

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16

769632-9122

Stockholms kommun

Stockholm 2018-10-08

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16



Martin Sandstedt



Robert Ström



Rikard Wiss



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	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16, org. nr. 769632-9122, (nedan föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-22 har enligt stadgarna registrerade 2017-02-14 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. 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 beräknade 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 privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bygglov har lämnats 2016-11-14. Upplåtelse beräknas att ske från november månad 2018 till februari månad 2019. Tillträde beräknas att ske från juni till augusti månad 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Inför upplåtelse av bostadsrätt kommer Aros Bostadsutveckling AB (nedan Aros Bostad), på uppdrag av föreningen, att ställa säkerhet för insatser genom en särskild garantiförbindelse utfärdad av Garbo Försäkring AB.

Aros Bostadskapital 9 AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet vilket innebär att i den mån lägenheter senast vid avräkningsdagen inte är upplåtna med bostadsrätt till tredje man, förbinder sig Aros Bostadskapital 9 AB, eller de sätter i sitt ställe, att förvärva sådana osålda lägenheter till de insatser som är fastställda i den ekonomiska planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tegeludden 16	
Adress:	Östhammarsgatan 70 A-B, 72 A-B	
Fastighetens areal:	1 558	kvm
Bostadsarea (BOA):	6 432	kvm
Lokalarea:	107	kvm
Antal bostadslägenheter:	114	st
Antal lokaler:	2	st
Antal p-platser i garage:	56	st (varav 3 platser avsedda för elbil).
Byggnadsår:	2019	
Husets utformning:	Flerfamiljshus i 10 våningsplan varav 2 under mark.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut, ledningsrätt m.m.

Fastigheten belastas av nedan servitut och nyttjanderätter:

- 1) Avloppsledning m.m., avtals servitut: förmån.
- 2) Fjärrvärme- och fjärrkylaledning, ledningsrätt: last.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Stockholm Tegeludden GA:1 med ändamål lastgata m.m.

Summa registrerade andelstal: 100.

Föreningens fastighet Tegeludden 16 deltar med totalt 10 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Tegeluddens Samfällighetsföreningen, org. nr 717915-2025.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning på berg.
Stomme:	Betong.
Mellanbjälklag:	Bjälklag av betong. Skarv i betongtaket fogas och grängas.
Yttertak:	Tätskikt utförs med papp eller likvärdigt.
Yttervägg:	Isolerad trä- eller stålregelstomme med beklädnad av tegel eller trä.
Fasad:	Tegelfasad från entréplan upp till våningsplan sex. Våningsplan sju har skivbeklädnad av målad plåt.
Fönster:	Trä med utvändig beklädnad av pulverlackad aluminium med isolerglas. Hörnfönster med karm av aluminium.
Entréer:	Golv och sockel av vit Terrazzo. Entréer förses med porttelefoni och låssystem med tag.
Uteplatser:	Trätrall. Uteplatser mot entrésida med murat räcke. Uteplatser mot innergård har inramning av sedum och kortenplåt.
Balkonger/terrasser	Betongplatta samt trätrall och vajerräcke. Delar av terrasser har murat räcke.
Terrasser penthouse:	Trätrall och vajerräcke med murad kant undertill.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar:	Gipsbeklädd regelstomme.
Trappor:	Golv av Terrazzo.
Hissar:	2 st, från garageplan till samtliga våningsplan. Golv av Terrazzo.



