

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅCKRINGEN

Org nr 769628-1455

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7-9
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10-16
G. Ekonomisk prognos	17
H. Känslighetsanalys	18

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råckringen som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2014-05-17 (org nr 769628-1455) 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 2015 startade uppförandet av ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 268 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i 5 inflyttningsetapper, med början i andra kvartalet 2016 och sista etapp första kvartalet 2019.

Detta enligt följande:

- Hus J3 Juni -vecka 24-25 -2017
- Hus J2 Oktober/November 2017
- Hus J15 Juni 2018
- Hus J13 November/December 2018
- Hus J11 Januari/Februari 2019

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 November månad 2016.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av AmTrust Limited, Company No 1229676 genom Brim.

Projektet finansieras långsiktigt av Skandinaviska Enskilda Banken AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Laserskrivaren 1
Tomtens areal, ca:	6 196 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	16 247 m ²
Antal lägenheter:	268 st
Lokalarea* (LOA), ca:	2 567 m ²
Antal lokaler:	2 st
Antal garageplatser	90 st
Byggnadernas antal och utformning:	5 st flerbostadshus, uppförda som nyproduktion sammanbyggda i bottenvåningen med 7 st trappuppgångar

***För projektet, 2 lokaler**

Lokal 1 - utefter markplanet i hus J1. Planerad kommersiell affärslokal typ dagligvaruhandel.

Lokal 2 - en våning upp ovanför markplanet i hus J1. Kontorsverksamhet.

Gemensamma anordningar

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

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i éntre och källarplanen. Gemensamt cykelrum finns i byggnadens västra del, gemensamt garage samt barnvagnsuppställningar i respektive trapphus. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På den överbyggda gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats och belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har uteplatser upplåten med nyttjanderätt, se sida F.

Parkering

Garageplatser 90 platser, ingår i eget garage tillhörande BRF. Platserna kommer att fördelas till föreningens medlemmar.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut till förmån för BRF Räckringen Laserskrivaren 1 att i BRF Räck 16 Stockholm Vattenfallet 8, nyttja tillhörande förrådsutrymmen (som externa lägenhetsförråd)

Servitut till förmån för Laserskrivaren 1 att nyttja befintliga vägar inom belastad fastighet Vattenfallet 2. Servitutet ska upphävas när allmän gatumark överförs till Stokholms Stad.

Servitut till förmån för Stockholm Vatten AB. Avloppsanläggning. Belastar Laserskrivaren 1

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar med samtliga fastigheter inom kvarteret Vällingby Parkstad för gemensam Sopsugsanläggning på gatumark. Ovan nämnda gemensamhetsanläggning är under bildande. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Delvis pålad grundläggning delvis packad sprängbotten Isolering av cellplast under platta på mark Betongplatta med kantförstyvade balkar
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande och stombärande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerade betongelement Fasader, av 3-skikts prefabricerade stombärande sandwichkonstruktion (betong-isolering-lättklinkerbetong) Prefabricerade balkonger och trappor av betong
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stål. Lägenhetsdörrar av inbrottskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme av trä Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plan plåt eller takpapp
Fasad	Putsad fasad Entrépartier av stål alt, aluminium Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken både i aluminiumutförande och glasutförande Fönster och fönsterdörrar i trä med utsida aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar enligt standard från Peab:s avtalsleverantör TV, Telefon, Bredband. Fastigheten anslut via kabel till gatenätet. Leverantör Telia El kraft med central Fastighetscentral. Undermätning i elcentraler förlagda i lägenhet med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk Inbyggnadsugn Spishäll, Kyl och frys eller kyl/frys, diskmaskin.
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 453 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 739 945 000 kr

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

Summa kostnader 1 192 945 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 375 945 000 kr

varav bostäder 334 000 000 kr

varav lokaler 37 745 000 kr

varav garage 4 200 000 kr

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

Sida 7

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.
Avskrivning sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan (*not 1)

I den, av lämnade kreditofferten anges amortering enligt överenskommelse men maximalt utifrån en 50-årig plan.
Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid om 50 år, samt att densamma är ammorteringsfri år 1 och därefter sker amortering med lägst en 50 årig plan

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i på i planen antagen slutlig låneränta slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Ändras denna ränta kan det innebära såväl ökade som minskade

Finansiering

Lån	318 590 000 kr
Insatser	519 904 000 kr
Upplåtelseavgifter	345 451 000 kr
Återbetald moms för garage och lokaler	9 000 000 kr*
Summa	1 192 945 000 kr

*Som en del av finansieringen är 9 000 000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skatteverket. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 9 000 000 kr justeras entreprenadsumman i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Föreningens lån placeras enligt nedan

	belopp	Bindningstid	räntesats	Räntekostnad
Lån 1	106 197 000	Rörlig	2,6%	2 761 123
Lån 2	106 197 000	3 år	2,85%	3 026 616
Lån 3	106 196 000	5 år	3,1%	3 292 076
Summa lån	318 590 000			9 079 815

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	9 079 815 kr
Beräknad amortering (från år två)	0,50%

*not1) Brf-Räckringen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Brf Räckringen:s beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, fastighetsskatt, låneräntor, ammorteringar och avsättningar till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassafföde)

