7 500 000	7 930 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
B-1302	1 rok	-	37	0,34837	610 000	2 775 000	3 385 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
B-1303	2 rok	B	67	0,63083	275 000	5 025 000	5 300 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
B-1401	4 rok	B	100	0,94153	530 000	7 500 000	8 030 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
B-1402	1 rok	-	37	0,34837	660 000	2 775 000	3 435 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
B-1403	2 rok	B	67	0,63083	330 000	5 025 000	5 355 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
B-1501	4 rok	B	100	0,94153	635 000	7 500 000	8 135 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
B-1502	1 rok	-	37	0,34837	715 000	2 775 000	3 490 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
B-1503	2 rok	B	67	0,63083	385 000	5 025 000	5 410 000	50 250	4 188	2 412	201	52 662
B-1601	3 rok	B	91	0,85679	1 005 000	6 825 000	7 830 000	68 250	5 688	3 276	273	71 526
B-1602	2 rok	B	63	0,59316	445 000	4 725 000	5 170 000	47 250	3 938	2 268	189	49 518
C-1101	4 rok	B+U	100	0,94153	270 000	7 500 000	7 770 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
C-1102	1 rok	U	37	0,34837	670 000	2 775 000	3 445 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1103	3 rok	B+U	84	0,79089	540 000	6 300 000	6 840 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek		F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
C-1201	3	rok	B	85	0,80030	465 000	6 375 000	6 840 000	63 750	5 313	3 060	255	66 810
C-1202	1	rok	B	37	0,34837	770 000	2 775 000	3 545 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1203	1	rok	B	37	0,34837	770 000	2 775 000	3 545 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1204	3	rok	B	84	0,79089	540 000	6 300 000	6 840 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024
C-1301	3	rok	B	85	0,80030	570 000	6 375 000	6 945 000	63 750	5 313	3 060	255	66 810
C-1302	1	rok	B	37	0,34837	780 000	2 775 000	3 555 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1303	1	rok	B	37	0,34837	780 000	2 775 000	3 555 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1304	3	rok	B	84	0,79089	645 000	6 300 000	6 945 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024
C-1401	3	rok	B	85	0,80030	595 000	6 375 000	6 970 000	63 750	5 313	3 060	255	66 810
C-1402	1	rok	B	37	0,34837	820 000	2 775 000	3 595 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1403	1	rok	B	37	0,34837	820 000	2 775 000	3 595 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1404	3	rok	B	84	0,79089	670 000	6 300 000	6 970 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024
C-1501	3	rok	B	85	0,80030	700 000	6 375 000	7 075 000	63 750	5 313	3 060	255	66 810
C-1502	1	rok	B	37	0,34837	830 000	2 775 000	3 605 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1503	1	rok	B	37	0,34837	830 000	2 775 000	3 605 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
C-1504	3	rok	B	84	0,79089	775 000	6 300 000	7 075 000	63 000	5 250	3 024	252	66 024
C-1601	2	rok	B	69	0,64966	50 000	5 175 000	5 225 000	51 750	4 313	2 484	207	54 234
C-1602	1	rok	B	49	0,46135	735 000	3 675 000	4 410 000	36 750	3 063	1 764	147	38 514
C-1603	2	rok	B	69	0,64966	50 000	5 175 000	5 225 000	51 750	4 313	2 484	207	54 234
C-1701	2	rok	B	69	0,64966	160 000	5 175 000	5 335 000	51 750	4 313	2 484	207	54 234
C-1702	1	rok	B	49	0,46135	845 000	3 675 000	4 520 000	36 750	3 063	1 764	147	38 514
C-1703	2	rok	B	69	0,64966	160 000	5 175 000	5 335 000	51 750	4 313	2 484	207	54 234
D-1101	2	rok	B+U	68	0,64024	325 000	5 100 000	5 425 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
D-1102	4	rok	B	102	0,96036	490 000	7 650 000	8 140 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
D-1201	2	rok	B	68	0,64024	400 000	5 100 000	5 500 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
D-1202	1	rok	-	37	0,34837	780 000	2 775 000	3 555 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
D-1203	4	rok	B	102	0,96036	520 000	7 650 000	8 170 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
D-1301	2	rok	B	68	0,64024	455 000	5 100 000	5 555 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
D-1302	1	rok	-	37	0,34837	835 000	2 775 000	3 610 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
D-1303	4	rok	B	102	0,96036	630 000	7 650 000	8 280 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
D-1401	2	rok	B	68	0,64024	510 000	5 100 000	5 610 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
D-1402	1	rok	-	37	0,34837	890 000	2 775 000	3 665 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
D-1403	4	rok	B	102	0,96036	740 000	7 650 000	8 390 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
D-1501	2	rok	B	68	0,64024	565 000	5 100 000	5 665 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
D-1502	1	rok	-	37	0,34837	945 000	2 775 000	3 720 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
D-1503	4	rok	B	102	0,96036	850 000	7 650 000	8 500 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
D-1601	2	rok	B	62	0,58375	785 000	4 575 000	5 360 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
D-1602	3	rok	B	89	0,83796	1 335 000	6 675 000	8 010 000	66 750	5 563	3 204	267	69 954
D-1701	2	rok	B	62	0,58375	980 000	4 575 000	5 555 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
D-1702	3	rok	B	89	0,83796	1 465 000	6 675 000	8 140 000	66 750	5 563	3 204	267	69 954
E-1101	4	rok	B+U	100	0,94153	805 000	7 500 000	8 305 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
E-1102	1	rok	U	28	0,26363	1 145 000	2 100 000	3 245 000	21 000	1 750	1 008	84	22 008
E-1103	2	rok	B+U	68	0,64024	400 000	5 100 000	5 500 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
E-1201	4	rok	B	100	0,94153	615 000	7 500 000	8 115 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
E-1202	2	rok	B	58	0,54609	710 000	4 350 000	5 060 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
E-1203	2	rok	B	68	0,64024	400 000	5 100 000	5 500 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
E-1301	4	rok	B	100	0,94153	805 000	7 500 000	8 305 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
E-1302	2	rok	B	58	0,54609	765 000	4 350 000	5 115 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
E-1303	2	rok	B	68	0,64024	455 000	5 100 000	5 555 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448