Signatur:

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Genomgående vattenburen golvvärme i samtliga bostäder
Ventilation:	FTX-system. Penthouse har komfortkyla med splitaggregat till huvudsovrum och kök/vardagsrum.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar i respektive lägenhet.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät i ett så kallat öppet nät.
Postboxar:	Digitalt låsbara boxar i entrén.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga på källarplan. Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Digitalt bokningssystem med tag. Golv av Terrazzo och målade väggar.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelrum och barnvagnsrum på källarplan.
Övriga utrymmen:	Sopsug och grovsoprum.
Teknikutrymmen:	Undercentral för el/tele, ventilation, vatten och fjärrvärme är placerat i källarplan.
Förråd:	Lägenhetsförråd i källarplan.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak, vita golvsäcklar och foder i trä.
Kök:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak, vita golvsäcklar och foder i trä. Skåpssnickerier, bänkskiva, kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin.
Badrum:	WC, handfat och dusch (i förekommande fall badkar). Del av vägg i carraramarmor i övrigt målade väggar, carraramarmor på golv, vitt tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak, vita golvsäcklar och foder i trä.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak, vita golvsäcklar och foder i trä.
Förvaring: (i förekommande fall)	Parkettgolv, målade väggar, vitt tak, vita golvsäcklar och foder i trä.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Golv i terrazzo, målade väggar, vitt tak, pentry. I bad klinker på golv och kakel på vägg, wc och tvättställ.
Lokal 2:	Golv i terrazzo, målade väggar, vitt tak, pentry. I bad klinker på golv och kakel på vägg, wc och tvättställ.

Underhållsbehov:

Påbyggnad har skett på befintlig källare. I övrigt är byggnaden nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stockholm T-udden 16 AB, org. nr 556974-5267, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Tegeludden 16. Föreningen har därefter genom en s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 78 671 000 kronor. Stockholm T-udden 16 AB ska avyttras för likvidation.

På fastigheten har föreningen rivit befintlig byggnad med undantag för befintligt källare med garage varefter ett flerbostadshus med totalt 114 bostadslägenheter och 2 lokaler har uppförts. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna med hyresrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med RO-gruppen Stockholm AB, org. nr 559065-0254 och föreningen som beställare av entreprenaden. Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

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 underprisöverlåtelserna 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 ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 336 500 000 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal kr/kvm
Varav:		
Köpeskilling fastighet	78 671 772	
Köpeskilling aktier	332 998 228	
Entreprenad	258 725 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	2 000 000	
Övriga byggherrekostnader	50 000 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	722 395 000	110 475 ²⁾
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	611 795 000	95 117 ¹⁾
Lån	110 600 000	17 195 ¹⁾
Summa finansiering	722 395 000	112 313 ¹⁾
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	6 432 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	6 432 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokaler	107 kvm	
Garage (56 platser)	-	kvm
Totalarea	6 539 kvm	

1) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).

2) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA) och uthyrd area (LOA).

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

I denna plan har föreningens årsavgiftsuttag beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta på 2,9 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,3 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

SBAB har lämnat finansieringsoffert 2018-09-25 med preliminära räntor; 1,02 % (1 år), 1,45 % (3 år) och 1,88 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 2,9 % ska föreningen amortera upp till 1 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningen övriga kostnader tillåter det). Eventuellt överskott därutöver utgör en likviditets-/räntereserv. Utrymmet för extra amortering samt likviditets- och räntereserv uppgår till sammanlagt cirka 1 605 400 kronor förutsatt att ovan räntor är oförändrade den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	37 000 000	1 år	2,90%	1 073 000
Lån 2	37 000 000	3 år	2,90%	1 073 000
Lån 3	36 600 000	5 år	2,90%	1 061 400
Summa	110 600 000			3 207 400
Räntekostnad, år 1				3 207 400
Amortering, år 1				331 800
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 539 200

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (exklusive areor för garage).

Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (exklusive areor för garage) under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (exklusive areor för garage).

Summa fondavsättning, år 1 **196 170**

Avskrivningar

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

Underlag för avskrivning:	310 725 000
Avskrivningsbelopp:	3 107 250

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	130 000
Värme och varmvatten	500 000
Fastighetsel	330 000
Teknisk förvaltning	80 000
Ekonomisk förvaltning	175 000
Revision	30 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	57 193
Sophämtning	180 000
Snöröjning	70 000
Fastighetsskötsel	100 000
Trappstädning	75 000
Hissar	14 000
Arvode styrelse	40 000
Gemensamhetsanläggning	25 000
Övrigt/löpande underhåll	106 721
Summa driftskostnader	1 912 914

HushållselFöreningen kommer att debitera bostadsrättshavarna för hushållsel efter uppmätt förbrukning. **321 600****Summa driftskostnader inkl. hushållsel** **2 234 514****Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för hushållsel. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning.

