

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Rudbecks hus i Sollentuna,
Sollentuna kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Preliminär beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rudbecks hus i Sollentuna, Sollentuna kommun, org. nr. 769631–7671 som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-26 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i den ekonomiska planen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Under våren 2017 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 66 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer ske så snart denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket. Beräknad inflyttning/tillträde är under slutet av augusti.

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 kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Rudbecks hus i Sollentuna har förvärvat aktierna i Sollentuna Lektionen 33 AB, org. nr. 556940–2380. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Hökerum Bygg AB svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Denna skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB förvärva.

Efter färdigställandet har den slutliga kostnaden redovisats på en extra stämma 2018-06-28, varefter upplåtelse sker. Därmed är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lektionen 33, Sollentuna
Adress:	Rudbecks väg 147, 149,151, 153,155 192 51 Sollentuna
Tomtyta:	Ca 4672 m ²
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	3858 m ²
Byggnadens utformning:	Ett kvartersbildande hus med fyra trapphus i fem våningar. Trapphus ett har fyra våningar. Ett underliggande garage. Totalt 66 lägenheter.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme med återvinning via värmepump.

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

I källarplan finns ett elrum samt ett teknikrum.

Bredband.

Fyra trapphus med hissar.

I källarplan finns ett miljörum med kärl för sophantering och källsortering.

I källarplan finns två stycken cykelförråd, ett barnvagnsförråd med städutrymme samt ett rullstolsförråd. I anslutning till varje trapphus finns en sluss för att nå det gemensamma garaget i källarplan. På våning fem finns ett fastighetsförråd.

I källarplan finns ett övernattningsrum med tillhörande toalett.

På våning fem med ingång från trapphus fyra finns en gemensam terrass.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor

Grönytor

Planteringar

Lekyta med sandlåda och klätterställning

Parkeringar

Cykelparkeringar

Parkering

Inom föreningens blivande fastighet kommer totalt 66 stycken parkeringsplatser att finnas tillgängliga att hyra varav 44 stycken i garage och 22 stycken utomhus.

Samtliga garageplatser kommer uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källarplan.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

På föreningen fastighet kommer en gemensamhetsanläggning bildas gällande väg. Andelstal och förvaltningsform är ännu ej satta.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Schaktad betongplatta
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Betongelement med tunnputs på cellplastisolering. Målad träpanel på indragna våningar samt yttervägg på balkonger
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Entrépartier:	Aluminiumdörrar med klarglas Porttelefon
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med lackad aluminiumklädd utsida
Balkonger:	Balkongplattor av obehandlad betong Balkongbjälklagskant täcks med plåt "Pinnräcken" av aluminium
Uteplats:	Trätrall ovanpå gjuten platta
Värmesystem:	Fjärrvärme Frånluftsåtervinning via värmepump Radiatorer
Ventilation:	Frånluftssystem via gemensam ventilationsanläggning i källare med möjlighet till forcering i kök Tilluft via don bakom radiatorerna typ Acticon-don. Ventilation i garage styrd med kolmonoxidmätare

Elinstallation:

Varje lägenhet har separata abonnemang som tecknas med elleverantör, fastigheten har enskilt abonnemang

Hiss:

Personhiss finns i samtliga trapphus

Trappor:

Klinkerbeklädda betongtrappor
Räcken målas

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar	Vitmålat	Brandvarnare
Klädkammare	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Hyllinredning/klädstänger typ Byggsbeslag
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar	Vitmålat	Skjuddörrsgarderob inkl. hatthylla och stång Fönsterbänkar kalksten
Kök	Parkett	Vitmålade väggar, stänkskydd kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning plafond, bänkmatur
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handdukstork, dusch, Wc, tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, komfortvärme, takbelysning plafond
WC	Klinker	Vitmålade, frimärke kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, Wc
Förråd	Dammbunden betong	Sprutmålade, nätväggar		Hylla, närvarostyrd belysningsarmatur

Lägenheternas typ av rum samt utrustning framgår av ritning. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos entreprenören/styrelsen. Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos entreprenören.

TV, bredband och telefoni

Fastigheten kommer att anslutas till ett fibernät. Anslutning till nätet sker via dosa i väggen placerad i vardagsrum.