F. Forts

2019030505695

Lgh nr	Lgh storlek		F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
E-1401	4	rok	B	100	0,94153	915 000	7 500 000	8 415 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
E-1402	2	rok	B	58	0,54609	820 000	4 350 000	5 170 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
E-1403	2	rok	B	68	0,64024	510 000	5 100 000	5 610 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
E-1501	4	rok	B	100	0,94153	1 025 000	7 500 000	8 525 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
E-1502	2	rok	B	58	0,54609	875 000	4 350 000	5 225 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
E-1503	2	rok	B	68	0,64024	565 000	5 100 000	5 665 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
E-1601	2	rok	B	62	0,58375	960 000	4 650 000	5 610 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
E-1602	1	rok	B	43	0,40486	935 000	3 225 000	4 160 000	32 250	2 688	1 548	129	33 798
E-1603	1	rok	B	49	0,46135	585 000	3 675 000	4 260 000	36 750	3 063	1 764	147	38 514
P-1101	2	rok	B+U	68	0,64024	290 000	5 100 000	5 390 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
P-1102	1	rok	U	28	0,26363	1 080 000	2 100 000	3 180 000	21 000	1 750	1 008	84	22 008
P-1103	4	rok	B+U	100	0,94153	805 000	7 500 000	8 305 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
P-1201	2	rok	B	68	0,64024	290 000	5 100 000	5 390 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
P-1202	2	rok	B	58	0,54609	655 000	4 350 000	5 005 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
P-1203	4	rok	B	100	0,94153	695 000	7 500 000	8 195 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
P-1301	2	rok	B	68	0,64024	345 000	5 100 000	5 445 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
P-1302	2	rok	B	58	0,54609	710 000	4 350 000	5 060 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
P-1303	4	rok	B	100	0,94153	805 000	7 500 000	8 305 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
P-1401	2	rok	B	68	0,64024	400 000	5 100 000	5 500 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
P-1402	2	rok	B	58	0,54609	765 000	4 350 000	5 115 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
P-1403	4	rok	B	100	0,94153	915 000	7 500 000	8 415 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
P-1501	2	rok	B	68	0,64024	455 000	5 100 000	5 555 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
P-1502	2	rok	B	58	0,54609	820 000	4 350 000	5 170 000	43 500	3 625	2 088	174	45 588
P-1503	4	rok	B	100	0,94153	1 025 000	7 500 000	8 525 000	75 000	6 250	3 600	300	78 600
P-1601	1	rok	B	49	0,46135	585 000	3 675 000	4 260 000	36 750	3 063	1 764	147	38 514
P-1602	1	rok	B	43	0,40486	880 000	3 225 000	4 105 000	32 250	2 688	1 548	129	33 798
P-1603	2	rok	B	62	0,58375	905 000	4 650 000	5 555 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
P-1701	1	rok	B	49	0,46135	695 000	3 675 000	4 370 000	36 750	3 063	1 764	147	38 514
P-1702	1	rok	B	43	0,40486	990 000	3 225 000	4 215 000	32 250	2 688	1 548	129	33 798
P-1703	2	rok	B	62	0,58375	1 015 000	4 650 000	5 665 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
Q-1101	4	rok	B	102	0,96036	490 000	7 650 000	8 140 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1102	2	rok	B+U	68	0,64024	290 000	5 100 000	5 390 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1201	4	rok	B	102	0,96036	520 000	7 650 000	8 170 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1202	1	rok	-	37	0,34837	680 000	2 775 000	3 455 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
Q-1203	2	rok	B	68	0,64024	290 000	5 100 000	5 390 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1301	4	rok	B	102	0,96036	630 000	7 650 000	8 280 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1302	1	rok	-	37	0,34837	735 000	2 775 000	3 510 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
Q-1303	2	rok	B	68	0,64024	345 000	5 100 000	5 445 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1401	4	rok	B	102	0,96036	740 000	7 650 000	8 390 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1402	1	rok	-	37	0,34837	790 000	2 775 000	3 565 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