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

- TV/bredband/telefon Från ca 450 kronor per månad.
- Hemförsäkring Från ca 300 kronor per månad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	165 000 000
byggnad bostäder	195 000 000
mark lokal	1 473 000
byggnad lokal (varav garage 9 256 000)	12 000 000
Summa	373 473 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	42 170
Fastighetsskatt garage	92 560

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och fastställs när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **134 730****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **6 104 614**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 129 344
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	321 600
Hysesintäkter lokaler (inkl. ersättning fastighetsskatt)	309 670
Hysesintäkter garage ²⁾	1 344 000

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan angivna årsavgift är baserad på en årlig uppskattad kostnad avseende hushållsel om 50 kr per kvadratmeter BOA.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 56 st garageplatser, 2000 kronor per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **6 104 614**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal kr/kvm
Årsavgifter bostäder	4 129 344	642 ¹⁾
Årsavgifter hushållsel	321 600	50 ¹⁾
Hysesintäkter lokaler (inkl. ersättning fastighetsskatt)	309 670	
Hysesintäkter garage	1 344 000	
Summa intäkter	6 104 614	
Driftskostnader (inkl. hushållsel)	2 234 514	342 ²⁾
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	42 170	
Fastighetsskatt garage	92 560	
Avskrivningar	3 107 250	475 ²⁾
Räntekostnader	3 207 400	
Summa kostnader	8 683 894	
Årets resultat	-2 579 280	
Avsättning underhållsfond	196 170	30 ²⁾
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	6 104 614	
Summa kostnader	-8 683 894	
Återföring avskrivningar	3 107 250	
Kassaflöde från löpande drift	527 970	81 ²⁾
Amorteringar	-331 800	51 ²⁾
Summa kassaflöde	196 170	30 ²⁾

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	6 432 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	6 432 kvm

Area upplåten med hyresrätt

Lokaler	107 kvm
Garage (56 platser)	kvm
Totalarea	6 539 kvm

1) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).

2) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA) och uthyrd area (LOA).

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till varje lägenhet hör ett förråd placerat i källarplan (anvisas av föreningen)

