

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Estrad
769630-4430
Vallentuna kommun

Stockholm 2018-03-15

Bostadsrättsföreningen Estrad

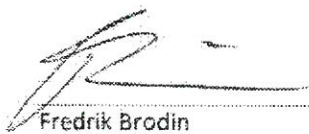
Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen ska registreras.



Robert Ström



Johan Lins



Fredrik Brodin

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Estrad, org.nr. 769630-4430, nedan Föreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-19 har enligt stadgarna registrerade 2018-03-01 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under april 2018. Tillträde beräknas ske i slutet av april 2018.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Åke Sundvall Byggnads AB, org. nr. 556361-6787, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet.

Avtal som ligger till grund för förvärvet av föreningens fastighet:

Köp- och exploateringsavtal, 2013-11-18/2013-12-18

Aktieöverlåtelseavtal, 2016-06-16

Transportöverlåtelseavtal, 2016-06-15 och 2016-06-17

Entreprenadavtal, 2016-06-15

Uppdragsavtal, 2016-06-17

Avtal osålda lägenheter, 2016-06-17

Tillägg aktieöverlåtelseavtal, 2018-03-14

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Vallentuna-Åby 1:165
Adress:	Åby Allé 7A-B, 5A-F, Vallentuna
Fastighetens areal:	3 424 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 174 kvm
Antal bostadslägenheter:	33 st
Antal p-platser utomhus:	14+6 st
Byggnadsår:	2016-2018
Husets utformning:	Ett flerfamiljshus om 4 våningar samt en radhuslänga om 2 våningar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av servitut innebärande förmån och last avseende infartsväg. Rätt att anlägga, använda, underhålla entrégata.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Flerbostadshuset har fyra bostadsvåningar och radhuslängan har två våningar.
Källare och vind:	Ej underjordisk källare eller vind, allmänna utrymmen placerade i bottenvåning.
Antal våningar:	Flerbostadshuset har fyra bostadsvåningar och radhuslängan har två våningar.
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Bärande konstruktioner:	Betongstomme i bägge husen med utfackningsväggar i trä.
Fasad och tak:	Putsfasad och papptak.
Balkong/terrasser:	Betongplatta med pinnräcke.
Fönster:	Aluminium/trä.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Stål.
Kommunikationer:	2st lin-hissar och 2st trapphus i flerfamiljshuset
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Föreningen innehar ett abonnemang till hela fastigheten.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme i bostäderna och radiatorsystem i allmänna utrymmen. Föreningen innehar ett abonnemang till hela fastigheten.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Fläktaggregat till radhuslägenhet är placerat i kik och drivs av el från eget abonnemang.
El:	3-fas till lägenheter. Ett abonnemang till varje bostad.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Individuell mätning:	Förberett för mätning av tappvarmvattenförbrukning i flerbostadshusets lägenheter. Mätning av förbrukning av tappvarm- och tappkallvatten samt värme i radhus.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Inkast på gård för hushållsavfall och matavfall.
Teknikrum:	Placerat i bottenvåning på flerbostadshus samt i kik till radhus.
Barnvagns-/rullstolsrum:	Placerat i bottenvåning på flerbostadshus.

Förråd: Placerat i bottenvåning för flerbostadshus av treax och på förgårdsmark till radhus in
Parkering: Utomhusplatser ovan mark. 14 st för uthyrning. 6 st på upplåten bostadsrättsmark.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall: Instegsyta med klinker, parkettgolv, vitmålade väggar och tak. Hatthylla och skåpinredning.

Kök: Slät vit köksinredning. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd ovan diskbänk. Kyl och frys alternativt kyl/frys, spishäll, ugn, spisfläkt, mikrovågsugn, diskmaskin. Vitmålade väggar och tak.

Badrum: Golvstående toalettstol, kommod, spegel och duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat och skåpsnickerier ovan tvätt. Kakei på väggar och klinker på golv. Elkörfortgolvvärme. Handdukstork.

WC: Golvstående toalettstol, tvättställ och spegel. Klinker på golv. Vitmålade väggar och tak med "kakel-frimärke" ovan tvättställ.

Vardagsrum: Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.

Sovrum: Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, skåpinredning.

Städutrymme radhus Klinker på golv och vitmålade väggar.

Övriga rum: Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, skåpinredning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas förebyggas under år 1-11.