Avtalet för TV, bredband och telefoni har tecknats gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 7-8.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Övrigt

Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet. Dessa är belägna i källarplan.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskillning för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	245 433 000 kr
Kassareserv	150 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt*	3 400 000 kr
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	242 183 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (byggnad)	51 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (mark)	17 600 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garaget (byggnad)	1 991 000 kr

* För det fall Brf erhåller momsavdrag på kostnad hänförlig till uppförandet av Byggnaden, så ska detta belopp höja den slutliga Köpeskillingen för aktierna i bolaget med motsvarande belopp. Detta belopp ska betalas i anslutning till att momsavdraget erhålles. Momsbeloppet är bedömt och skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättningen korrigeras med motsvarande belopp.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 1,4%

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare	Belopp*	Säkerhet	Bindnings- tid**	Ränta %***	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån Bostäder	17 361 000 kr	Pantbrev	1 år	1,62%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	17 361 000 kr	Pantbrev	3 år	1,99%	Ej fastställd
Nytt lån Bostäder	17 361 000 kr	Pantbrev	5 år	2,39%	Ej fastställd
SNITTRÄNTA LÅN	2,00%				
SUMMA LÅN	52 083 000 kr				
SUMMA INSATSER	190 100 000 kr				
SUMMA FINANSIERING	242 183 000 kr				

* Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad. Räntekostnaden bygger på en genomsnittlig räntebindningstid överstigande 2,5 år.

** Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

*** I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,61 % jämfört med aktuell räntenivå enligt offert från Swedbank 2018-06-27

Om ränteläget vid slutfinansiering tillåter skall räntemarginalen nyttjas så att en amorteringsnivå om 1,25% kan uppnås.

E. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Totalt
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	1 042 000 kr	
Avskrivning för amortering*	521 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	1 269 000 kr	2 832 000 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**		
Vattenförbrukning	156 000 kr	
Uppvärmning (fjärrvärme)	263 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel. Elförbrukningen för värmepumpar ingår i detta belopp.)	198 000 kr	
TV, bredband och telefoni***	132 000 kr	
Renhållning	104 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.***	286 000 kr	1 139 000 kr
Underhåll		
Löpande underhåll	39 000 kr	39 000 kr
Avsättningar		
Avsättning enligt föreningens stadgar, 50 kr per kvm bostadsarea****	193 000 kr	193 000 kr
Administration		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	55 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	74 000 kr	
Försäkringar	31 000 kr	160 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus*****	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	19 910 kr	19 910 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*****		4 382 910 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 8.

** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

*** Indexreglering finns i avtalet.

**** Avsättning fond säkerställs via årsavgifterna (se kassaflödet i den ekonomisk prognosen på sidan 12).

***** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2019-2033. Från och med 2034 erläggs kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2018 är 1337 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

***** Utöver årsavgiften enligt sidorna 9-11 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats eller terrass. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 471 579 kr

Övriga intäkter

Utdebitering TV, bredband och telefoni, 167 kr/månad och lägenhet*			132 000 kr	
Hyra				
övernattningsrum	100 st tillfällen	100 kr /gång	10 000 kr	
Hyra parkering	22 st platser vilka upplåts med hyresrätt	500 kr /månad	132 000 kr	
Hyra garageplats**	44 st platser vilka upplåts med hyresrätt	880 kr /månad+ moms***	464 640 kr	738 640 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				3 210 219 kr
BERÄKNAD BOKFÖRINGSMÄSSIG FÖRLUST ÅR 1				- 1 172 691 kr
BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1				96 309 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som sannolikt kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

*** Pris inklusive moms 1 100 kr , vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar*	Summa kapitalkostnader	Amortering**
1	1042	1790	2832	521
2	1031	1790	2821	521
3	1021	1790	2811	521

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

* Avskrivning görs med 1,4% årligen på byggnadsvärdet 128 milj

Avskrivning sker enligt K3.

** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal

Total anskaffningskostnad	62 774 kr	per m2 BOA
Insatser	49 274 kr	per m2 BOA
Lån	13 500 kr	per m2 BOA
Årsavgift*	641 kr	per m2 BOA
Tillkommande driftskostnad utöver årsavgiften**	164 kr	per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	402 kr	per m2 BOA
Avsättning till underhållsfond	50 kr	per m2 BOA

* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

** Genomsnittlig driftskostnad utöver årsavgiften som debiteras separat. Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Handwritten initials: RA, H, B

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh- nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	Insats kr/kvm BOA	Lägenhetsbeskrivning*	Månadsavgift inkl. avs kr***	Årsavgift inkl. avs kr***	Andelstal	Prel. tillkommande driftskostnad kr/år****
Tr 1										
111	1	2	54	2 750 000 kr	50 926 kr	2 RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
112	1	3	66	3 225 000 kr	48 864 kr	3RoKBIUF	3 473 kr	41 679 kr	1,686%	11 800 kr
113	1	2	54	2 450 000 kr	45 370 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
114	1	2	46	2 250 000 kr	48 913 kr	2RoKBIUF	2 539 kr	30 465 kr	1,233%	7 900 kr
121	2	2	54	2 700 000 kr	50 000 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
122	2	3	66	3 175 000 kr	48 106 kr	3RoKBIUF	3 473 kr	41 679 kr	1,686%	11 800 kr
123	2	2	54	2 550 000 kr	47 222 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
124	2	2	49	2 450 000 kr	50 000 kr	2RoKBIUF	2 679 kr	32 147 kr	1,301%	7 900 kr
131	3	2	54	2 750 000 kr	50 926 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
132	3	3	66	3 225 000 kr	48 864 kr	3RoKBIUF	3 473 kr	41 679 kr	1,686%	11 800 kr
133	3	2	54	2 600 000 kr	48 148 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
134	3	2	49	2 500 000 kr	51 020 kr	2RoKBIUF	2 679 kr	32 147 kr	1,301%	7 900 kr
141	4	2	54	2 850 000 kr	52 778 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
142	4	3	66	3 325 000 kr	50 379 kr	3RoKBIUF	3 473 kr	41 679 kr	1,686%	11 800 kr
143	4	2	54	2 700 000 kr	50 000 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
144	4	2	49	2 600 000 kr	53 061 kr	2RoKBIUF	2 679 kr	32 147 kr	1,301%	7 900 kr
Tr 2										
211	1	3	62	2 875 000 kr	46 371 kr	3RoKBIUF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
212	1	2	45	2 350 000 kr	52 222 kr	2RoKBIUF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
213	1	1	29	1 950 000 kr	67 241 kr	1RoKBIUF	1 744 kr	20 933 kr	0,847%	7 900 kr
214	1	2	54	2 500 000 kr	46 296 kr	2RoKBIUF	2 913 kr	34 950 kr	1,414%	7 900 kr
221	2	3	62	2 825 000 kr	45 565 kr	3RoKBIUF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
222	2	2	45	2 350 000 kr	52 222 kr	2RoKBIUF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
223	2	2	45	2 350 000 kr	52 222 kr	2RoKBIUF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
224	2	2	55	2 475 000 kr	45 000 kr	2RoKBIUF	2 959 kr	35 511 kr	1,437%	7 900 kr
231	3	3	62	2 875 000 kr	46 371 kr	3RoKBIUF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
232	3	2	45	2 400 000 kr	53 333 kr	2RoKBIUF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
233	3	2	45	2 400 000 kr	53 333 kr	2RoKBIUF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
234	3	2	55	2 525 000 kr	45 909 kr	2RoKBIUF	2 959 kr	35 511 kr	1,437%	7 900 kr
241	4	3	62	2 975 000 kr	47 984 kr	3RoKBIUF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