Lghnr	Våringsplan	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Balkong (B), terrass (T), uteplats (U)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
01.1001	Plan 0	4 rok	102	U	6 120 000	1 530 000	7 650 000	0,01353	55 859	4 655	5 100
01.1002	Plan 0	2 rok	38	U	3 000 000	350 000	3 350 000	0,00638	26 348	2 196	1 900
01.1003	Plan 0	1 rok	35	U	2 760 000	690 000	3 450 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
01.1004	Plan 0	3 rok	63	U	4 600 000	850 000	5 450 000	0,01028	42 468	3 539	3 150
01.1005	Plan 0	1 rok	24	U	1 960 000	490 000	2 450 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
01.1006	Plan 0	1 rok	25	U	1 996 000	499 000	2 495 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
01.1007	Plan 0	1 rok	24	U	1 960 000	490 000	2 450 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
01.1008	Plan 0	1 rok	25	U	1 996 000	499 000	2 495 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
01.1101	Plan 1	1 rok	24	B	2 120 000	230 000	2 350 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
01.1102	Plan 1	1 rok	24	B	2 140 000	235 000	2 375 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
01.1103	Plan 1	1 rok	24	B	2 120 000	230 000	2 350 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
01.1104	Plan 1	1 rok	30	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,00557	23 016	1 918	1 500
01.1105	Plan 1	3 rok	66	B	5 020 000	955 000	5 975 000	0,01077	44 491	3 708	3 300
01.1106	Plan 1	1 rok	38	B	2 660 000	290 000	2 950 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1107	Plan 1	2 rok	33	B	2 580 000	645 000	3 225 000	0,00554	22 881	1 907	1 650
01.1108	Plan 1	3 rok	60	B	4 220 000	1 055 000	5 275 000	0,00979	40 446	3 371	3 000
01.1109	Plan 1	1 rok	25	B	2 040 000	510 000	2 550 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
01.1110	Plan 1	4 rok	78	B	5 400 000	850 000	6 250 000	0,01034	42 716	3 560	3 900
01.1111	Plan 1	2 rok	38	B	3 000 000	325 000	3 325 000	0,00638	26 348	2 196	1 900
01.1201	Plan 2	1 rok	38	B	2 700 000	675 000	3 375 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1202	Plan 2	3 rok	75	B	5 592 000	1 398 000	6 990 000	0,01224	50 558	4 213	3 750
01.1203	Plan 2	3 rok	66	B	5 100 000	975 000	6 075 000	0,01077	44 491	3 708	3 300
01.1204	Plan 2	1 rok	38	B	2 700 000	295 000	2 995 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1205	Plan 2	4 rok	99	B	7 100 000	1 775 000	8 875 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1206	Plan 2	1 rok	26	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,00483	19 947	1 662	1 300
01.1207	Plan 2	4 rok	81	B	5 740 000	1 435 000	7 175 000	0,01074	44 359	3 697	4 050
01.1208	Plan 2	2 rok	41	B	3 240 000	810 000	4 050 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
01.1301	Plan 3	1 rok	38	B	2 760 000	690 000	3 450 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1302	Plan 3	3 rok	75	B	5 660 000	1 415 000	7 075 000	0,01224	50 558	4 213	3 750
01.1303	Plan 3	3 rok	66	B	5 180 000	995 000	6 175 000	0,01077	44 491	3 708	3 300
01.1304	Plan 3	1 rok	38	B	2 760 000	300 000	3 060 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1305	Plan 3	4 rok	99	B	7 180 000	1 795 000	8 975 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1306	Plan 3	1 rok	26	B	2 260 000	565 000	2 825 000	0,00483	19 947	1 662	1 300

