

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ströva i Sundbyberg

Sundbybergs kommun

ORG. NR: 769632-7274

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Nyckeltal	5
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
G.	Lägenhetsredovisning	8-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 15 augusti 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan september 2018 och februari månad 2019. Sundbyberg kommun beslutade om bygglov den 22 augusti 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

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

Föreningen har den 23 maj 2018 förvärvat fastigheterna Hästskon 1 och Hästskon 2 i Sundbyberg kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheterna är enda tillgång. Fastigheterna överlättes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheterna eller delar av fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 22 045 909 kronor. Föreningen har också den 23 maj 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 101 lägenheter, en gemensamhetslokal i två flerbostadshus med sex trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Entreprenaden omfattar också 77 parkeringsplatser i garage.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheternas beteckning:	Sundbyberg, Hästskon 1 och Hästskon 2
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Boplatsvägen 9-11 Boplatsvägen 13-19, 174 41 Sundbyberg
Fastighetens areal:	1 470 + 2 760 = 4 230 kvm
Bostadsarea:	5 987 kvm
Lokalarea:	75 kvm i gemensamhetslokal
Antal bostadslägenheter:	101 lägenheter
Bygglov:	Bygglov beviljades den 22 augusti 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2016 och färdigställs i februari 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	101 lägenheter i två flerbostadshus. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Nedgrävda sopkassuner för mat- och hushållsavfall Miljöhus och miljörum med kärl för källsortering
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus	Klinker	Målas	Enl.ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Teknikrum:	Betong	Målas	Målas	Ståldörr
Stådrum:	Betong	Betong/gips, målad	Betong, målat	Utslagsback
Rullstols/ Barnvagnsrum:	Betong	Betong/gips, målad	Betong, målat	Ståldörr Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Målad	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla i förråd
Garage:	Betong	Betong, målas	Betong	Pelare målas
Lokal:	Parkett/klinker	Målas	Enl. ritning	Skåpsinredning enligt ritning
HWC lokal:	Klinker	Kakel	Målat	Spegel

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor och sandlåda.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att delta i en gemensamhetsanläggningar avseende en lekplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheterna belastas av servitut gällande en vattenledning.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad teknisk beskrivning

Grundläggning:	Garage med betongplatta på mark med grundläggning på berg eller bergkross
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken alt. pinnräcke och plåt
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering. Översta våning lättväggar
Fasad:	Puts, trä
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betongelement
Innerväggar, lgh-skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättväggar.

Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Trä
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare samt bänkskiva enligt ritning Vissa lägenheter har kombinations- maskin

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikanos Bostadsutveckling AB. Fullgörandeförsäkring tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	400 032 500 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	400 132 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 37 000 000 kr för mark och 99 200 000 kr för byggnad uppdelat på 130 000 000 kr för bostäder och 6 200 000 för lokaler. Med lokal avses garage samt en gemensamhetslokal.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	23 191 875	3 mån	2,90	672 564	81 172	753 736
Lån 2	23 191 875	2 år	2,90	672 564	81 172	753 736
Lån 3	23 191 875	3 år	2,90	672 564	81 172	753 736
Lån 4	23 191 875	5 år	3,22	746 778	81 172	827 950
Summa	92 767 500			2 764 470	324 688	3 089 158
Insatser	307 365 000					
Summa Finansiering	400 132 500					
Kapitalkostnader				2 764 470	324 688	3 089 158

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,9 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 324 688 vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir cirka 55 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	53 811 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	51 339 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 495 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	726 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	332 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	630 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	54 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	103 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 089 158

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	108 000	
Styrelsearvode	65 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	65 000	
Fastighetsskötsel	120 000	
Städning	100 000	
Serviceavtal	90 000	
Teknisk förvaltning	92 000	
Mark och trädgård	85 000	
Vattenförbrukning	158 000	
Uppvärmning	360 000	
El gemensam	355 000	
Sophämtning	120 000	
Löpande underhåll, OVK	72 000	
Snöröjning och renhållning	50 000	
TV, bredband och telefoni	104 535	
Övriga samfälligheter	18 000	
Övrigt, reserv för drift eller ökad amortering	5 859	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 988 394	1 988 394
Avsättning till yttre underhåll		179 610
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		<u>62 000</u>
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		5 319 162

