

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MONOPOLET

(Org nr 769629-4524)

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2017-09-20

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Monopolet som har sitt säte i Stockholms län, Södertälje kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-01-26 (org nr 769629-4524) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under våren 2016 startade om- och nybyggnad av den tidigare industribyggnaden för att tillskapa ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 58 st bostadslägenheter och 2 st butiks- alt. kontorslokaler. Föreningen har del i en för fyra fastigheter gemensam garageanläggning och i vilket föreningen har 57 st platser. På egen tomtmark finns 12 st utvändiga bilplatser.

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

Inflyttning i lägenheterna sker under andra hälften av mars månad 2018.

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 juni månad 2017.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Telge Peab AB.

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

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Södertälje Lejonet 6
Tomtens areal ca:	5 135 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 357 m ²
Lokalarea (LOA), ca:	207 m ²
Antal lägenheter:	58 st
Antal butiks/kontorslokaler:	2 st
Antal garageplatser:	57 st
Antal parkeringsplatser:	12 st

Byggnadernas antal och utformning: Byggnaden utgörs till del av en industribyggnad från slutet av 1800-talet och som via en omfattande om- och tillbyggnad har omvandlats till ett modernt flerbostadshus. Delar av den ursprungliga byggnaden är K-märkt. Byggnaden är uppförd i sju våningsplan varav de två översta planen rymmer en och samma lägenhet. Det finns fem trapphus varav ett endast löper mellan två våningsplan. Lokalerna är avsedda för enklare butiks- alt. kontorsändamål. Bygglov enligt beslut 2015-02-16 (Dnr 2014-02394)

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på våning 2. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i fyra av trapphusen.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och kommunikationsutrymmen. I gatuplan (våning 1) finns 3 st utrymmen med lägenhetsförråd, 4 st cykelrum, källsorteringsrum, städförråd, fastighetsförråd, fläktrum och 2 st elcentraler. På våning 2 finns undercentral samt 5 st utrymmen med lägenhetsförråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomten finns planteringar, träd, gräsmattor, lekplats, parksoffor/sittbänkar, bord, parkering, underjordisk sopbehållare, belysning samt gång- och körvägar. Vissa lägenheter har mark (uteplats, se F) upplåten med nyttjanderätt.

Parkering

I det för fyra fastigheter gemensamma garaget har föreningen del i 57 st garageplatser. Utomhus finns 12 st parkeringsplatser varav 1 st handikapplats. Garage- och parkeringar hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Officialservitut - allmän ga-väg (last)
 Officialservitut - allmän gc-väg (last)
 Ledningsrätt - starkström (last)
 Ledningsrätt - fjärrvärme (last)
 Ledningsrätt - stadsnät (last)
 Officialservitut - officialservitut föreslås upplåtas för vägändamål inom gemensamt garage samt inom anslutande trapphus och terrassgård.

B. Forts.**Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning**

F.n pågår inrättande av en gemensamhetsanläggning (GA) omfattande ett garage inkl tekniska installationer omfattande totalt 165 st bilplatser. Fastigheterna Lejonet 6, Lejonet 11, Lejonet 12 och Lejonet 13 har bekostat uppförandet av garaget och kommer att ha del i gemensamhetsanläggningen. Garaget är uppfört på fastigheten Lejonet 6 och utgör del av byggnaden tillhörande brf Monopolet.

Varje fastighet förfogar över ett bestämt antal bilplatser. Kostnader för anläggningens drift och underhåll fördelas proportionerligt utifrån varje fastighets antal bilplatser.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Betong
Stomme	Husets bevarade delar består av pelardäck, betongpelare och betongbjälklag förstärkt med stålbalkar samt bärande ytterväggar av murat tegel. Påbyggda delar med stålpelarestomme och betongbjälklag.
Fasader	Befintligt fasadtegel bevaras, för övrigt putsade fasader.
Fönster och dörrar	Fönster i bevarade byggnadsdelar utgörs av laserade träfönster med isolerglas, i övriga byggnadsdelar lackerade aluminiumklädda träfönster och fönsterdörrar med isolerglas.
Yttertak	Takyttskikt av tätskiktsmatta.
Ventilation	Mekanisk från- och tilluftsventilation (FTX) med värmeåtervinning.
Värme och varmvatten	Uppvärmning via fjärrvärme, vattenburet system med termostat-reglerade värmeradiatorer.
Hiss	Hiss finns till samtliga våningsplan
Trapphus	Trappor och vilplan i nya trapphus är av betong (terrazzo). Trappkupans undersida målas.
TV/bredband/telefoni	Fastigheten är ansluten till Södertälje Stadsnät.