Lghnr	Våningsplan	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Balkong (B), terrass (T), uteplats (U)	Insats	Uppläteiseavgift	Insats och uppläteiseavgift	Andeistal årsavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
01.1307	Plan 3	4 rok	81	B	5 820 000	1 455 000	7 275 000	0,01074	44 359	3 697	4 050
01.1308	Plan 3	2 rok	41	B	3 300 000	825 000	4 125 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
01.1401	Plan 4	1 rok	38	B	2 820 000	705 000	3 525 000	0,00706	29 153	2 429	1 900
01.1402	Plan 4	3 rok	75	B	5 720 000	1 430 000	7 150 000	0,01224	50 558	4 213	3 750
01.1403	Plan 4	2 rok	52	B	3 940 000	985 000	4 925 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1404	Plan 4	2 rok	52	B	3 940 000	985 000	4 925 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1405	Plan 4	4 rok	99	B	7 260 000	1 815 000	9 075 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1406	Plan 4	1 rok	26	B	2 316 000	579 000	2 895 000	0,00483	19 947	1 662	1 300
01.1407	Plan 4	4 rok	81	B	5 900 000	1 475 000	7 375 000	0,01074	44 359	3 697	4 050
01.1408	Plan 4	2 rok	41	B	3 360 000	840 000	4 200 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
01.1501	Plan 5	2 rok	52	B	4 000 000	500 000	4 500 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1502	Plan 5	5 rok	127	B	8 620 000	2 155 000	10 775 000	0,01684	69 550	5 796	6 350
01.1503	Plan 5	2 rok	52	B	4 000 000	1 000 000	5 000 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1504	Plan 5	4 rok	99	B	7 380 000	1 845 000	9 225 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1505	Plan 5	1 rok	26	B	2 380 000	595 000	2 975 000	0,00483	19 947	1 662	1 300
01.1506	Plan 5	3 rok ³⁾	81	B	5 980 000	1 495 000	7 475 000	0,01074	44 359	3 697	4 050
01.1507	Plan 5	2 rok	41	B	3 420 000	370 000	3 790 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
01.1601	Plan 6	2 rok	52	B	4 080 000	1 020 000	5 100 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1602	Plan 6	4 rok ³⁾	127	B	8 780 000	2 195 000	10 975 000	0,01684	69 550	5 796	6 350
01.1603	Plan 6	2 rok	52	B	4 210 000	365 000	4 575 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
01.1604	Plan 6	4 rok	99	B	7 560 000	1 890 000	9 450 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1605	Plan 6	1 rok	26	B	2 476 000	619 000	3 095 000	0,00483	19 947	1 662	1 300
01.1606	Plan 6	3 rok	71	B + T	5 560 000	1 390 000	6 950 000	0,01159	47 861	3 988	3 550
01.1607	Plan 6	2 rok	41	B	3 580 000	895 000	4 475 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
01.1701	Plan 7	3 rok	58	T	7 000 000	1 750 000	8 750 000	0,00947	39 098	3 258	2 900
01.1702	Plan 7	2 rok ³⁾	99	T	9 560 000	2 390 000	11 950 000	0,01313	54 216	4 518	4 950
01.1703	Plan 7	3 rok	61	T	7 000 000	1 750 000	8 750 000	0,00996	41 120	3 427	3 050
01.1704	Plan 7	4 rok	118	T	11 840 000	2 960 000	14 800 000	0,01565	64 621	5 385	5 900
02.1001	Plan 0	1 rok	25	U	1 996 000	499 000	2 495 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
02.1002	Plan 0	1 rok	24	U	1 960 000	190 000	2 150 000	0,00446	18 413	1 534	1 200
02.1003	Plan 0	1 rok	25	U	1 996 000	204 000	2 200 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
02.1004	Plan 0	1 rok	24	U	1 960 000	240 000	2 200 000	0,00464	18 413	1 534	1 200
02.1005	Plan 0	1 rok	25	U	1 996 000	204 000	2 200 000	0,00464	19 180	1 598	1 250
02.1006	Plan 0	2 rok	50	U	3 820 000	455 000	4 275 000	0,00840	34 668	2 889	2 500
02.1007	Plan 0	2 rok	38	U	3 340 000	435 000	3 775 000	0,00638	26 348	2 196	1 900
02.1008	Plan 0	2 rok	32	U	2 920 000	330 000	3 250 000	0,00537	22 188	1 849	1 600
02.1009	Plan 0	4 rok	77	U	5 180 000	1 295 000	6 475 000	0,01021	42 168	3 514	3 850