Försäkring:

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

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Blå Estrad AB, org.nr. 559056-3796, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vallentuna-Åby 1:165. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 4,3 miljoner kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus med totalt 27 bostadslägenheter samt 6 bostadsrättsradhus.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Åke Sundvall Byggnads AB och föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning erhölls 2018-03-14.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller märkanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 115 500 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	4 348 290	
Köpeskilling aktier	15 126 219	
Entreprenad	103 037 500	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev	909 070	
Byggherrekostnader	7 171 921	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	130 595 000	60 071
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	102 335 000	47 072
Lån	28 260 000	12 999
Summa finansiering	130 595 000	60 071
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 174 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 174 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,3 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2,0%. Skillnaden mellan kalkylränta (2,0 %) och den faktiska räntan plus fondavsättning utgör således en räntereserv för föreningen. Räntereserven bör användas till extra amortering. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Villkoren för föreningens lån är baserade på en offert från Handelsbanken. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,30 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 420 000	2 år	2,00%	188 400
Lån 2	9 420 000	3 år	2,00%	188 400
Lån 3	9 420 000	5 år	2,00%	188 400
Summa	28 260 000			565 200
Räntekostnad, år 1				565 200
Amortering, år 1				84 780
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				649 980

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar ske enligt ekonomisk plan till och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört och därefter enligt antagen underhållsplan, dock ska avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Beloppet räknas upp med index. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 50 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **108 700**

Avskrivningar

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

Underlag för avskrivning:	103 037 500
Avskrivningsbelopp:	2 311 475

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

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	205 000
Värme och varmvatten inkl individuell mätning	144 000
Fastighetsel	113 000
Teknisk förvaltning	17 000
Ekonomisk förvaltning	49 000
Revision	25 000
Försäkringspremier (inkl. bostadsrättstillägg)	28 000
Sophämtning	68 000
Snöröjning	64 000
Fastighetsskötsel	39 000
Trappstädning	50 000
Bredband	11 000
Hissar	12 000
Arvode styrelse	23 000
Löpande underhåll	27 000
Fastighetssystem	10 000
Summa driftskostnader	885 000

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Värme, varm-/kallvatten *	Energi för värme och vatten. Bostadsrättshavaren i radhusen debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till 1 080 kronor per månad.
*) Beroende av hushållets sammansättning och levnadsvanor.	

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel lägenhet * / Hushållsel radhus *	ca 4800 kr / ca 7200kr per år
- TV/bredband/telefoni*	ca 4800 kr per år
- Hemförsäkring*	ca 3000 kr per år
- Ev. hyra av parkeringsplats	4 800 kr per år
*) Beroende av hushållets sammansättning, levnadsvanor och valt abonnemang	

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	8 685 000
byggnad bostäder	29 338 000
Summa	38 023 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 643 680

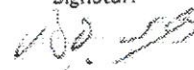
5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder 1 579 840

Hysesintäkter p-platser¹⁾ 63 840

1) Hysesintäkterna är beräknade på 14 st parkeringsplatser, 400 kr per plats och månad, med 5 % vakansgrad.

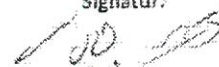
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 643 680



6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 579 840	727
Hyrésintäkter p-platser	63 840	29
Summa intäkter	1 643 680	
Driftskostnader	885 000	407
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	2 311 475	1063
Räntekostnader	565 200	
Summa kostnader	3 761 675	
Årets resultat	-2 117 995	
Avsättning underhållsfond	108 700	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 643 680	
Summa kostnader	-3 761 675	
Återföring avskrivningar	2 311 475	
Kassaflöde från löpande drift	193 480	89
Amorteringar	-84 780	39
Summa kassaflöde	108 700	50
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 174 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 174 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på siktning. I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat (kvadrat)meter, andelstakt årsavgift (%), inre (kr), uppvärmnings (kr), årsavgift (kr) och månadsavgift (kr). Årsavgift fördelas efter andelstakt beräknat efter inomarea samt för radhusen delvis efter uppmätt förbrukning. *) Berörande av hushållers sammansättning och levnadsvanor.