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

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

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

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

Föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter ¹			4 242 027
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			104 535
Hyresintäkter garage ³	54 platser	1000 kr/plats/månad	648 000
	23 platser	850 kr/plats/månad	234 600
Förråd för uthyrning ³	75 kvm	100 kr/kvm/månad	90 000
Summa intäkter			5 319 162

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 035 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

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

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ströva i Sundbyberg	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFON ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad	
Boplatsvägen 9	101	2 RoK	54	Fr.B	0,9196%	2 595 000	39 010	3 251	1 035	86	40 045	3 337	
	102	2 RoK	48	M	0,8394%	2 495 000	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054	
	103	2 RoK	56	M	0,9463%	2 495 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431	
	111	2 RoK	54	B	0,9196%	2 645 000	39 010	3 251	1 035	86	40 045	3 337	
	112	2 RoK	48	B	0,8394%	2 495 000	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054	
	113	2 RoK	56	B	0,9463%	2 495 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431	
	121	2 RoK	54	B	0,9196%	2 795 000	39 010	3 251	1 035	86	40 045	3 337	
	122	2 RoK	48	B	0,8394%	2 595 000	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054	
	123	2 RoK	56	B	0,9463%	2 595 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431	
	131	2 RoK	54	B	0,9196%	3 150 000	39 010	3 251	1 035	86	40 045	3 337	
	132	2 RoK	48	B	0,8394%	2 895 000	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054	
	133	2 RoK	56	B	0,9463%	2 895 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431	
	141	4 RoK	98	B	1,5075%	5 100 000	63 949	5 329	1 035	86	64 984	5 415	
	Boplatsvägen 11	201	2 RoK	56	M	0,9463%	2 495 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431
		202	1 RoK	34	M	0,6523%	2 125 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392
		203	1 RoK	34	M	0,6523%	2 125 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392
		204	2 RoK	56	M	0,9463%	2 545 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431
		211	2 RoK	56	B	0,9463%	2 495 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431
		212	1 RoK	34	B	0,6523%	2 125 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392
		213	1 RoK	34	B	0,6523%	2 125 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392
		214	2 RoK	56	B	0,9463%	2 545 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431
		221	2 RoK	56	B	0,9463%	2 595 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431
		222	1 RoK	34	B	0,6523%	2 175 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392
	223	1 RoK	34	B	0,6523%	2 175 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392	
224	2 RoK	56	B	0,9463%	2 645 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431		
231	2 RoK	56	B	0,9463%	2 895 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431		
232	1 RoK	34	B	0,6523%	2 445 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392		
233	1 RoK	34	B	0,6523%	2 445 000	27 671	2 306	1 035	86	28 706	2 392		
234	2 RoK	56	B	0,9463%	2 995 000	40 142	3 345	1 035	86	41 177	3 431		

Brf Ströva i Sundbyberg	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ²²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Boplatsvägen 11 Boplatsvägen 13	241	4 RoK	84	B	1,3205%	4 750 000	4 668	1 035	86	57 051	4 754
	242	4 RoK	84	B	1,3205%	4 800 000	4 668	1 035	86	57 051	4 754
	301	2 RoK	64	M	1,0532%	2 695 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	302	2 RoK	42	M	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	303	1 RoK	34	M	0,6523%	2 125 000	2 306	1 035	86	28 706	2 392
	304	2 RoK	56	M	0,9463%	2 495 000	3 345	1 035	86	41 177	3 431
	311	2 RoK	64	B	1,0532%	2 695 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	312	2 RoK	42	B	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	313	1 RoK	34	B	0,6523%	2 125 000	2 306	1 035	86	28 706	2 392
	314	2 RoK	56	B	0,9463%	2 495 000	3 345	1 035	86	41 177	3 431
	321	2 RoK	64	B	1,0532%	2 795 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	322	2 RoK	42	B	0,7592%	2 495 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	323	1 RoK	34	B	0,6523%	2 175 000	2 306	1 035	86	28 706	2 392
	324	2 RoK	56	B	0,9463%	2 595 000	3 345	1 035	86	41 177	3 431
Boplatsvägen 15	331	2 RoK	64	B	1,0532%	3 295 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	332	2 RoK	42	B	0,7592%	2 645 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	333	1 RoK	34	B	0,6523%	2 445 000	2 306	1 035	86	28 706	2 392
	334	2 RoK	56	B	0,9463%	2 895 000	3 345	1 035	86	41 177	3 431
	341	4 RoK	98	B	1,5075%	4 850 000	5 329	1 035	86	64 984	5 415
	342	4 RoK	84	B	1,3205%	4 800 000	4 668	1 035	86	57 051	4 754
	401	2 RoK	64	M	1,0532%	2 645 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	402	2 RoK	42	M	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	403	2 RoK	42	M	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	404	2 RoK	64	M	1,0532%	2 645 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809
411	2 RoK	64	B	1,0532%	2 645 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809	
412	2 RoK	42	B	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770	
413	2 RoK	42	B	0,7592%	2 395 000	2 684	1 035	86	33 240	2 770	
414	2 RoK	64	B	1,0532%	2 645 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809	
421	2 RoK	64	B	1,0532%	2 695 000	3 723	1 035	86	45 712	3 809	

