

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Odla i Sjödalen

Huddinge kommun

ORG. NR: 769631-8422

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Olda i Sjödalén som har sitt säte i Huddinge kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8 mars 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april månad 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan september 2018 och november månad 2018. Huddinge kommun beslutade om bygglov den 3 oktober 2016.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2018.

Föreningen har den 21 mars 2018 förvärvat fastigheten Takstegen 2 i Huddinge kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlättes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 88 418 384 kronor. Föreningen har också den 21 mars 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 90 lägenheter i ett flerbostadshus med två trapphus och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en blivande gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen kommer att disponera 33 garageplatser i ett garage som byggs under hus och innergård. En parkeringsplats kommer att användas som besöksparkering. Tio lägenheter kommer att upplåtas till Huddinge kommun för LSS boende.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Huddinge Takstegen 2
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Förrådsvägen 40, Lackerargränd 10-12, 141 46 Huddinge
Fastighetens areal:	1 466 kvm
Bostadsarea:	3 952 kvm
Antal bostadslägenheter:	90 lägenheter
Bygglov / Startbesked	Bygglov beviljades den 3 oktober 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2016 och färdigställs i november 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	90 lägenheter i ett flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum i garage/källare med kärl.
Hiss:	Möbelhiss, Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Enl. ritning	Enl. ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Nödljus (pga LSS-lgh)
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Städrum	Plastmatta	Målad	Målat	Utslagsvask
Rullstols/ Barnvagnsrum	Betong	Betong, målad	Betong, målad	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd	Betong	Målad	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång i förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Växthus/förråd, pergola, grill, belysning, bevattningspollare, gångytor, planteringar, parkmöbler samt lekya inkl lekhus, balansstockar, hängmattor

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer ingå i två gemensamhetsanläggningar avseende innergård och garage.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering. Föreningen har också en rätt att anlägga, förnya och underhålla balkonger 1,4 meter över fastighetsgräns.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong, puts och tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Gummiduk typ Protan
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo

Fönster och fönsterdörrar:	Trä/alu-fönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädning
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enl ritning
WC 4 RoK	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel
Lgh LSS	Parkett	Målat	Målat	Bostadssprinkler Utökade våtrum (ca 3 kvm) Spistimer Timeruttag kök Brandlarm Brandvarnare ljus & ljud

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	296 030 000 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	296 130 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 19 078 000 kr för mark och 57 226 000 kr för byggnad uppdelat på 72 800 000 kr för bostäder och 3 504 000 kr för lokaler. Med lokaler avses garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	14 820 000	3 mån	2,50	370 500	51 870	422 370
Lån 2	14 820 000	2 år	2,70	400 140	51 870	452 010
Lån 3	14 820 000	3 år	3,00	444 600	51 870	496 470
Lån 4	14 820 000	5 år	3,20	474 240	51 870	526 110
Summa	59 280 000			1 689 480	207 480	1 896 960
Insatser	236 850 000					
Summa Finansiering	296 130 000					
Kapitalkostnader				1 689 480	207 480	1 896 960

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,5 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 207 480 vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir cirka 55 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	52 786 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	59 932 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 000 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	764 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	333 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	762 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	53 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	101 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

1 896 960

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	105 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	48 000	
Fastighetsskötsel	100 000	
Städning	70 000	
Service tekniska installationer	20 000	
Vattenförbrukning	192 000	
Uppvärmning	225 000	
El gemensam	180 000	
Sophämtning	70 000	
TV, bredband och telefoni	95 000	
Gemensamhetsanläggning, garage och innergård	130 000	
Övrigt	10 000	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 315 000	1 315 000

Avsättning till yttre underhåll 118 560

Fastighetsskatt lokaler och garage ³ 35 040

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 3 365 560

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			2 924 960
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			95 000
Hyresintäkter garage ³	32 platser	900 kr/plats/månad	345 600
Summa intäkter			3 365 560