Q-1403	2	rok	B	68	0,64024	400 000	5 100 000	5 500 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1501	4	rok	B	102	0,96036	850 000	7 650 000	8 500 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1502	1	rok	-	37	0,34837	845 000	2 775 000	3 620 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
Q-1503	2	rok	B	68	0,64024	455 000	5 100 000	5 555 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1601	4	rok	B	102	0,96036	960 000	7 650 000	8 610 000	76 500	6 375	3 672	306	80 172
Q-1602	1	rok	-	37	0,34837	900 000	2 775 000	3 675 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
Q-1603	2	rok	B	68	0,64024	510 000	5 100 000	5 610 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
Q-1701	3	rok	B	89	0,83796	1 355 000	6 675 000	8 030 000	66 750	5 563	3 204	267	69 954
Q-1702	2	rok	B	62	0,58375	785 000	4 575 000	5 360 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
Q-1801	3 rok	B	89	0,83796	1 575 000	6 675 000	8 250 000	66 750	5 563	3 204	267	69 954
Q-1802	2 rok	B	62	0,58375	905 000	4 650 000	5 555 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
R-1101	2 rok	B	50	0,47077	420 000	3 750 000	4 170 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1102	1 rok	U	37	0,34837	690 000	2 775 000	3 465 000	27 750	2 313	1 332	111	29 082
R-1103	3 rok	B+U	81	0,76264	910 000	6 075 000	6 985 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1201	2 rok	B	50	0,47077	530 000	3 750 000	4 280 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1202	2 rok	B	65	0,61200	585 000	4 875 000	5 460 000	48 750	4 063	2 340	195	51 090
R-1203	3 rok	B	81	0,76264	910 000	6 075 000	6 985 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1301	2 rok	B	50	0,47077	585 000	3 750 000	4 335 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1302	2 rok	B	65	0,61200	650 000	4 875 000	5 525 000	48 750	4 063	2 340	195	51 090
R-1303	3 rok	B	81	0,76264	1 020 000	6 075 000	7 095 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1401	2 rok	B	50	0,47077	640 000	3 750 000	4 390 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1402	2 rok	B	65	0,61200	700 000	4 875 000	5 575 000	48 750	4 063	2 340	195	51 090
R-1403	3 rok	B	81	0,76264	1 130 000	6 075 000	7 205 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1501	2 rok	B	50	0,47077	695 000	3 750 000	4 445 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1502	2 rok	B	65	0,61200	750 000	4 875 000	5 625 000	48 750	4 063	2 340	195	51 090
R-1503	3 rok	B	81	0,76264	1 240 000	6 075 000	7 315 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1601	2 rok	B	50	0,47077	750 000	3 750 000	4 500 000	37 500	3 125	1 800	150	39 300
R-1602	2 rok	B	65	0,61200	880 000	4 875 000	5 755 000	48 750	4 063	2 340	195	51 090
R-1603	3 rok	B	81	0,76264	1 350 000	6 075 000	7 425 000	60 750	5 063	2 916	243	63 666
R-1701	2 rok	B	68	0,64024	735 000	5 175 000	5 910 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
R-1702	2 rok	B	62	0,58375	1 015 000	4 650 000	5 665 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
R-1801	2 rok	B	68	0,64024	930 000	5 175 000	6 105 000	51 000	4 250	2 448	204	53 448
R-1802	2 rok	B	62	0,58375	1 125 000	4 650 000	5 775 000	46 500	3 875	2 232	186	48 732
			10621	100,00015	109 320 000	796 800 000	906 120 000	7 965 750		382 356		8 348 106
Diff				-0,00015								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter	7 965 750 kr
Årsavgift hushållsel	382 356 kr
Hyra lokaler ³⁾	1600 kr/m ² 297 m ² 475 200 kr
Fastighetsskatt lokaler	55 240 kr

Summa intäkter 8 878 546 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Förråd finns som regel i varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.
För lägenheterna E1102, P1102, R1102 återfinns förråden i angränsande korridor.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 30 kWh/m² och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på lokalhyra.