2017011600879

D. Forts

2017011600880

Driftskostnader

Vattenförbrukning	374 000
Elförbrukning	570 000
Uppvärmning	1 578 000
TV/Tele/Data	130 000
Trädgård och gård	51 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	456 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	65 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	32 000
Snöröjning	151 000
Sophämtning	195 000
Städning	276 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	146 000
Teknisk förvaltning bostäder	150 000
Ekonomisk förvaltning	300 000
Hisstelefon, porttelefon	22 000
Fastighetsförsäkringar	123 000
Revision	65 000
Styrelsearvoden	60 000
Förvaltningskostnader hyreslokaler	572 000

Summa driftskostnader **5 316 000 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler,)	377 450 kr
Fastighetsskatt (garage,)	42 000 kr
Avgift till P-Bolag	89 640 kr
Summa kostnader år 1	14 904 905 kr

D. Forts

Sida 9

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter 10 316 845 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler 5 529 318 kr

Hysesintäkter garageplatser 665 280 kr

Fastighetsskatt lokaler 377 450 kr

Summa intäkter år 1 16 888 893 kr**Överskott år 1 (inklusive avsättning för yttre underhåll) 1 983 988 kr****Avsättning för yttre underhåll**Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA/LOA **564 420 kr****E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad 73 426 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 53 262 kr/kvm

Belåning år 1 19 609 kr/kvm

Driftskostnad år 1 327 kr/kvm

Årsavgift år 1 635 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande								2,85%
Amortering från år 2								0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)								2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år								2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)								2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde								2,0%
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		10 317	10 523	10 734	10 948	11 167	11 391	12 576
Hysesintäkter lokaler		5 529	5 640	5 753	5 868	5 985	6 105	6 740
Hysesintäkter garage		665	679	692	706	720	735	811
Fastighetskatt lokaler		377	385	392	400	408	416	450
Summa intäkter		16 888	17 226	17 571	17 922	18 281	18 646	20 577
Drift/underhållskostnader		-5 316	-5 422	-5 531	-5 641	-5 754	-5 869	-6 480
Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt garage		-42	-43	-44	-45	-45	-46	-51
Fastighetskatt lokal		-377	-385	-392	-400	-408	-416	-450
P-Bolagsavgift		-90	-91	-93	-95	-97	-99	-109
Summa kostnader		-5 825	-5 941	-6 060	-6 181	-6 305	-6 431	-7 090
DRIFTSNETTO		11 064	11 285	11 511	11 741	11 976	12 215	13 487
Räntekostnader		-9 080	-9 080	-9 034	-8 989	-8 944	-8 898	-8 671
Amortering		0	-1 593	-1 593	-1 593	-1 593	-1 593	-1 593
Fond för yttre underhåll		-565	-576	-588	-600	-612	-624	-689
BETALNETTO		1 419	36	295	559	827	1 100	2 534
ACKUMULERAT BETALNETTO		1 419	1 456	1 751	2 310	3 137	4 237	13 922
Amortering		0	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593	1 593
Fond för yttre underhåll		565	576	588	600	612	624	689
Avskrivning		-6 166	-6 166	-6 166	-6 166	-6 166	-6 166	-6 166
RESULTAT		-4 182	-3 961	-3 690	-3 415	-3 134	-2 849	-1 351
ACKUMULERAT RESULTAT		-4 182	-8 143	-11 833	-15 248	-18 382	-21 231	-31 031
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		334 000	340 680	347 494	354 443	361 532	368 763	407 144
Beräknat taxeringsvärde (garage)		4 200	4 284	4 370	4 457	4 546	4 637	5 120
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		37 745	38 500	39 270	40 055	40 856	41 674	46 011

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

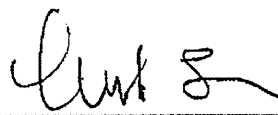
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		635	648	661	674	687	701	774
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	831	844	856	868	880	893	961
Ändring av årsavgift		30,9%	30,3%	29,5%	28,8%	28,1%	27,4%	24,2%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	635	652	669	686	704	722	822
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,4%	3,0%	6,2%

Solna 2016-12-01

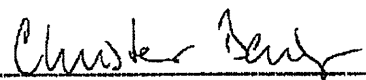
Bostadsrättsföreningen
 Råckringen



 Torji Lahdo



 Kurt Sterner



 Christer Bentzer

2017011600891

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 december 2016 för bostadsrättsföreningen Räckringen, org. nr: 769628-1455.

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.

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

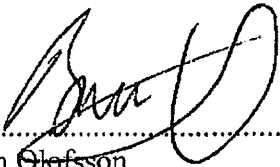
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

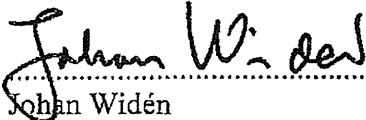
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 7 december 2016


.....
Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-12-07 för Brf Råckringen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-10-12
2. Registreringsbevis	2016-11-15
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-12-21
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-12-21
5. Kreditoffert SEB	2015-12-11
6. Exploateringsavtal	2011-04-06
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-11-28
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-12-05
9. Rambeskrivning Bygg sid 16	2013-06-01
10. Svar på frågor om hyresgaranti	2016-12-07
11. Lokalritningar	2014-04-24
	2016-03-18
	2016-12-02
12. Offert Telia Fastighetsanslutning	2016-05-02
13. Servitutsavtal	2016-07-11
14. Ägaravtal	Koncept
15. Köpebrev	2016-03-11
16. Byggmötesprotokoll	2016-10-26

2017011600892

JW