B. Forts

2017091904482

Rumsbeskrivning

Allmänt	Innerdörrar	Släta, vita
	Foder	Trä, vita
	Socklar	Trä, vita
	Tak	Grängat alt. målat, vitt
	Garderober	Slät vit lucka, antal och placering enligt ritning
	Övrigt	Fönsterbänkar i sten
Entréhall	Golv	Ekparkett mattlackad
	Vägg	Tapet alternativt vitmålning (NCS 0500-N)
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett mattlackad
	Vägg	Tapet alternativt vitmålning (NCS 0500-N)
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett mattlackad
	Vägg	Tapet alternativt vitmålning (NCS 0500-N)
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Förråd, förråd/klädkammare	Golv	Ekparkett mattlackad
	Vägg	Målad, vit
	Övrigt	Förrådshylla med klädstång enligt ritning
Kök / matplats	Golv	Ekparkett mattlackad
	Vägg	Tapet alternativt vitmålning (NCS 0500-N)
		Stänkskydd i vitt, blankt kakel, 10 x 30 ovan bänk
	Köks- snickerier	Inredning enligt ritning
	Vitvaror	Vita släta luckor och lådfronter
		Electrolux: Häll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicrovågsugn, diskmaskin, kyl, frys alt. kyl/frys. Vitvaror levereras vita.
Övrigt	Bänkskiva av laminat i tre kulörval, diskbänk i slät rostfritt utförande, spiskåpa i vitt	
Badrum/tvätt	Golv	Klinker 10 x 10, tre kulörval
	Vägg	Kakel 20 x 30 vit, matt
	Tak	Målat, vitt
	Inredning	Tvättställ med kommod, spegel med belysning, golvmonterad wc-stol, 1 sida rak duschvägg, draperistång. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare, vita enligt ritning. Bänkskiva av laminat, antracitfärgad, ovan tvättutrustning. Förberett för handdukstork
		Toalettppappershållare och handdukshängare

B. Forts**WC**

Golv	Klinker 10 x 10, tre kulörval
Vägg	Kakel 20 x 30 vit, matt
Tak	Målat, vitt
Inredning	Tvättställ och spegelskåp med belysning, golvstående wc-stol Toalettpappershållare och handdukshängare

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	35 500 000 kr
Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms)	207 400 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 507500 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)	
Övrigt - reserv	20 000 kr
Summa kostnader	242 920 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2018 har ej fastställts, men beräknas totalt till	73 800 000 kr
varav bostäder	67 200 000 kr
varav lokaler	2 263 000 kr
varav garage	4 337 000 kr

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

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

I den av lämnade kreditofferten anges att amortering skall göras med minst 0,5 % per år av den ursprungliga låneskulden.

Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid för krediten om 50 år samt att amortering sker med 0,5 % per år av den ursprungliga låneskulden.

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

Finansiering

Lån	66 300 000 kr
Insatser	128 375 000 kr
Upplåtelseavgifter	48 245 000 kr
Summa	242 920 000 kr

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering	Summa
Lån 1	22 100 000	Rörligt	2,60%	574 600	110 500	685 100
Lån 2	22 100 000	3 år	2,85%	629 850	110 500	740 350
Lån 3	22 100 000	5 år	3,10%	685 100	110 500	795 600
Summa lån	66 300 000			1 889 550	331 500	2 221 050

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	2,85%
Ränta	1 889 550 kr
Amortering per år	0,5%

Not. 1) Brf Monopolet kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Monopolet beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, fastighetsskatt, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	120 000
Elförbrukning	140 000
Uppvärmning (central anläggning)	510 000
TV/Tele/IT	10 000
Trädgård och gård	20 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	20 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	10 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	70 000
Städning	100 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	50 000
Teknisk förvaltning	130 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Hisstelefon, porttelefon	10 000
Fastighetsförsäkringar	60 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	50 000

Summa driftskostnader **1 440 000 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 garageplats, parkeringsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV.