Lghnr	Vån	Lgh-opp (m ²)	Roaarea (kvadr)	Inre (kr)	Uppvärmningsavgift (kr)	Inre och uppvärmningsavgift (kr)	Andelstakt 1 årsavgift % (exklusive kostnader för förbrukning värme, uppvärmning av varmvatten och vatten)	Årsavgift Andelstakt 1 exklusive kostnader för förbrukning värme, uppvärmning av varmvatten och vatten (kr)	Andelstakt 2 årsavgift % (exklusive kostnader för förbrukning värme, uppvärmning av varmvatten och vatten)	Årsavgift Andelstakt 2 kostnad för förbrukning värme, uppvärmning av varmvatten och vatten (kr)	Årsavgift kostnad efter förbrukning värme och uppvärmning av varmvatten radhus* (kr)	Årsavgift kostnad efter förbrukning vatten radhus* (kr)	Årsavgift totalt (kr)	Månadsavgift Andelstakt 1 exklusive kostnader för förbrukning värme, uppvärmning av varmvatten och vatten (kr)	Månadsavgift totalt (kr)
7A-2002	1	2	50	2 595 000	0	2 595 000	2,492,4%	30 814	3,369,3%	8 027	0	0	38 841	2 568	3 217
7A-2002	1	2	51	2 595 000	0	2 595 000	2,542,2%	31 430	3,436,7%	8 187	0	0	39 619	2 619	3 301
7A-2003	1	2	57	2 695 000	0	2 695 000	2,843,3%	35 328	3,641,0%	9 150	0	0	44 278	2 927	3 650
7A-2101	2	1	40	2 195 000	0	2 195 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 569
7A-2102	2	2	50	2 545 000	0	2 545 000	2,492,4%	30 814	3,369,3%	8 027	0	0	38 841	2 568	3 217
7A-2104	2	3	76	3 595 000	0	3 595 000	3,788,4%	33 895	3,706,2%	8 829	0	0	42 725	2 625	3 500
7B-1101	2	3	76	3 595 000	0	3 595 000	3,788,4%	33 895	3,706,2%	8 829	0	0	42 725	2 625	3 500
7B-1102	2	3	76	3 595 000	0	3 595 000	3,788,4%	33 895	3,706,2%	8 829	0	0	42 725	2 625	3 500
7B-1103	2	2	50	2 545 000	0	2 545 000	2,492,4%	30 814	3,369,3%	8 027	0	0	38 841	2 568	3 217
7B-1104	2	2	50	2 545 000	0	2 545 000	2,492,4%	30 814	3,369,3%	8 027	0	0	38 841	2 568	3 217
7A-1201	3	3	65	3 195 000	0	3 195 000	3,240,1%	40 058	4,380,1%	10 435	0	0	50 493	2 054	2 589
7A-1202	3	3	65	3 195 000	0	3 195 000	3,240,1%	40 058	4,380,1%	10 435	0	0	50 493	2 054	2 589
7A-1203	3	3	65	3 195 000	0	3 195 000	3,240,1%	40 058	4,380,1%	10 435	0	0	50 493	2 054	2 589
7A-1204	3	3	65	3 195 000	0	3 195 000	3,240,1%	40 058	4,380,1%	10 435	0	0	50 493	2 054	2 589
7A-1301	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1302	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1303	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1304	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7B-1201	3	3	76	3 695 000	0	3 695 000	3,788,4%	35 837	3,706,2%	8 829	0	0	44 278	2 927	3 650
7B-1202	3	3	76	3 695 000	0	3 695 000	3,788,4%	35 837	3,706,2%	8 829	0	0	44 278	2 927	3 650
7B-1203	3	3	76	3 695 000	0	3 695 000	3,788,4%	35 837	3,706,2%	8 829	0	0	44 278	2 927	3 650
7B-1204	3	3	76	3 695 000	0	3 695 000	3,788,4%	35 837	3,706,2%	8 829	0	0	44 278	2 927	3 650
7A-1301	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1302	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1303	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7A-1304	4	2	40	2 345 000	0	2 345 000	1,993,9%	24 651	2,655,7%	6 421	0	0	31 073	2 054	2 589
7B-1301	4	3	76	3 795 000	0	3 795 000	3,788,4%	36 877	3,706,2%	8 829	0	0	45 038	3 003	4 920
7B-1302	4	3	76	3 795 000	0	3 795 000	3,788,4%	36 877	3,706,2%	8 829	0	0	45 038	3 003	4 920
7B-1303	4	3	76	3 795 000	0	3 795 000	3,788,4%	36 877	3,706,2%	8 829	0	0	45 038	3 003	4 920
7B-1304	4	3	76	3 795 000	0	3 795 000	3,788,4%	36 877	3,706,2%	8 829	0	0	45 038	3 003	4 920
5A-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
5B-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
5C-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
5D-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
5E-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
5F-1001	1-2	5	115	4 295 000	0	4 295 000	4,337,6%	53 627	0,000,0%	0	6 703	10 844	71 174	4 469	5 931
Summa			2 174	102 335 000	0	102 335 000	100%	1 236 324	100%	238 232	40 219	65 064	1 579 800	103 027	131 653