Brf Ströva i Sundbyberg	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Adress Boplatsvägen 15	422	2 RoK	42	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	423	2 RoK	42	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	424	2 RoK	64	B	1,0532%	44 677	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	431	2 RoK	64	B	1,0532%	44 677	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	432	2 RoK	42	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	433	2 RoK	42	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	434	2 RoK	64	B	1,0532%	44 677	3 723	1 035	86	45 712	3 809
	441	4 RoK	98	B	1,5075%	63 949	5 329	1 035	86	64 984	5 415
	442	4 RoK	98	B	1,5075%	63 949	5 329	1 035	86	64 984	5 415
	501	3 RoK	82	M	1,2937%	54 879	4 573	1 035	86	55 914	4 660
	502	2 RoK	48	M	0,8394%	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054
	503	3 RoK	78	M	1,2403%	52 614	4 385	1 035	86	53 649	4 471
	511	3 RoK	82	B	1,2937%	54 879	4 573	1 035	86	55 914	4 660
	512	2 RoK	48	B	0,8394%	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054
	513	4 RoK	95	B	1,4674%	62 248	5 187	1 035	86	63 283	5 274
Boplatsvägen 17	521	3 RoK	82	B	1,2937%	54 879	4 573	1 035	86	55 914	4 660
	522	2 RoK	48	B	0,8394%	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054
	523	4 RoK	95	B	1,4674%	62 248	5 187	1 035	86	63 283	5 274
	531	3 RoK	82	B	1,2937%	54 879	4 573	1 035	86	55 914	4 660
	532	2 RoK	48	B	0,8394%	35 608	2 967	1 035	86	36 643	3 054
	533	4 RoK	95	B	1,4674%	62 248	5 187	1 035	86	63 283	5 274
	541	4 RoK	99	B	1,5209%	64 517	5 376	1 035	86	65 552	5 463
	542	4 RoK	93	B	1,4407%	61 115	5 093	1 035	86	62 150	5 179
	601	4 RoK	89	M	1,3873%	58 850	4 904	1 035	86	59 885	4 990
	602	2 RoK	42	M	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	603	2 RoK	42	M	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770
	604	4 RoK	89	M	1,3873%	58 850	4 904	1 035	86	59 885	4 990
Boplatsvägen 19	611	4 RoK	89	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	86	59 885	4 990
	612	2 RoK	42	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	86	33 240	2 770

Brf Ströva i Sundbyberg	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴ Per månad	ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵ Per månad		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ Per månad
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ²² Mark/Balkong ³			Andelstal %		
Adress								
Boplatsvägen 19	613	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	614	4 RoK	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	59 885
	621	4 RoK	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	59 885
	622	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	623	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	624	4 RoK	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	59 885
	631	4 RoK	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	59 885
	632	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	633	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	634	4 RoK	B	1,3873%	58 850	4 904	1 035	59 885
	641	3 RoK	B	1,2136%	51 481	4 290	1 035	52 516
	642	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	643	2 RoK	B	0,7592%	32 205	2 684	1 035	33 240
	644	3 RoK	B	1,2136%	51 481	4 290	1 035	52 516
diff				0,0012%	53			53
S:a				100,0000%	4 242 027		104 535	4 346 562