Lghnr	Våningsplan	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Balkong (B), terrass (T), uteplats (U)	Insats	Uppläte- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
02.1101	Plan 1	2 rok	32	B	2 620 000	655 000	3 275 000	0,00537	22 188	1 849	1 600
02.1102	Plan 1	4 rok	77	B	5 580 000	1 395 000	6 975 000	0,01021	42 168	3 514	3 850
02.1103	Plan 1	2 rok	60	B	4 232 000	658 000	4 890 000	0,01007	41 602	3 467	3 000
02.1104	Plan 1	2 rok	41	B	3 280 000	355 000	3 635 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1105	Plan 1	2 rok	52	B	3 740 000	105 000	3 845 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1106	Plan 1	4 rok	114	B	7 600 000	1 400 000	9 000 000	0,01512	62 431	5 203	5 700
02.1107	Plan 1	2 rok	39	B	3 000 000	350 000	3 350 000	0,00655	27 041	2 253	1 950
02.1201	Plan 2	1 rok	35	B	2 880 000	310 000	3 190 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1202	Plan 2	4 rok	82	B	5 960 000	1 495 000	7 455 000	0,01087	44 906	3 742	4 100
02.1203	Plan 2	3 rok	69	B	5 160 000	1 290 000	6 450 000	0,01126	46 513	3 876	3 450
02.1204	Plan 2	1 rok	35	B	2 860 000	310 000	3 170 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1205	Plan 2	2 rok	52	B	3 800 000	950 000	4 750 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1206	Plan 2	4 rok	116	B	7 920 000	1 580 000	9 500 000	0,01538	63 526	5 294	5 800
02.1207	Plan 2	2 rok	41	B	3 320 000	830 000	4 150 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1301	Plan 3	1 rok	35	B	2 940 000	335 000	3 275 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1302	Plan 3	3 rok ³⁾	82	B	6 060 000	1 515 000	7 575 000	0,01087	44 906	3 742	4 100
02.1303	Plan 3	3 rok	69	B	5 220 000	1 305 000	6 525 000	0,01126	46 513	3 876	3 450
02.1304	Plan 3	1 rok	35	B	2 920 000	730 000	3 650 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1305	Plan 3	2 rok	52	B	3 880 000	1 200 000	4 000 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1306	Plan 3	4 rok	116	B	8 160 000	2 040 000	10 200 000	0,01538	63 526	5 294	5 800
02.1307	Plan 3	2 rok	41	B	3 380 000	365 000	3 745 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1401	Plan 4	1 rok	35	B	3 000 000	325 000	3 325 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1402	Plan 4	4 rok	82	B	6 140 000	1 535 000	7 675 000	0,01087	44 906	3 742	4 100
02.1403	Plan 4	2 rok ³⁾	69	B	5 280 000	1 320 000	6 600 000	0,01126	46 513	3 876	3 450
02.1404	Plan 4	1 rok	35	B	2 980 000	345 000	3 325 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1405	Plan 4	2 rok	52	B	3 940 000	485 000	4 425 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1406	Plan 4	3 rok ³⁾	116	B	8 400 000	2 100 000	10 500 000	0,01538	63 526	5 294	5 800
02.1407	Plan 4	2 rok	41	B	3 440 000	860 000	4 300 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1501	Plan 5	1 rok	35	B	3 060 000	335 000	3 395 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1502	Plan 5	4 rok	82	B	6 240 000	1 560 000	7 800 000	0,01087	44 906	3 742	4 100
02.1503	Plan 5	2 rok ³⁾	69	B	5 380 000	1 345 000	6 725 000	0,01126	46 513	3 876	3 450
02.1504	Plan 5	1 rok	35	B	3 080 000	370 000	3 450 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1505	Plan 5	2 rok	52	B	4 000 000	500 000	4 500 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1506	Plan 5	2 rok	52	B	4 000 000	500 000	4 500 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1507	Plan 5	2 rok	52	B	4 000 000	500 000	4 500 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1508	Plan 5	2 rok	41	B	3 500 000	380 000	3 880 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1601	Plan 6	1 rok	35	B	3 120 000	340 000	3 460 000	0,00650	26 852	2 238	1 750

Lghnr	Våningsplan	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Balkong (B), terrass (T), uteplats (U)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
02.1602	Plan 6	5 rok ³⁾	140	B + T	12 160 000	3 040 000	15 200 000	0,01857	76 670	6 389	7 000
02.1603	Plan 6	1 rok	35	B	3 140 000	785 000	3 925 000	0,00650	26 852	2 238	1 750
02.1604	Plan 6	2 rok	52	B	4 060 000	1 015 000	5 075 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1605	Plan 6	2 rok	52	B	4 080 000	520 000	4 600 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1606	Plan 6	2 rok	52	B	4 080 000	520 000	4 600 000	0,00873	36 055	3 005	2 600
02.1607	Plan 6	2 rok	41	B	3 560 000	890 000	4 450 000	0,00688	28 428	2 369	2 050
02.1701	Plan 7	5 rok	132	T	15 040 000	3 760 000	18 800 000	0,01751	72 288	6 024	6 600
Summa			6 432		505 286 000	106 509 000	611 795 000	1,00000	4 129 344	344 112	321 600

LOKALER

Lokalnr	Area	Typ av användning	Årshyra ²⁾
Lokal 1	53	Kontor eller motsv.	132 500
Lokal 2	54	Kontor eller motsv.	135 000
Summa	107		267 500

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättsinnehavare efter uppmätt förbrukning. Övan angivna årsavgift för hushållsel är baserad på en årlig uppskattad kostnad avseende hushållsel om 50 kr per kvadratmeter BOA.