200 50

B. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 579 840	1 611 437	1 643 666	1 676 539	1 710 070	1 744 271	1 925 816	2 126 257
Årsavgifter bredband/TV	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter p-platser	53 840	65 117	66 419	67 748	69 102	70 485	77 821	85 920
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 643 680	1 676 554	1 710 085	1 744 286	1 779 172	1 814 756	2 003 637	2 212 177
Driftskostnader	885 000	902 700	920 754	939 159	957 952	977 112	1 078 810	1 191 093
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	59 381
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475
Räntekostnader	555 200	563 504	561 809	560 113	558 418	556 722	548 244	539 765
Summa kostnader	3 761 675	3 777 679	3 794 037	3 810 757	3 827 845	3 845 308	3 938 529	4 101 715
Årets resultat	-2 117 995	-2 101 125	-2 083 953	-2 066 470	-2 048 673	-2 030 552	-1 934 892	-1 889 538
Avsättning underhållsfond	108 700	108 700	108 700	108 700	108 700	108 700	108 700	108 700
Fritt eget kapital	0	-2 117 995	-4 219 120	-6 303 073	-8 369 543	-10 418 216	-20 383 110	-29 851 911
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 643 680	1 676 554	1 710 085	1 744 286	1 779 172	1 814 756	2 003 637	2 212 177
Summa kostnader	-3 761 675	-3 777 679	-3 794 037	-3 810 757	-3 827 845	-3 845 308	-3 938 529	-4 101 715
Återföring avskrivningar	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475	2 311 475
Kassaflöde från löpande drift	193 480	210 349	227 522	245 004	262 802	280 922	376 583	421 936
Amorteringar	-84 780	-84 780	-84 780	-84 780	-84 780	-84 780	-84 780	-84 780
Summa kassaflöde	108 700	125 569	142 742	160 224	178 022	196 142	291 803	337 156
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	108 700	234 269	377 011	537 235	715 257	1 883 836	3 548 508
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 420 175	2 420 175	2 420 175	2 420 175	2 420 175	2 420 175	2 420 175	2 420 175
Kr/kvm	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113	1 113
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej bilare)	2 174	2 174	2 174	2 174	2 174	2 174	2 174	2 174

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2%.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,30 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

B. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	1 579 840	1 611 437	1 643 666	1 676 539	1 710 070	1 744 271	1 925 816	2 126 257
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	727	741	756	771	787	802	886	978
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 862 440	1 893 189	1 924 570	1 956 595	1 989 278	2 022 632	2 199 938	2 396 140
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	857	871	885	900	915	930	1 012	1 102
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	130	130	129	129	128	128	126	124
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 145 040	2 174 941	2 205 474	2 236 652	2 268 487	2 300 993	2 474 060	2 666 023
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	987	1 000	1 014	1 029	1 043	1 058	1 138	1 226
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	260	259	258	258	257	256	252	248
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	1 579 840	1 619 648	1 660 499	1 702 421	1 745 442	1 789 594	2 028 397	2 309 782
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	727	748	764	783	803	823	933	1 062
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	8	12	16	21	47	84
Nettoutbetalningar +/-	0	8 212	16 634	25 882	35 373	45 323	102 581	183 525
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	1 579 840	1 627 860	1 677 497	1 728 811	1 781 861	1 836 711	2 140 844	2 520 025
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	727	749	772	795	820	845	965	1 159
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	8	16	24	33	43	99	181
Nettoutbetalningar +/-	0	16 423	33 832	52 272	71 791	92 440	214 528	393 758



INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Estrad org.nummer 769630-4430, Vallentuna kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-03-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

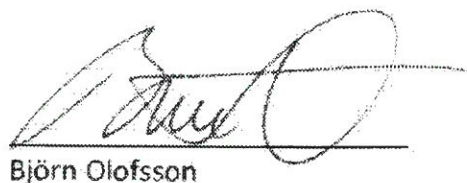
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm 2018-03-15


Sören Birkeland

Stockholm 2018-03-15


Björn Olofsson

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

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Estrad, org. nr. 769630-4430

Vid granskning av ekonomisk plan för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2018-03-01
Stadgar 2018-03-01
Fastighetsdatautdrag 2018-01-11
Finansieringsoffert från SHB 2018-01-22
Beräkning av taxeringsvärde 2018-01-09
Driftskostnader 2018-03-15
Beslut bygglov 2016-05-24
Beslut startbesked 2016-06-09
Försäljningsbroschyr Estrad
Underlag för komponentavskrivning 2018-03-15
Entreprenadavtal 2016-06-15
Tilläggsavtal till entreprenadavtal 2016-10-27
Uppdragsavtal 2016-06-17
Avtal osålda lägenheter 2016-06-17
Utlåtande över slutbesiktning 2018-03-14
Aktieöverlåtelseavtal 2016-06-16
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2018-03-14
Revers 2016-06-16
Tillägg till revers 2018-03-14
Bygghandling sektioner A-A och B-B
Bygghandling planterings och utrustningsplan
Bygghandling plan 1
Köpebrev 2016-06-14
Lägeskontroll för pålar

Bromma 2018-03-15

SB 10