Lgh-nr	Vän	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	Insats kr/kvm BOA	Lägenhetsbeskrivning*	Månadsavgift inkl. avs kr***	Arsavgift inkl. avs kr***	Andelstal	Prel. tillkommande driftskostnad kr/år****
242	4	2	45	2 500 000 kr	55 556 kr	2RoKbIBaF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
243	4	2	45	2 500 000 kr	55 556 kr	2RoKbIBaF	2 492 kr	29 904 kr	1,210%	7 900 kr
244	4	2	55	2 625 000 kr	47 727 kr	2RoKbIKIBaF	2 959 kr	35 511 kr	1,437%	7 900 kr
251	5	3	80	5 150 000 kr	64 375 kr	3RoKbTrWcKIBaF	4 127 kr	49 529 kr	2,004%	11 800 kr
252	5	3	74	4 650 000 kr	62 838 kr	3RoKbTrBaF	3 847 kr	46 165 kr	1,868%	11 800 kr
Tr 3										
311	1	4	81	3 225 000 kr	39 815 kr	4RoKbI2BaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
312	1	2	47	2 350 000 kr	50 000 kr	2RoKbIKIUF	2 585 kr	31 026 kr	1,255%	7 900 kr
313	1	3	62	2 850 000 kr	45 968 kr	3RoKbIUF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
321	2	4	81	3 300 000 kr	40 741 kr	4RoKbI2BaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
322	2	2	47	2 300 000 kr	48 936 kr	2RoKbIKIBaF	2 585 kr	31 026 kr	1,255%	7 900 kr
323	2	3	62	2 800 000 kr	45 161 kr	3RoKbIBaF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
331	3	4	81	3 375 000 kr	41 667 kr	4RoKbI2BaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
332	3	2	47	2 350 000 kr	50 000 kr	2RoKbIKIBaF	2 585 kr	31 026 kr	1,255%	7 900 kr
333	3	3	62	2 850 000 kr	45 968 kr	3RoKbIBaF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
341	4	4	81	3 475 000 kr	42 901 kr	4RoKbI2BaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
342	4	2	47	2 450 000 kr	52 128 kr	2RoKbIKIBaF	2 585 kr	31 026 kr	1,255%	7 900 kr
343	4	3	62	2 950 000 kr	47 581 kr	3RoKbIBaF	3 286 kr	39 436 kr	1,596%	11 800 kr
351	5	5	107	5 150 000 kr	48 131 kr	5RoKbIWcdK12BaF	5 389 kr	64 668 kr	2,616%	12 400 kr
352	5	2	48	2 650 000 kr	55 208 kr	2RoKbIKIBaF	2 632 kr	31 586 kr	1,278%	7 900 kr
Tr 4										
411	1	2	53	2 500 000 kr	47 170 kr	2RoKbIUF	2 866 kr	34 390 kr	1,391%	7 900 kr
412	1	2	46	2 450 000 kr	53 261 kr	2RoKbIUF	2 539 kr	30 465 kr	1,233%	7 900 kr
413	1	4	81	3 500 000 kr	43 210 kr	4RoKbIUF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
414	1	3	64	3 075 000 kr	48 047 kr	3RoKbIUF	3 380 kr	40 558 kr	1,641%	11 800 kr
421	2	2	53	2 450 000 kr	46 226 kr	2RoKbIBaF	2 866 kr	34 390 kr	1,391%	7 900 kr
422	2	2	46	2 400 000 kr	52 174 kr	2RoKbIBaF	2 539 kr	30 465 kr	1,233%	7 900 kr
423	2	4	81	3 500 000 kr	43 210 kr	4RoKbIBaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
424	2	3	67	3 150 000 kr	47 015 kr	3RoKbIKIBaF	3 520 kr	42 240 kr	1,709%	11 800 kr
431	3	2	53	2 500 000 kr	47 170 kr	2RoKbIBaF	2 866 kr	34 390 kr	1,391%	7 900 kr
432	3	2	46	2 450 000 kr	53 261 kr	2RoKbIBaF	2 539 kr	30 465 kr	1,233%	7 900 kr
433	3	4	81	3 575 000 kr	44 136 kr	4RoKbIBaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
434	3	3	67	3 200 000 kr	47 761 kr	3RoKbIKIBaF	3 520 kr	42 240 kr	1,709%	11 800 kr

