

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLUSSPORTEN

(Org nr 769632-4222)

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slussporten som har sitt säte i Österåkers kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-15 (org nr 769632-4222) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2017 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 58 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske det andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske vecka 4-7, år 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, ifråga om kostnaderna för förvärv av marken, på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till kända förutsättningar, vid tidpunkten för planens upprättande.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten har köpts av Peab Bostad AB.

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

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

Projektet finansieras långsiktigt av banken SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNA

Fastighetsbeteckning:	Österåker Runö 7:155
Fastighetens areal, ca:	3 037 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 050 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	4 333 m ²
Antal lägenheter:	58 st
Byggnadernas antal och utformning:	3 flerbostadshus med var sin trappuppgång Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles den 2016-06-21

Gemensamma anordningar

Central för distribution av värme och produktion av varmvatten till husen, är belägen i källarplanet i hus 8. Uppvärmning sker genom fjärrvärme till ett vattenburet radiatorsystem. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har separata trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns på respektive entréplan. På gården finns uthus för cyklar och trädgårdstillbehör. I källaren i hus 8 finns undercentral för teknik, värme samt ett intilliggande rum för el och tele. Fläktrum finns på översta våningen i respektive hus.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Runö 7:155 kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggning Runö GA:17, tillsammans med grannfastigheten Runö 7:157. Gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta körytor, underjordiska sopbehållare, cykelförråd, förråd, gräsytor, stensättning, planteringar, pergola, lekplats med tillhörande anordningar och lekredskap, dagvattenledningar och belysning, samt garage och parkeringsplatser. Föreningens beräknade andelstal är 46,4%.

Parkering

Garageplatser och utvändiga parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen. Platserna kommer att fördelas till respektive förening.

Servitut/Ledningsrätt

Inga servitut/ledningsrätt belastar fastigheten.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Husunderbyggnad	Platta på mark, källare i hus 8
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form (plattbärlag) Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerad betong Prefabricerade balkonger och trappor i betong
Stomkomplettering	Ytterväggar av utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och trä/stål. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerväggar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme/ takstolar Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering.
Fasad	Fasad av puts samt trä enligt ritning Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä eller stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter enligt ritning med stomme av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftventilation med värmeåtervinning. Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös.
Gemensamma utrymmen	Undercentral och barnvagnsförråd placeras inom byggnad. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Förråd utförs i källaren.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas, kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Diskmaskin, inbyggnadshäll, inbyggnadsugn
WC/D/TV	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel/klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel/klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet/målad
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning

Entréplan/ trapphus	Golv	Keramiska plattor
	Sockel	Keramiska plattor
	Vägg	Målas
	Tak	Målas och/eller undertak
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidninghållare, försänkt torkmatta vid entrédörr
Övre plan: trapphus	Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
	Sockel	Trä
	Vägg	Målas
	Tak	Målas/Undertak
	Övrigt	Trappräcken målat stål, tidninghållare
Källarplan: trapphus, slussar	Golv	Dammbindes
	Sockel	-
	Vägg	Målas
	Tak	Målas/undertak
	Övrigt	-
Källarplan: undercentral, förråd och elcentral	Golv	Dammbindes
	Sockel	-
	Vägg	Målas
	Tak	Målas/undertak
	Övrigt	-
Fläktrum	Golv	Dammbindes
	Sockel	-
	Vägg	Målas
	Tak	Målas/undertak
	Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 19 600 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 161 252 650 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 350.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman).

Summa kostnader 180 852 650 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas
totalt till 44 472 000 kr
varav bostäder 44 472 000 kr

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

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 40 år och amorteringstiden antas vara 201 år.
Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.
Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	1 343 772 kr

Finansiering

Lån	45 552 650 kr
Insatser	31 600 000 kr
Upplåtelseavgifter	103 700 000 kr

Summa finansiering 180 852 650 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	15 184 217	Rörligt	2,85%	0	432 750	432 750
Lån 2	15 184 217	3 år	2,85%	0	432 750	432 750
Lån 3	15 184 217	5 år	2,85%	0	432 750	432 750
Summa lån	45 552 650		2,85%	0	1 298 251	1 298 251