Övriga kostnader

Gemensamhetsanläggning (garage)	82 000 kr
Fastighetsskatt (gemensamhetsanläggning)	43 370 kr
Fastighetsskatt (lokaler)	22 630 kr

Summa kostnader år 1 **3 809 050 kr**

D. Forts

Årsavgifter	3 049 900 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl. moms och fastighetsskatt	269 100 kr
--	------------

Hysesintäkter garageplatser	547 200 kr
-----------------------------	------------

Hysesintäkter parkeringsplatser	64 800 kr
---------------------------------	-----------

Fastighetsskatt lokaler	22 630 kr
-------------------------	-----------

Summa intäkter år 1	3 953 630 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1 (inkl fond för yttre underhåll)	144 580 kr
---	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m ² BOA	130 710 kr
--	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	55 754 kr/kvm
---------------------	---------------

Insats och upplåtelseavgift	40 537 kr/kvm
-----------------------------	---------------

Belåning år 1	15 217 kr/kvm
---------------	---------------

Driftskostnad år 1	331 kr/kvm
--------------------	------------

Årsavgift år 1	700 kr/kvm
----------------	------------

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

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, 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.

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	
001	1-1001	2	rok	Balkong	211	4,84278		3 995 000	3 995 000	147 700	12 308
002	2-1101	2	rok	Balkong	71	1,62956	645 000	2 130 000	2 775 000	49 700	4 142
003	2-1102	2	rok	Balkong	74	1,69842	595 000	2 220 000	2 815 000	51 800	4 317
004	2-1201	2	rok	Balkong	61	1,40005	685 000	1 830 000	2 515 000	42 700	3 558
005	2-1202	2	rok	Balkong	53	1,21643	755 000	1 590 000	2 345 000	37 100	3 092
006	2-1203	2	rok	Uteplats	45	1,03282	645 000	1 350 000	1 995 000	31 500	2 625
007	2-1204	2	rok	Uteplats	55	1,26234	645 000	1 650 000	2 295 000	38 500	3 208
008	2-1205	3	rok	Balkong	87	1,99679	485 000	2 610 000	3 095 000	60 900	5 075
009	2-1301	4	rok	Terrass	103	2,36401	2 405 000	3 090 000	5 495 000	72 100	6 008
010	2-1302	2	rok	Balkong	57	1,30824	745 000	1 710 000	2 455 000	39 900	3 325
011	2-1303	4	rok	Terrass	108	2,47877	855 000	3 240 000	4 095 000	75 600	6 300
012	2-1304	1	rok	Terrass	45	1,03282	1 045 000	1 350 000	2 395 000	31 500	2 625
013	2-1401	4	rok	Balkong	103	2,36401	905 000	3 090 000	3 995 000	72 100	6 008
014	2-1402	2	rok	Balkong	57	1,30824	845 000	1 710 000	2 555 000	39 900	3 325
015	2-1403	4	rok	Balkong	108	2,47877	755 000	3 240 000	3 995 000	75 600	6 300
016	2-1404	1	rok	Balkong	45	1,03282	1 035 000	1 350 000	2 385 000	31 500	2 625
017	3-1001	2	rok	-	73	1,67546	45 000	2 190 000	2 235 000	51 100	4 258
018	3-1101	1	rok	Balkong	50	1,14758	895 000	1 500 000	2 395 000	35 000	2 917
019	3-1102	2	rok	-	70	1,60661	235 000	2 100 000	2 335 000	49 000	4 083
020	3-1103	1	rok	-	49	1,12463	775 000	1 470 000	2 245 000	34 300	2 858
021	3-1201	2	rok	Uteplats	56	1,28529	865 000	1 680 000	2 545 000	39 200	3 267
022	3-1202	1	rok	Uteplats	55	1,26234	645 000	1 650 000	2 295 000	38 500	3 208
023	3-1203	2	rok	-	70	1,60661	335 000	2 100 000	2 435 000	49 000	4 083
024	3-1204	2	rok	Balkong	70	1,60661	745 000	2 100 000	2 845 000	49 000	4 083
025	3-1205	3	rok	Balkong	88	2,01974	505 000	2 640 000	3 145 000	61 600	5 133
026	3-1301	2	rok	Balkong	66	1,51480	855 000	1 980 000	2 835 000	46 200	3 850
027	3-1302	2	rok	Terrass	55	1,26234	725 000	1 650 000	2 375 000	38 500	3 208
028	3-1401	2	rok	Balkong	65	1,49185	945 000	1 950 000	2 895 000	45 500	3 792
029	3-1402	3	rok	Balkong	72	1,65251	835 000	2 160 000	2 995 000	50 400	4 200
030	3-1501	2	rok	Balkong	65	1,49185	1 045 000	1 950 000	2 995 000	45 500	3 792
031	3-1502	3	rok	Balkong	73	1,67546	945 000	2 190 000	3 135 000	51 100	4 258
032	3-1601	5	rok	Balk/Terr	175	4,01653	6 705 000	5 250 000	11 955 000	122 500	10 208
033	4-1001	1	rok	-	43	0,98692	555 000	1 290 000	1 845 000	30 100	2 508
034	4-1002	2	rok	Balkong	66	1,51480	575 000	1 980 000	2 555 000	46 200	3 850
035	4-1101	2	rok	Balkong	68	1,56071	625 000	2 040 000	2 665 000	47 600	3 967
036	4-1102	2	rok	Balkong	54	1,23938	625 000	1 620 000	2 245 000	37 800	3 150