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 056 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Odlä i Sjödalén	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵	ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
			Bostads- area m ^{2,2}	Mark, FrB/ Balkong ³	Andelstal %		Per månad	Per månad		Per månad	Per månad
Adress Lackerargränd 12	1-1101	2 RoK	43	FrB	1,0927%	2 400 000	31 961	2 663	1 056	33 017	2 751
	1-1102	1 RoK	34	FrB	0,9105%	2 025 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1103	1 RoK	34	M	0,9105%	2 100 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1104	1 RoK	34	M	0,9105%	2 100 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1105	1 RoK	34	M	0,9105%	2 100 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1106	2 RoK	47	M	1,1736%	2 550 000	34 327	2 881	1 056	35 383	2 949
	1-1107	1 RoK	34	FrB	0,9105%	1 950 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1201	2 RoK	43	B	1,0927%	2 500 000	31 961	2 663	1 056	33 017	2 751
	1-1202	1 RoK	34	B	0,9105%	2 075 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1203	1 RoK	34	B	0,9105%	2 150 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1204	1 RoK	34	B	0,9105%	2 150 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1205	1 RoK	34	B	0,9105%	2 150 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1206	2 RoK	47	B	1,1736%	2 675 000	34 327	2 881	1 056	35 383	2 949
	1-1207	1 RoK	34	B	0,9105%	2 050 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1301	2 RoK	43	B	1,0927%	2 575 000	31 961	2 663	1 056	33 017	2 751
	1-1302	1 RoK	34	B	0,9105%	2 100 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1303	1 RoK	34	B	0,9105%	2 175 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1304	1 RoK	34	B	0,9105%	2 175 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1305	1 RoK	34	B	0,9105%	2 175 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1306	2 RoK	47	B	1,1736%	2 750 000	34 327	2 881	1 056	35 383	2 949
	1-1307	1 RoK	34	B	0,9105%	2 075 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1401	2 RoK	43	B	1,0927%	2 675 000	31 961	2 663	1 056	33 017	2 751
	1-1402	1 RoK	34	B	0,9105%	2 150 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1403	1 RoK	34	B	0,9105%	2 200 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1404	1 RoK	34	B	0,9105%	2 200 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1405	1 RoK	34	B	0,9105%	2 200 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1406	2 RoK	47	B	1,1736%	2 825 000	34 327	2 881	1 056	35 383	2 949
	1-1407	1 RoK	34	B	0,9105%	2 125 000	26 632	2 219	1 056	27 688	2 307
	1-1501	2 RoK	43	B	1,0927%	2 800 000	31 961	2 663	1 056	33 017	2 751

Brf Odla i Sjödalen	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ² ²	Mark, FrB/ Balkong ³	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad
Adress Lackerargränd 12	1-1502	1 RoK	34	B	0,9105%	2 200 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1503	1 RoK	34	B	0,9105%	2 250 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1504	1 RoK	34	B	0,9105%	2 250 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1505	1 RoK	34	B	0,9105%	2 250 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1506	2 RoK	47	B	1,1736%	3 000 000	2 861	1 056	88	35 383	2 949
	1-1507	1 RoK	34	B	0,9105%	2 175 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1601	2 RoK	43	B	1,0927%	3 000 000	2 663	1 056	88	33 017	2 751
	1-1602	1 RoK	34	B	0,9105%	2 325 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1603	1 RoK	34	B	0,9105%	2 375 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1604	1 RoK	34	B	0,9105%	2 375 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1605	1 RoK	34	B	0,9105%	2 375 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	1-1606	2 RoK	47	B	1,1736%	3 225 000	2 861	1 056	88	35 383	2 949
	1-1607	1 RoK	34	B	0,9105%	2 300 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	2-1101	1 RoK	43	M	1,0927%	2 425 000	2 663	1 056	88	33 017	2 751
	2-1102	2 RoK	44	M	1,1129%	2 550 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1103	2 RoK	44	FrB	1,1129%	2 500 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1104	2 RoK	44	FrB	1,1129%	2 500 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1105	2 RoK	44	FrB	1,1129%	2 500 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1106	2 RoK	59	B	1,4166%	2 950 000	3 453	1 056	88	42 491	3 541
	2-1107	1 RoK	34	FrB	0,9105%	1 900 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	2-1108	2 RoK	75	M	1,7404%	3 400 000	4 242	1 056	88	51 962	4 330
Förrådsvägen 40	2-1201	2 RoK	43	B	1,0927%	2 525 000	2 663	1 056	88	33 017	2 751
	2-1202	2 RoK	44	B	1,1129%	2 625 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1203	2 RoK	44	B	1,1129%	2 575 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1204	2 RoK	44	B	1,1129%	2 575 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1205	2 RoK	44	B	1,1129%	2 575 000	2 713	1 056	88	33 608	2 801
	2-1206	3 RoK	61	B	1,4570%	3 100 000	3 551	1 056	88	43 673	3 639
	2-1207	1 RoK	34	B	0,9105%	1 975 000	2 219	1 056	88	27 688	2 307
	2-1208	3 RoK	87	B	1,9834%	3 925 000	4 835	1 056	88	59 070	4 923