2) På årshyran för lokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %). Utöver årshyra tillkommer ersättning för fastighetsskatten som belöper på ifrågakarande lokal.

3) Förhandstecknaren har gjort ett s.k. fränval av antalet rum i lägenheten. Årsavgift och andelstal årsavgift påverkas inte av sådan ändring.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	4 129 344	4 211 931	4 296 169	4 382 093	4 469 735	4 559 129	5 033 647	5 557 553
Årsavgifter hushållsel	321 600	328 032	334 593	341 284	348 110	355 072	392 029	432 831
Hysesintäkt lokal (inkl. fgh-skatt)	309 670	315 863	322 181	328 624	335 197	341 901	377 486	416 775
Hysesintäkt garage	1 344 000	1 370 880	1 398 298	1 426 264	1 454 789	1 483 885	1 638 329	1 808 847
Summa intäkter	6 104 614	6 226 706	6 351 240	6 478 265	6 607 831	6 739 987	7 441 490	8 216 007
Driftskostnader (inkl. hushållsel)	2 234 514	2 279 204	2 324 788	2 371 284	2 418 710	2 467 084	2 723 860	3 007 362
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	205 135
Fastighetsskatt lokaler	42 170	43 013	43 874	44 751	45 646	46 559	51 405	56 755
Fastighetsskatt garage	92 560	94 411	96 299	98 225	100 190	102 194	112 830	124 574
Avskrivningar	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250
Räntekostnader	3 207 400	3 197 778	3 188 156	3 178 533	3 168 911	3 159 289	3 111 178	3 063 067
Summa kostnader	8 683 894	8 721 657	8 760 367	8 800 044	8 840 707	8 882 376	9 106 523	9 564 142
Årets resultat	-2 579 280	-2 494 950	-2 409 127	-2 321 779	-2 232 877	-2 142 389	-1 665 033	-1 348 135
Avsättning underhållsfond	196 170	196 170	196 170	196 170	196 170	196 170	196 170	196 170
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	6 104 614	6 226 706	6 351 240	6 478 265	6 607 831	6 739 987	7 441 490	8 216 007
Summa kostnader	-8 683 894	-8 721 657	-8 760 367	-8 800 044	-8 840 707	-8 882 376	-9 106 523	-9 564 142
Återföring avskrivningar	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250	3 107 250
Kassaflöde från löpande drift	527 970	612 300	698 123	785 471	874 373	964 861	1 442 217	1 759 115
Amorteringar ²⁾	-331 800	-331 800	-331 800	-331 800	-331 800	-331 800	-331 800	-331 800
Summa kassaflöde	196 170	280 500	366 323	453 671	542 573	633 061	1 110 417	1 427 315
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	196 170	476 670	842 993	1 296 664	1 839 237	5 942 258	12 519 642
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 303 420	3 303 420	3 303 420	3 303 420	3 303 420	3 303 420	3 303 420	3 303 420
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	6 432	6 432	6 432	6 432	6 432	6 432	6 432	6 432