G. EKONOMISK PROGROS

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		7 966	8 125	8 288	8 453	8 622	8 795	9 710	10 721
Årsavgifter hushållsel		382	390	398	406	414	422	466	515
Hysesintäkter lokaler		475	485	494	504	514	525	579	640
Fastighetsskatt lokaler		55	56	57	59	60	61	67	74
Summa intäkter		8 879	9 056	9 237	9 422	9 610	9 803	10 823	11 949
Drift/underhållskostnader		-3 288	-3 354	-3 421	-3 489	-3 559	-3 630	-4 008	-4 425
Hushållsel		-382	-390	-398	-406	-414	-422	-466	-515
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-291
Fastighetsskatt lokaler		-55	-56	-57	-59	-60	-61	-67	-74
Summa kostnader		-3 726	-3 800	-3 876	-3 954	-4 033	-4 113	-4 541	-5 305
DRIFTSNETTO		5 153	5 256	5 361	5 468	5 578	5 689	6 281	6 644
Räntekostnader		-4 393	-4 393	-4 371	-4 349	-4 327	-4 305	-4 195	-4 085
Amortering		0	-771	-771	-771	-771	-771	-771	-771
Fond för yttre underhåll		-328	-334	-341	-348	-355	-362	-399	-441
KASSAFLÖDE		432	-242	-121	1	125	252	916	1 347
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		432	191	69	70	196	447	3 678	10 109
Amortering		0	771	771	771	771	771	771	771
Fond för yttre underhåll		328	334	341	348	355	362	399	441
Avskrivning linjär/rak		-4 636	-4 636	-4 636	-4 636	-4 636	-4 636	-4 636	-4 636
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-3 876	-3 772	-3 645	-3 516	-3 385	-3 251	-2 549	-2 077
ACKUMULERAT RESULTAT		-3 876	-7 648	-11 293	-14 810	-18 195	-21 446	-35 620	-46 393
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		397 000	404 940	413 039	421 300	429 726	438 320	483 941	534 310
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		5 524	5 634	5 747	5 862	5 979	6 099	6 734	7 435

2019030505697

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå		2,85%								
Antagen kostnadsökning/inflation		2,00% per år								
Årsavgift per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		786	802	818	834	851	868	958	1058	
ökning av antagen räntenivå med	1%	931	947	962	978	994	1010	1097	1193	
Ändring av årsavgift		18,5%	18,1%	17,7%	17,2%	16,8%	16,4%	14,5%	12,8%	
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	786	806	826	846	867	889	1006	1143	
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,4%	1,9%	2,4%	5,0%	8,1%	

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 februari 2019 för bostadsrättsföreningen Derbyt, org. nr: 769632-5476.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