Brf Odla i Sjödalen	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefoni ⁵	ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark, FrB/ Balkong ³		Andelstal	%	Per månad	Per månad	Per månad
Adress Förrådsvägen 40	2-1301	2 RoK	43	B	2 600 000	1,0927%		31 961	2 663	1 056
	2-1302	2 RoK	44	B	2 700 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1303	2 RoK	44	B	2 650 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1304	2 RoK	44	B	2 650 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1305	2 RoK	44	B	2 650 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1306	3 RoK	61	B	3 200 000	1,4570%		42 617	3 551	1 056
	2-1307	1 RoK	34	B	2 025 000	0,9105%		26 632	2 219	1 056
	2-1308	3 RoK	87	B	4 050 000	1,9834%		58 014	4 835	1 056
	2-1401	2 RoK	43	B	2 675 000	1,0927%		31 961	2 663	1 056
	2-1402	2 RoK	44	B	2 775 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1403	2 RoK	44	B	2 725 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1404	2 RoK	44	B	2 725 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1405	2 RoK	44	B	2 725 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1406	3 RoK	61	B	3 300 000	1,4570%		42 617	3 551	1 056
	2-1407	1 RoK	34	B	2 075 000	0,9105%		26 632	2 219	1 056
	2-1408	3 RoK	87	B	4 175 000	1,9834%		58 014	4 835	1 056
	2-1501	2 RoK	43	B	2 825 000	1,0927%		31 961	2 663	1 056
	2-1502	2 RoK	44	B	2 925 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1503	2 RoK	44	B	2 875 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1504	2 RoK	44	B	2 875 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1505	2 RoK	44	B	2 875 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1506	3 RoK	61	B	3 450 000	1,4570%		42 617	3 551	1 056
	2-1507	1 RoK	34	B	2 150 000	0,9105%		26 632	2 219	1 056
	2-1508	3 RoK	87	B	4 375 000	1,9834%		58 014	4 835	1 056
	2-1601	2 RoK	43	B	3 025 000	1,0927%		31 961	2 663	1 056
	2-1602	2 RoK	44	B	3 125 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1603	2 RoK	44	B	3 075 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1604	2 RoK	44	B	3 075 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056
	2-1605	2 RoK	44	B	3 075 000	1,1129%		32 552	2 713	1 056