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-05-07 är 1,50%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	1 298 251 kr
Amortering	0 kr

Summa kapitalkostnader 1 298 251 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	70 000
Elförbrukning	70 000
Uppvärmning	280 000
TV/Telefoni/Bredband	155 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	40 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	6 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	8 000
Sophämtning	50 000
Städning	40 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	18 000
Teknisk förvaltning	35 000
Ekonomisk förvaltning	58 000
Hisstelefon, porttelefon	5 000
Fastighetsförsäkringar	20 000
Revision	18 000
Styrelsearvoden	30 000
Summa driftskostnader	908 000 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, biluppställningsplats samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Hushållsel	213 500 kr
Avgift parkeringsbolag GA	25 632 kr
Summa kostnader år 1	2 445 383 kr

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 241 750 kr
Årsavgifter hushållsel	213 500 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser GA	106 080 kr
Intäkter parkeringsplatser GA	107 520 kr

Summa intäkter år 1 **2 668 850 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **223 467 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 91 500 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	41 738 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 361 kr/kvm
Belåning	14 935 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	70 kr/kvm
Driftskostnad, exklusive hushållsel	298 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	805 kr/kvm
Kassaflöde	43 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	471 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	30 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i 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 avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
1-1001	1 rok	U	31	1,02487	1 054 000	646 000	1 700 000	22 975	1 915	2 170	181	25 145
1-1002	1 rok	U	36	1,24074	1 224 000	576 000	1 800 000	27 814	2 318	2 520	210	30 334
1-1003	1 rok	U	41	1,34868	1 394 000	456 000	1 850 000	30 234	2 520	2 870	239	33 104
1-1004	2 rok	U	52	1,67250	1 768 000	382 000	2 150 000	37 493	3 124	3 640	303	41 133
1-1101	2 rok	B	43	1,40265	1 462 000	538 000	2 000 000	31 444	2 620	3 010	251	34 454
1-1102	2 rok	B	44	1,45662	1 496 000	604 000	2 100 000	32 654	2 721	3 080	257	35 734
1-1103	2 rok	B	47	1,56456	1 598 000	502 000	2 100 000	35 073	2 923	3 290	274	38 363
1-1104	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	464 000	2 300 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
1-1201	2 rok	B	43	1,40265	1 462 000	613 000	2 075 000	31 444	2 620	3 010	251	34 454
1-1202	2 rok	B	44	1,45662	1 496 000	679 000	2 175 000	32 654	2 721	3 080	257	35 734
1-1203	2 rok	B	47	1,56456	1 598 000	577 000	2 175 000	35 073	2 923	3 290	274	38 363
1-1204	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	539 000	2 375 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
1-1301	2 rok	B	43	1,40265	1 462 000	688 000	2 150 000	31 444	2 620	3 010	251	34 454
1-1302	2 rok	B	44	1,45662	1 496 000	754 000	2 250 000	32 654	2 721	3 080	257	35 734
1-1303	2 rok	B	47	1,56456	1 598 000	652 000	2 250 000	35 073	2 923	3 290	274	38 363
1-1304	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	614 000	2 450 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
3-1001	1 rok	U	34	1,13281	1 156 000	544 000	1 700 000	25 395	2 116	2 380	198	27 775
3-1002	1 rok	U	32	1,02487	1 088 000	612 000	1 700 000	22 975	1 915	2 240	187	25 215
3-1003	2 rok	U	60	1,99631	2 040 000	360 000	2 400 000	44 752	3 729	4 200	350	48 952
3-1004	2 rok	U	55	1,83440	1 870 000	430 000	2 300 000	41 123	3 427	3 850	321	44 973
3-1005	2 rok	U	45	1,45662	1 530 000	470 000	2 000 000	32 654	2 721	3 150	263	35 804
3-1101	2 rok	B	55	1,78043	1 870 000	505 000	2 375 000	39 913	3 326	3 850	321	43 763
3-1102	2 rok	B	40	1,29471	1 360 000	540 000	1 900 000	29 024	2 419	2 800	233	31 824
3-1103	1 rok	B	40	1,29471	1 360 000	490 000	1 850 000	29 024	2 419	2 800	233	31 824
3-1104	2 rok	B	52	1,67250	1 768 000	482 000	2 250 000	37 493	3 124	3 640	303	41 133
3-1105	2 rok	B	60	1,94234	2 040 000	335 000	2 375 000	43 542	3 629	4 200	350	47 742
3-1201	2 rok	B	55	1,78043	1 870 000	580 000	2 450 000	39 913	3 326	3 850	321	43 763
3-1202	2 rok	B	40	1,34868	1 360 000	615 000	1 975 000	30 234	2 520	2 800	233	33 034
3-1203	1 rok	B	40	1,29471	1 360 000	565 000	1 925 000	29 024	2 419	2 800	233	31 824
3-1204	2 rok	B	52	1,67250	1 768 000	557 000	2 325 000	37 493	3 124	3 640	303	41 133
3-1205	2 rok	B	60	1,94234	2 040 000	410 000	2 450 000	43 542	3 629	4 200	350	47 742
3-1301	2 rok	B	55	1,78043	1 870 000	655 000	2 525 000	39 913	3 326	3 850	321	43 763
3-1302	2 rok	B	40	1,34868	1 360 000	690 000	2 050 000	30 234	2 520	2 800	233	33 034
3-1303	1 rok	B	40	1,29471	1 360 000	640 000	2 000 000	29 024	2 419	2 800	233	31 824
3-1304	2 rok	B	52	1,67250	1 768 000	632 000	2 400 000	37 493	3 124	3 640	303	41 133