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

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	4 242 027	4 326 868	4 413 405	4 501 673	4 591 706	4 683 541	5 171 007	5 709 210
Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	104 535	106 626	108 758	110 933	113 152	115 415	127 428	140 690
Arsavgift kr/m²	726	741	755	770	786	802	865	977
Övriga intäkter	972 600	992 052	1 011 893	1 032 131	1 052 774	1 073 629	1 185 594	1 308 992
Hyresintäkter, parkering	882 600	900 252	918 257	936 622	955 355	974 462	1 075 884	1 187 863
Hyresintäkter, förråd	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 167	109 709	121 128
Summa intäkter	5 319 162	5 425 545	5 534 056	5 644 737	5 757 632	5 872 785	6 484 029	7 158 892
Kapitalkostnader								
Räntor	2 764 472	2 754 796	2 744 632	2 733 954	2 722 737	2 710 954	2 642 488	2 554 898
Amorteringar	324 686	341 083	356 307	376 402	395 410	415 378	531 403	679 836
Driftkostnader	1 988 394	2 028 162	2 068 725	2 110 100	2 152 302	2 195 348	2 423 841	2 676 117
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	179 610	183 202	186 866	190 604	194 416	198 304	218 944	241 731
Akkumulerad fondavsättning	179 610	362 812	549 678	740 282	934 698	1 133 002	2 185 623	3 347 802
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	59 240	60 425	61 633	62 866	64 123	65 406	72 213	79 729
Fastighetsskatt gemensamhetslokal	2 760	2 815	2 872	2 929	2 988	3 047	3 364	3 715
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	185 941
Summa övriga kostnader	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578	269 385
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	55 083	111 021	167 883	225 657	284 348	591 775	736 925
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	155 083	266 084	433 967	659 624	943 971	3 278 617	7 035 293
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	279 610	517 875	815 762	1 174 249	1 594 321	2 076 973	5 464 240	10 383 095
Avskrivning enl K3-regelverket	3 640 861	3 640 861	3 640 861	3 640 861	3 640 861	3 640 861	3 640 861	3 710 188
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 136 565	-3 061 513	-2 984 666	-2 905 972	-2 825 379	-2 742 831	-2 298 739	-2 051 695
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	5 319 162	5 425 545	5 534 056	5 644 737	5 757 632	5 872 785	6 484 029	7 158 892
Kostnader enl ovan minus överskott	5 319 162	5 370 483	5 423 035	5 476 854	5 531 975	5 588 437	5 892 253	6 421 957
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	8 635 337	8 725 324	8 816 610	8 909 196	9 003 083	9 098 267	9 593 487	10 189 243
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokal	5 924 000	6 042 480	6 163 330	6 286 596	6 412 328	6 540 575	7 221 323	7 972 924
Taxeringsvärde gemensamhetslokal	276 000	281 520	287 150	292 893	298 751	304 726	336 442	371 460
Låneskuld	92 767 500	92 442 814	92 101 731	91 743 424	91 367 022	90 971 612	88 674 091	85 734 819

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 324 686 år ett vilket sedan ökar 5,05 % per år.

Medelränta 2,98 %.

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

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018061207246

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	726	741	755	770	786	802	885	977
Antagen räntenivå + 1%	881	895	909	924	938	954	1033	1120
Antagen räntenivå + 2%	1036	1049	1063	1077	1091	1105	1181	1264
Antagen räntenivå - 1%	571	586	601	617	633	650	737	834
Antagen inflationsnivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	726	744	763	782	802	822	932	1054
Antagen inflationsnivå + 2%	726	748	771	794	818	843	982	1142
Antagen inflationsnivå - 1%	726	737	748	759	770	782	842	910

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

Antagen räntenivå 2,98 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

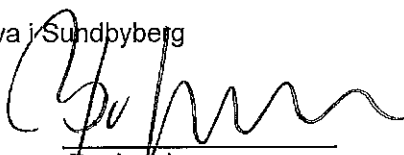
1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas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

Sundbyberg den 25 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg



Håkan Ersen



Bo Jacobsson



Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg, org. nr: 769632-7274.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

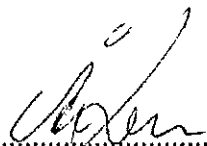
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.


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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring

Stockholm den 7 juni 2018



Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-07 för Brf Ströva i Sundbyberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-08-15
2. Registreringsbevis	2018-05-06
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-05-23
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-05-23
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-09-07
6. Lgh nummer och tillträden	2018-05-28
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
8. Bygglovsbeslut	2016-08-22
9. Samtal med kontrollansvarig	Odaterad
10. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
11. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
12. Aktuella räntor per 2018-05-30	2018-05-30
13. Aktieöverlåtelseavtal	2018-05-23
14. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2018-05-29
15. Specifikation av anskaffningskostnad	odaterad
16. Intyg	2018-05-25