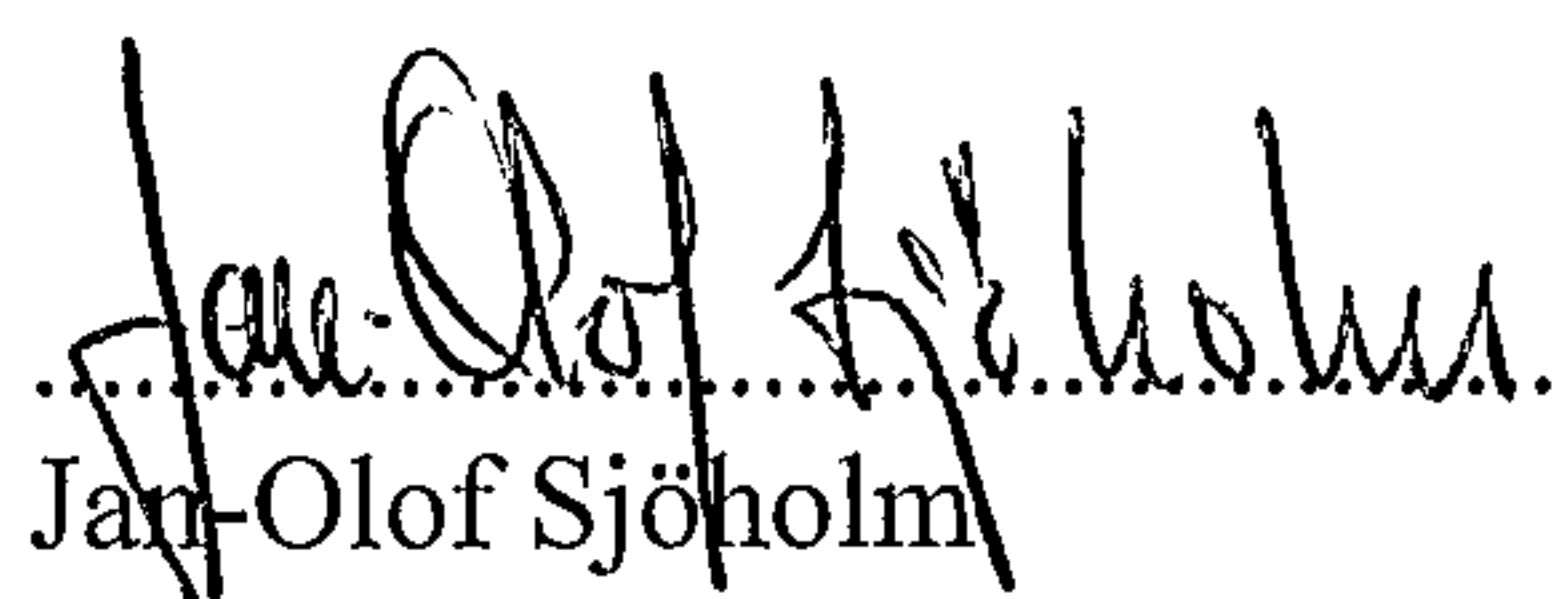
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

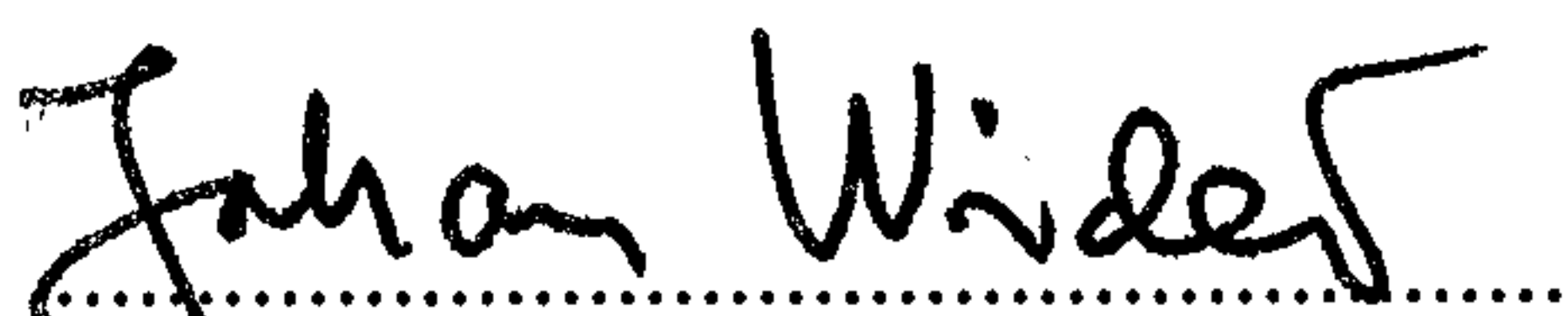
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 22 februari 2019



Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.

BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-22 för Brf Derbyt

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-06-28
2. Föreningens nya stadgar, ännu ej registrerade	Odaterade
3. Registreringsbevis	2018-09-26
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-12-07
5. Tillägg 2 till TE-kontrakt	2019-02-01
6. Tillägg 1 till TE-kontrakt	2018-06-20
7. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2016-12-07
8. Förtydligande av köpekontrakt	2017-06-30
9. Kreditoffert SEB	2019-02-07
10. Bekräftelse av BTA	2018-09-01
11. Utdrag från fastighetsregistret	2018-11-23
12. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
13. Bygglövsbeslut	2015-12-09
14. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
15. Stämmoprotokoll	2018-04-16
16. Ritning A-40-1-417P	2017-04-21
17. Bekräftelse 1	2019-02-21
18. Offert Telia fastighetsanslutning	2018-01-16
19. Bekräftelse 2	2019-02-21
20. Försäkringsbevis	2017-07-06
21. Inflyttningslista	Odaterad
22. Ritning A-10-0-0001 rev B	2018-01-09
23. Beskrivning av gemensamhetsanläggning Klacken 1	2019-02-12
24. Bofakta	2017-08-31

jev