F. Forts

2018053101861

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
3-1305	2 rok	B	60	1,94234	2 040 000	485 000	2 525 000	43 542	3 629	4 200	350	47 742
3-1401	3 rok	T	79	2,58997	2 686 000	639 000	3 325 000	58 081	4 838	5 530	461	63 591
3-1402	4 rok	T	98	2,94076	3 264 000	936 000	4 200 000	65 925	5 494	6 720	560	72 645
5-1001	1 rok	U	39	1,29471	1 326 000	674 000	2 000 000	29 024	2 419	2 730	228	31 754
5-1002	3 rok	U	72	2,37409	2 448 000	102 000	2 550 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1003	3 rok	U	72	2,37409	2 448 000	102 000	2 550 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1004	2 rok	U	49	1,61853	1 666 000	534 000	2 200 000	36 283	3 024	3 430	286	39 713
5-1101	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	177 000	2 625 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1102	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	564 000	2 400 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1103	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	489 000	2 325 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1104	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	177 000	2 625 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1201	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	252 000	2 700 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1202	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	639 000	2 475 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1203	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	564 000	2 400 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1204	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	252 000	2 700 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1301	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	327 000	2 775 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1302	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	714 000	2 550 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1303	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	639 000	2 475 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1304	3 rok	B	72	2,37409	2 448 000	327 000	2 775 000	53 221	4 435	5 040	420	58 261
5-1401	2 rok	T	44	1,45662	1 496 000	1 104 000	2 600 000	32 654	2 721	3 080	257	35 734
5-1402	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	789 000	2 625 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1403	2 rok	B	54	1,78043	1 836 000	714 000	2 550 000	39 913	3 326	3 780	315	43 693
5-1404	2 rok	T	44	1,45662	1 496 000	1 004 000	2 500 000	32 654	2 721	3 080	257	35 734
			3050	99,99996	103 700 000	31 600 000	135 300 000	2 241 750		213 500		2 455 250
Diff				0,00004								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter			2 241 750 kr
Årsavgift hushållsel			213 500 kr
Hyra garageplatser GA ³⁾	520 kr/mån/st	17 st	106 080 kr
Intäkter parkering GA ³⁾	280 kr/mån/st	32 st	107 520 kr
Summa intäkter			2 668 850 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass, Förråd i källare finns till varje lägenhet.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 50 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på garageplatser och parkeringsplatser, med en total hyra inklusive moms om 650 kr respektive 350 kr per månad och plats.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 242	2 287	2 332	2 379	2 427	2 475	2 733	3 017
Årsavgifter hushållsel		214	218	222	227	231	236	260	287
Hysesintäkter garage GA		106	108	110	113	115	117	129	143
Intäkter parkeringsplatser GA		108	110	112	114	116	119	131	145
Summa intäkter		2 669	2 722	2 777	2 832	2 889	2 947	3 253	3 592
Drift/underhållskostnader		-908	-926	-945	-964	-983	-1 003	-1 107	-1 222
Hushållsel		-214	-218	-222	-227	-231	-236	-260	-287
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-106
Avgift parkeringsbolag GA		-26	-26	-27	-27	-28	-28	-31	-34
Summa kostnader		-1 147	-1 170	-1 193	-1 217	-1 242	-1 267	-1 398	-1 650
DRIFTSNETTO		1 522	1 552	1 583	1 615	1 647	1 680	1 855	1 942
Räntekostnader		-1 298	-1 298	-1 292	-1 285	-1 279	-1 272	-1 240	-1 207
Amortering		0	-228	-228	-228	-228	-228	-228	-228
Fond för yttre underhåll		-92	-93	-95	-97	-99	-101	-112	-123
KASSAFLÖDE		132	-67	-32	5	42	79	276	383
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		132	65	33	38	80	159	1 138	3 045
Amortering		0	228	228	228	228	228	228	228
Fond för yttre underhåll		92	93	95	97	99	101	112	123
Avskrivning linjär/rak		-1 344	-1 344	-1 344	-1 344	-1 344	-1 344	-1 344	-1 344
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 120	-1 090	-1 052	-1 014	-975	-936	-729	-610
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 120	-2 210	-3 263	-4 277	-5 252	-6 188	-10 253	-13 333
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		44 472	45 361	46 269	47 194	48 138	49 101	54 211	59 853