Brf Odlä i Sjödalen	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefoni ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ² ²	Mark, FrB/ Balkong ³	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad
Adress											
Förräddsvägen 40	2-1606	3 RoK	61	B	1,4570%	3 650 000	42 617	1 056	88	43 673	3 639
	2-1607	1 RoK	34	B	0,9105%	2 275 000	26 632	1 056	88	27 688	2 307
	2-1608	3 RoK	87	B	1,9834%	4 625 000	58 014	1 056	88	59 070	4 923
diff					-0,0006%		-30	-40		-70	
S:a		90	3 952		100,0000%	236 850 000	2 924 960	95 000		3 019 960	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (ca) är baserad på en ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, FrB=fransk balkong.
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållset ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Arsavgifter efter schablon</i>	2 924 960	2 983 459	3 043 128	3 103 991	3 166 071	3 229 392	3 565 510	3 938 611
<i>Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 804	127 857
<i>Arsavgift kr/m²</i>	764	779	795	811	827	844	932	1 028
<i>Övriga intäkter</i>	345 600	352 512	359 562	366 753	374 089	381 570	421 284	465 132
<i>Hysesintäkter</i>	345 600	352 512	359 562	366 753	374 089	381 570	421 284	465 132
Summa intäkter	3 365 560	3 432 871	3 501 529	3 571 559	3 642 990	3 715 850	4 102 599	4 529 601
Kapitalkostnader								
Räntor	1 689 480	1 683 567	1 677 355	1 670 830	1 663 975	1 656 773	1 614 931	1 561 401
Amorteringar	207 480	217 958	228 965	240 527	252 674	265 434	339 576	434 427
Driftskostnader	1 315 000	1 341 300	1 368 126	1 395 489	1 423 398	1 451 866	1 602 978	1 769 817
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	118 560	120 931	123 350	125 817	128 333	130 900	144 524	159 566
Akkumulerad fondavsättning	118 560	239 491	362 841	488 658	616 991	747 891	1 442 723	2 209 874
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	35 040	35 741	36 456	37 185	37 928	38 687	42 714	47 159
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	162 450
Summa övriga kostnader	35 040	35 741	36 456	37 185	37 928	38 687	42 714	209 609
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	33 375	67 278	101 712	136 682	172 190	357 877	394 780
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	133 375	200 652	302 364	439 047	611 236	2 023 794	4 243 326
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	218 560	372 866	563 493	791 022	1 056 038	1 359 127	3 466 517	6 453 199
Avskrivning enl K3-regelverket	2 894 785	2 894 785	2 894 785	2 894 785	2 894 785	2 894 785	2 894 785	2 946 095
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 568 745	-2 522 521	-2 475 193	-2 426 729	-2 377 096	-2 326 261	-2 052 808	-1 957 321
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	3 365 560	3 432 871	3 501 529	3 571 559	3 642 990	3 715 850	4 102 599	4 529 601
Kostnader enl ovan minus överskott	3 365 560	3 399 497	3 434 251	3 469 847	3 506 308	3 543 660	3 744 722	4 134 820
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	6 052 865	6 109 698	6 167 349	6 225 817	6 285 101	6 345 201	6 657 808	7 041 268
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler/gemensamhetslokal	3 504 000	3 574 080	3 645 562	3 718 473	3 792 842	3 868 689	4 271 356	4 715 923
Låneskuld	59 280 000	59 072 520	58 854 562	58 625 598	58 385 070	58 132 396	56 664 240	54 785 994

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 207 480 kr vilket sedan ökar med 5,05 % per år.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	764	779	795	811	827	844	932	1028
Antagen räntenivå + 1%	914	929	944	959	975	991	1075	1167
Antagen räntenivå + 2%	1064	1078	1093	1108	1123	1138	1218	1306
Antagen räntenivå - 1%	614	630	646	663	679	697	788	890
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	764	783	803	823	843	864	978	1105
Antagen inflationsnivå + 2%	764	787	810	835	860	886	1029	1194
Antagen inflationsnivå - 1 %	764	776	787	799	812	824	889	961

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

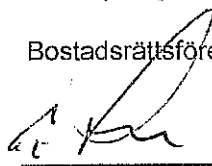
Antagen inflationsnivå 2 %

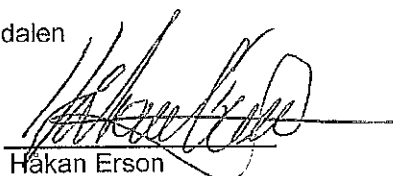
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 21 mars 2018

Bostadsrättsföreningen Odla i Sjödalen


Göran Svanström


Håkan Erson


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 mars 2018 för bostadsrättsföreningen Odla i Sjödalen, org. nr: 769631-8422.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad 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.

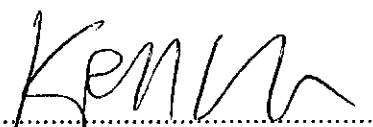
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

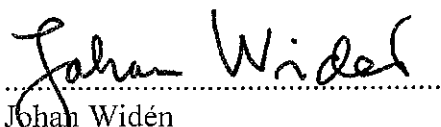
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 23 mars 2018



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-23 för Brf Odla i Sjödalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-03-08
2. Registreringsbevis	2016-10-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-03-21
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-03-21
5. Kreditoffert SBAB	2016-09-13
6. Beräkning latent skatt	odaterad
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8. Bygglovsbeslut	2016-10-03
9. Redovisning av BOA och BTA	2016-10-05
10. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
11. Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
13. Aktuella räntor per 2018-03-13	2018-03-13
14. Aktieöverlåtelseavtal	2018-03-21
15. Specifikation av anskaffningskostnad	odaterad
16. Adressbeslut	2016-10-12
17. Driftskostnadskalkyl	odaterad

fw

2018041603088