PH
M
E

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.*	Insats kr	Insats kr/kvm BOA	Lägenhetsbeskrivning*	Månadsavgift inkl. avs kr***	Arsavgift inkl. avs kr***	Andelstal	Prel. tillkommande driftskostnad kr/år****
441	4	2	53	2 600 000 kr	49 057 kr	2RoKBtBaF	2 866 kr	34 390 kr	1,391%	7 900 kr
442	4	2	46	2 550 000 kr	55 435 kr	2RoKBtBaF	2 539 kr	30 465 kr	1,233%	7 900 kr
443	4	4	81	3 675 000 kr	45 370 kr	4RoKBtBaF	4 174 kr	50 089 kr	2,027%	11 800 kr
444	4	3	67	3 275 000 kr	48 881 kr	3RoKBtBaF	3 520 kr	42 240 kr	1,709%	11 800 kr
451	5	1	41	2 400 000 kr	58 537 kr	1RoKBtBaF	2 305 kr	27 661 kr	1,119%	7 900 kr
452	5	3	63	4 400 000 kr	69 841 kr	3RoKBtF	3 333 kr	39 997 kr	1,618%	11 800 kr
66			3858	190 100 000 kr			205 985 kr	2 471 579 kr	100,000%	631 200 kr

R=rum, K=kök, Bt=bad med tvättutrustning, B=bad utan tvättutrustning, Wc=wc, Wcd=wc med dusch, Tr=tvättrum, Kl=kiädkammare, Fl=förråd i lägenheten, U=uteplats, Ba=balkong, T=terrass, F=förråd

* Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SS 21054:2009).

** Förråd ingår som biutrymme till bostadsrätten.

*** Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni, försäkring och eventuell hyra av p-plats. Se även sidan 7 och 8

**** Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättsförsäkring.

AT
H
S

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2018								
Kostnader									
Kapitalkostnader	kkkr	2 832	2 821	2 811	2 800	2 790	2 780	2 727	2 675
- varav räntor	kkkr	1 042	1 031	1 021	1 010	1 000	990	937	885
- varav avskrivning för amortering	kkkr	521	521	521	521	521	521	521	521
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	1269	1269	1269	1269	1269	1269	1269	1269
Driftkostnader*	kkkr	1139	1162	1185	1209	1233	1258	1388	1533
Avsättningar underhållsfond	kkkr	193	193	193	193	193	193	193	193
Löpande underhåll*	kkkr	39	40	41	41	42	77	110	122
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift*	kkkr	0	0	0	0	0	0	0	119
- fastighetsskatt för garage	kkkr	20	20	20	20	20	20	20	20
Administration*	kkkr	160	163	166	170	173	177	195	215
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter									
Erf. årsavgifter*	kkkr	2 375	2 376	2 378	2 380	2 383	2 419	2 465	2 614
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	2 472	2 521	2 571	2 623	2 675	2 729	3 013	3 326
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	616	616	616	617	618	627	639	678
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***	kr/m2	641							
Övriga intäkter*	kkkr	739	753	768	784	800	816	900	994
ÅRETS RESULTAT**	kkkr	-1173	-1124	-1076	-1026	-976	-960	-721	-557
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV	kkkr	439	777	1 163	1 598	2 084	2 586	3 328	4 233

Ränteantagande

2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.

Inflationsantagande

2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

Från år 6 tillkommer kostnad för service av hissar.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt. Avskrivning sker enligt K3.

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget 2018										
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)										
Antagen inflationsnivå	2,00% och									
1. antagen räntenivå	2,00% kr/m2	616	616	616	617	618	627	639	678	
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00% kr/m2	751	750	749	748	747	755	760	792	
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00% kr/m2	886	883	881	879	877	884	882	907	
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00% kr/m2	1 021	1 017	1 013	1 010	1 006	1 012	1 003	1 022	
Antagen räntenivå	2,00% och									
5. antagen inflationsnivå	2,00% kr/m2	616	616	616	617	618	627	639	678	
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00% kr/m2	616	618	620	622	624	636	660	678	
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00% kr/m2	616	619	623	627	631	646	683	678	
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00% kr/m2	616	621	626	632	638	655	708	678	
Ränte- och inflationsantagande										
Antagen räntenivå	2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.									
Antagen inflationsnivå	2,00%									

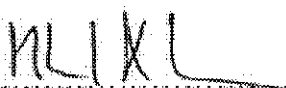
Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.


* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade på sidan 7 (dvs. hushållsel, TV, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften och ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2018-06-29
Brf Rudbecks hus i Sollentuna


.....
(Mikael Andersson)


.....
(Peter Hjert)


.....
(Elisabeth Sternfeldt)

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

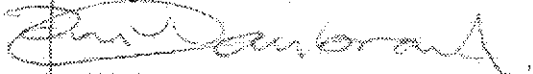
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1–3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Rudebecks hus i Sollentuna 769631–7671**, Sollentuna kommun, daterad den 2018-06-29, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Platsbesök har inte gjorts eftersom detta inte bedömts tillföra något. Intyget avser en slutlig kostnad. Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Göteborg 2018-07-02.



Ivan Wollbrant

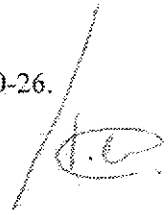
Av/Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Ekonomiska planer och Kostnadskalkyler.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll, styrelsens val av intygsgivare, daterat 2018-06-04.
- Föreningens stadgar registrerade, 2016-08-27.
- Registreringsbevis Brf Rudebecks hus i Sollentuna, daterat 2018-06-11.
- Registreringsbevis Sollentuna Lektionen 33 AB, daterat 2018-06-11.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 14 AB, daterat 2018-06-11.
- Registreringsbevis Hökerum Bygg AB, daterat 2018-06-18.
- Indikativt Finansieringsförslag, Swedbank, daterat 2018-06-27.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter m.m, Hökerum Bygg AB / Familjen Ståhl Invest AB, daterad 2016-08-17.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Förvaltning AB / Brf Rudebecks hus i Sollentuna / Hökerum Bygg AB, daterad 2016-08-16.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. tillhörande kontraktshandlingar 03,04,05,06,07 daterat 2017-03-01.
- Avtal om överlåtelse av aktier, Hökerum Förvaltning 14 AB / Brf Rudebecks hus i Sollentuna daterat 2017-03-22.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, daterat 2017-10-12.
- Avtal om Partsbyte, Sollentuna Lektionen 33 AB / Hökerum Bygg AB / Brf Rudebecks hus i Sollentuna, daterat 2017-03-23.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, daterad 2018-06-28.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2018-06-28.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Fastighetsinformation, Taxeringsinformation, Lantmäteriet, daterad 2018-06-04.
- Avtal Com Hem, daterat 2016-09-15.
- Hyreskontrakt garage, Brf/Sollentuna Lektionen 33 AB, daterat 2018-06-12.
- Mail från advokat Michael Wiik, angående äkta bostadsrättsförening, daterat 2017-10-26.



INTYG

EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Rudbecks hus i Sollentuna**, Sollentuna kommun, med org. nr 769631-7671, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Noteras bör att redovisad kostnad är den slutliga, varvid en insatsgarantiförsäkring inte krävs. Platsbesök har inte gjorts.

Bilaga:

Förteckning över tillgängliga handlingar.

Källered 2018-07-02



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen för Brf Rudbecks hus i Sollentuna, med org. nr 769631-7671:

- Registreringsbevis, dat 180611.
- Registreringsbevis övriga inblandade bolag.
- Stadgar, reg. 160827.
- Garanti avs. osålda lägenheter, Hökerum Bygg/Fam Ståhl Invest i Ulricehamn, dat 180628.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 180604.
- Förslag på slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 180627.
- Mail angående oäkta eller äkta Brf, Wesslau Söderqvist Adv byrå, dat 171026.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Bygg AB/Hökerum Förvaltning 14 AB/Brf, dat 160816.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 170322.
- Tilläggsavtal om överlåtelse av aktier, dat 171012.
- Totalentreprenadkontrakt, Hökerum Bygg AB/Sollentuna Lektionen 33 AB, inkl. tillhörande kontraktshandlingar, dat 170301.
- Avtal om partsbyte, dat 170323.
- Protokoll från föreningsstämma redovisande projektets slutkostnad, dat 180628.
- Borgensförbindelse, Fam Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 180628.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Lantmäteriet, dat 170604.
- Avtal, Com Hem, dat 170120.
- Hyreskontrakt garage, dat 180612.
- Avtal Com Hem, dat 160915.
- Ritningar (kontraktshandlingar), dat 170301.
- Bofaktabroschyr, september 2016.



Conny Johansson
(av Boverket förordnad intygsgivare)