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 450 944	4 539 963	4 630 762	4 723 377	4 817 845	4 914 202	5 425 676	5 990 385
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	692	706	720	734	749	764	844	931
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 556 944	5 642 645	5 730 126	5 819 423	5 910 573	6 003 612	6 498 496	7 046 615
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	864	877	891	905	919	933	1 010	1 096
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	172	171	171	170	170	169	167	164
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 662 944	6 745 327	6 829 490	6 915 469	7 003 301	7 093 022	7 571 316	8 102 845
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 036	1 049	1 062	1 075	1 089	1 103	1 177	1 260
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	344	343	342	341	340	339	334	328
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 450 944	4 547 119	4 645 431	4 745 932	4 848 669	4 953 697	5 515 067	6 174 485
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	692	707	722	738	754	770	857	960
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	4	5	6	14	29
Nettoutbetalningar +/-	0	7 156	14 669	22 554	30 825	39 495	89 391	184 100
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	4 450 944	4 554 274	4 660 244	4 768 928	4 880 405	4 994 755	5 612 620	6 385 386
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	692	708	725	741	759	777	873	993
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	5	7	10	13	29	61
Nettoutbetalningar +/-	0	14 311	29 482	45 551	62 560	80 554	186 944	395 002


 Signatur: 

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 oktober 2018 för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16, org. nr 769632-9122.

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 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 anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, fotografier samt telefonsamtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 8 oktober 2018



.....
Advokat Joakim Grönwall



.....
Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Tegeludden 16, org. nr 769632-9122. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

- Registreringsbevis, 2018-10-05
- Utdrag från verksamt.se 2018-10-08
- Stadgar, registrerade 2017-02-14
- Fastighetsdatautdrag Stockholm Tegeludden 16, 2018-10-05
- Fastighetsdatautdrag Stockholm Tegeludden GA:1, 2018-09-17
- Fastighetsdatautdrag Tegeluddens Samfällighetsförening, 2018-09-17
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Stockholm T-udden 16 AB inkl. bilagor, 2017-02-10
(Aros Tegeludden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Revers avseende samtliga aktier i Stockholm T-udden 16 AB, 2017
(Aros Tegeludden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Köpeavtal avseende Stockholm Tegeludden 16, 2017
(Stockholm T-udden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Köpebrev avseende Stockholm Tegeludden 16, 2017-02-10
(Stockholm T-udden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Revers avseende Stockholm Tegeludden 16, 2017-02-10
(Stockholm T-udden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Tillägg till köpeavtal avseende Stockholm Tegeludden 16, 2018-06-21
(Stockholm T-udden 16 AB – Brf Tegeludden 16)
- Entreprenadkontrakt inkl. allmän teknisk beskrivning och rumsbeskrivning allmänna ytor, 2017-04-27, 2018-09-25
(RO-gruppen Stockholm AB – Brf Tegeludden 16)
- Rivningslov, 2015-05-07
- Startbesked och fastställande av kontrollplan 2015-11-13
- Bygglov, 2016-11-14
- Bygglov (fasadändringar), 2017-03-17
- Bygglov (flytt av yttervägg), 2018-01-02
- Startbesked, 2018-01-22
- Finansieringsoffert SBAB, 2018-09-25
- Uträkning av taxeringsvärde, odaterad
- Avtal osålda lägenheter, 2017-11-16
(Aros Bostadskapital 9 AB – Brf Tegeludden 16)
- Projekt Tegeludden, utlåtande lokalhyror, Newsec, 2018-09-27
- Beräknad kostnad avfall sopsug, 2018-09-25
- Beräkning insamling restprodukter, SUEZ Recycling AB, 2018-10-02
- Elpriser, compricer.se, 2018-09-26
- Offert administrativ förvaltning, MPC Consulting AB, 2018-09-19
- Offert försäkring samt e-post, Nordeuropa, 2018-09-24
- Anteckning ang hisserviceavtal Kone, 2018-09-26
- Offert, hissbesiktning, Dekra, 2018-09-27
- Underlag förbrukning tappvatten, 2018-09-26
- Beräkning el, Rejlers, 2017-01-25
- Beräkning hushållsel, e-post, 2018-09-25
- Uppskattning fjärrvärme, Facil Consult AB, 2018-09-18
- Anbud fastighetsskötsel MFS Fastighetsservice, 2018-10-05
- Bygghandlingar samt e-post, 2018-04-20, 2018-02-09, ändring 2018-05-21, 2018-09-07, 2018-06-25
- Fotografier, odaterade
- E-post ang areor, 2018-10-08
- E-post avseende byggnation 2018-10-08