F. Forts

2017091904489

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek		Uteplats/ Balkong	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Års-avgift	Månad savgift
037	4-1201	3	rok	Balk/Utep	83	1,90498	605 000	2 490 000	3 095 000	58 100	4 842
038	4-1202	3	rok	Balk/Utep	83	1,90498	565 000	2 490 000	3 055 000	58 100	4 842
039	4-1301	4	rok	Balkong	95	2,18040	845 000	2 850 000	3 695 000	66 500	5 542
040	4-1302	3	rok	Balkong	81	1,85908	765 000	2 430 000	3 195 000	56 700	4 725
041	4-1401	3	rok	Terrass	75	1,72137	845 000	2 250 000	3 095 000	52 500	4 375
042	4-1402	2	rok	Terrass	54	1,23938	925 000	1 620 000	2 545 000	37 800	3 150
043	4-1501	3	rok	Balkong	75	1,72137	725 000	2 250 000	2 975 000	52 500	4 375
044	4-1502	2	rok	Balkong	54	1,23938	895 000	1 620 000	2 515 000	37 800	3 150
045	5-1001	2	rok	Balkong	66	1,51480	575 000	1 980 000	2 555 000	46 200	3 850
046	5-1002	2	rok	Balkong	67	1,53776	585 000	2 010 000	2 595 000	46 900	3 908
047	5-1101	4	rok	Balkong	105	2,40992	345 000	3 150 000	3 495 000	73 500	6 125
048	5-1102	2	rok	Balkong	68	1,56071	625 000	2 040 000	2 665 000	47 600	3 967
049	5-1201	4	rok	Balk/Utep	111	2,54762	365 000	3 330 000	3 695 000	77 700	6 475
050	5-1202	2	rok	Balkong	46	1,05577	615 000	1 380 000	1 995 000	32 200	2 683
051	5-1203	4	rok	Balk/Utep	84	1,92793	675 000	2 520 000	3 195 000	58 800	4 900
052	5-1301	5	rok	Balkong	135	3,09846	135 000	4 050 000	4 185 000	94 500	7 875
053	5-1302	1	rok	Balkong	33	0,75740	955 000	990 000	1 945 000	23 100	1 925
054	5-1303	4	rok	Balkong	84	1,92793	775 000	2 520 000	3 295 000	58 800	4 900
055	5-1401	2	rok	Terrass	70	1,60661	1 255 000	2 100 000	3 355 000	49 000	4 083
056	5-1402	3	rok	Terrass	76	1,74432	855 000	2 280 000	3 135 000	53 200	4 433
057	5-1501	2	rok	Balkong	70	1,60661	1 055 000	2 100 000	3 155 000	49 000	4 083
058	5-1502	3	rok	Balkong	76	1,74432	735 000	2 280 000	3 015 000	53 200	4 433
					4357	99,99999	48 245 000	128 375 000	176 620 000	3 049 900	
	Diff					0,00001					
						100,00000					

Årsavgifter			3 049 900 kr
Hyra - garageplatser	800 kr/st/mån	57 st	547 200 kr
Hyra - parkeringsplatser	450 kr/st/mån	12 st	64 800 kr
Hyra - lokaler	1300 kr/kvm/år	207 kvm	269 100 kr *
Fastighetsskatt lokaler			22 630 kr
Summa intäkter			3 953 630 kr