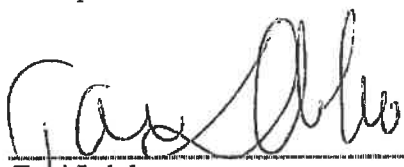
H. KÄNSLIGHETSANALYS

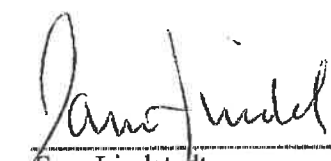
Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år


Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		805	821	838	854	871	889	981	1083
Ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	954	970	986	1002	1018	1035	1124	1223
Ändring av årsavgift		18,6%	18,2%	17,7%	17,3%	16,9%	16,5%	14,5%	12,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	805	826	847	869	892	915	1041	1190
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,4%	3,0%	6,1%	9,8%

Solna 2018-05-09

Bostadsrättsföreningen
 Slussporten


 Topi Lahdo


 Sam Lindstedt


 Curt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Slussporten, org. nr: 769632-4222.

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 preliminär 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.

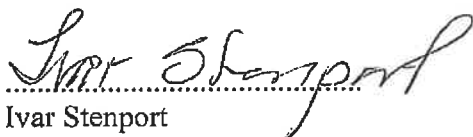
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

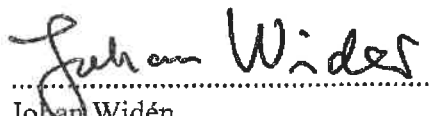
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 21 maj 2018



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-21 för Brf Slussporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-08-04
2. Registreringsbevis	2017-08-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-12-01
4. Köpeavtal för marken inkl bilagor	2016-12-01
5. Kreditoffert SBAB	2017-02-16
6. Exploateringsavtal	2017-11-05
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-27
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglövsbeslut	2016-06-21
10. Situationsplan	2017-06-30
11. Lantmäteriförrättning	2018-03-29
12. Ritning A-40-1.3081	2017-06-30
13. Inflyttningstidplan	2018-01-28
14. Huvudtidplan	2017-01-24
15. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	odaterad
16. Indikativa räntor per 2018-05-07	2018-05-07
17. Lägenhetsfördelning	2017-08-31
18. Samtal med kontrollansvarig	odaterad

fw