* Moms och fastighetsskatt tillkommer på lokalhyrorna

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 050	3 111	3 173	3 237	3 301	3 367	3 718
Hysesintäkter lokaler		269	274	280	286	291	297	328
Hysesintäkter garage		547	558	569	581	592	604	667
Intäkter p-platser		65	66	67	69	70	72	79
Fastighetsskatt lokaler		23	23	24	24	24	25	28
Summa intäkter		3 954	4 033	4 113	4 196	4 280	4 365	4 819
Drift/underhållskostnader		-1 440	-1 469	-1 498	-1 528	-1 559	-1 590	-1 755
Fastighetsskatt lokaler		-23	-23	-24	-24	-24	-25	-28
Gemensamhetsanläggning (garage)		-82	-84	-85	-87	-89	-91	-100
Fastighetsskatt (garage)		-43	-44	-45	-46	-47	-48	-53
Summa kostnader		-1 588	-1 620	-1 652	-1 685	-1 719	-1 753	-1 936
DRIFTSNETTO		2 366	2 413	2 461	2 510	2 561	2 612	2 884
Räntekostnader		-1 890	-1 880	-1 871	-1 861	-1 852	-1 842	-1 795
Amortering		-332	-332	-332	-332	-332	-332	-332
Fond för yttre underhåll		-131	-133	-136	-139	-141	-144	-159
BETALNETTO		14	68	123	179	236	294	598
ACKUMULERAT BETALNETTO		14	82	205	384	620	914	3 284
Amortering		332	332	332	332	332	332	332
Fond för yttre underhåll		131	133	136	139	141	144	159
Avskrivning		-1 729	-1 729	-1 729	-1 729	-1 729	-1 729	-1 729
RESULTAT		-1 252	-1 196	-1 138	-1 079	-1 020	-959	-640
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 252	-2 448	-3 586	-4 665	-5 685	-6 644	-10 492
TAXERINGSVÄRDE								
Taxeringsvärde		73 800	75 276	76 782	78 317	79 883	81 481	89 962

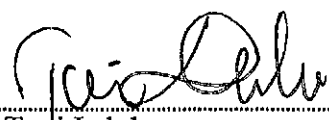
H. KÄNSLIGHETSANALYS

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

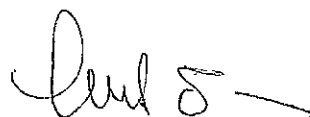
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		700	714	728	743	758	773	853
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	852	865	879	893	907	921	998
Ändring av årsavgift		21,7%	21,2%	20,7%	20,2%	19,7%	19,2%	16,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	700	718	736	755	775	795	903
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,1%	1,7%	2,2%	2,8%	5,8%

Solna 2017-09-15

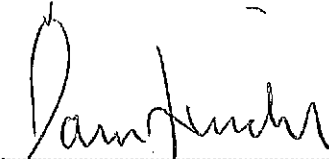
Bostadsrättsföreningen
 Monopolet



Tori Lahdo



Kurt Stener



Sam Lindstedt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 september 2017 för bostadsrättsföreningen Monopolet, org. nr: 769629-4524

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.

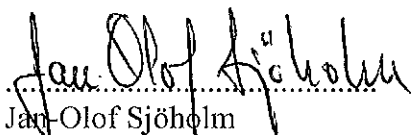
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

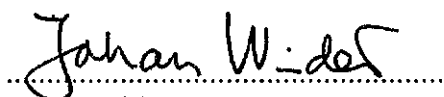
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 18 september 2017



Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civilingenjör
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-18 för Brf Monopolet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-08-03
2. Registreringsbevis	2017-08-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-11-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-12-11
5. Kreditoffert SBAB	2015-12-01
6. Köpebrev	2016-04-20
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-06-26
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-07-04
9. Parkeringsritning	2016-04-04
10. Översiktsplan	2015-10-06
11. Fördelning av bilplatser	odaterad
12. Bygglovsbeslut	2015-02-16
13. Försäkringsbrev Byggsäkerhet under garantitid	odaterat
14. Bekräftelse av inflyttningstider	odaterat
15. Lägenhetsareor	2016-11-08
16. Genomförandeavtal	2011-05-11
17. Lägenhetsritning 032	odaterad
18. Underlag till beskrivning av ny gemensamhetsanläggning	2017-07-05

2017091904493

ju