

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden

Stockholms kommun, Stockholms län


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

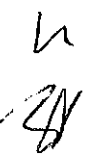
Stockholm den 18 juni 2018

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden


Hans Lindström


Hans-Olov Möller


Gerhard Makowsky



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2017 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Vågdalen 2, Stockholms kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 116 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 2017-01-12.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från kvartal 1, 2019 till kvartal 3, 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Vågdalen 2, Stockholms kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vågdalen 2, Stockholm kommun
Fastighetsareal	c:a 3 337 m2
Boarea	c:a 9 118 m2
Lokalyta	c:a 164 m2
Byggtotalyta	c:a 11 827 m2
Antal bostadslägenheter	116 st
Byggnadens utformning	Två flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 59 platser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	330 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	3 705 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	10 600 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele samt undercentral.
Städtrum med utslagsback.
Cykelförråd.
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd.
Förråd till samtliga lägenheter i källarplan.
Återvinningsrum.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer bli delägare i två gemensamhetsanläggningar.

GA1	Tillsammans med Vågdalen 1 - del av innergård, dagvattenmagasin och tillhörande anordningar. Förvaltning kommer ske genom delägarförvaltning.
GA2	Svallvågen ga:1, Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening.

Servitut

Servitutsavtal för gårdar och lekplatser samt gemensam grundläggning inom kvarteret Vågdalen kommer att bildas. Vågdalen 2 kommer att bli belastad fastighet och förmånsfastighet för detta.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet samt till lokaler.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Sex trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Sopsug med tre fraktioner samt miljörum.
Parkering	Garage med 59 platser.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Golvbjälklag i platsgjuten betong som fribärande mellan pålar och platta på mark i övrigt.
Antal våningar	7 och 8 våningar med underliggande källare.
Stomme	Betongbjälklag. Bärande betongväggar och stålpelare i fasad.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Putsade fasader. Socklar mot gator utförs med granitsten.
Yttertak	Trätakstolar. Plåt.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med godkända lås och ringklocka.
Innerväggar	Gipsinklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta med räcken av glas eller streckmetall.
Uteplatser	Belagd med betongplattor. Skärmar av trä.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entré och markplan är försedda med lås.
Entréer	Entrépartier av aluminium och trä.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i terrazzo. Pinnaräcken. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Hatthylla.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Skåpinredning Stänkskydd. Spishäll integrerad i bänkskiva. Ugn och micro samt diskmaskin.
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, spegelskåp, duschhorn. Tvättmaskin och torktumlare.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång och hylla.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	830 095 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	830 145 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	43 500 000	2,55%	1 109 250	50	130 500	1 239 750
Fastighetslån nr 2 1b)	58 000 000	2,75%	1 595 000	50	174 000	1 769 000
Fastighetslån nr 3 1c)	43 500 000	3,10%	1 348 500	50	130 500	1 479 000
Summa fastighetslån	145 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	800 000					
Upplåtelseavgifter	273 739 212					
Insatser	410 605 788					
Summa finansiering	830 145 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			4 052 750	---	435 000	4 487 750

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 4 113 580 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	4 052 750	
Amortering	435 000	
Summa kapitalkostnader		4 487 750
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	470 000	
Ekonomisk förvaltning	110 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	160 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	273 540	
Uppvärmning gemensam, fast	250 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	110 000	
Prel. elförbrukning i bostad	501 490	
Mätavläsning	25 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	160 000	
Försäkring	80 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	310 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Hissar	40 000	
Drift garage	35 000	
Driftmarginal	57 930	
Summa driftskostnader		2 817 960
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	143 050	
Summa övriga kostnader		143 050
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	279 000	
Summa avsättningar		279 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		7 727 760

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	9 118 m ²	560 kr/m ² år	5 106 080	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	164 m ²	2 400 kr/m ² år	393 600	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			37 050	
Intäkt bilplatser, garage	59 st	2 000 kr/månad	1 416 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år	273 540	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år	501 490	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				7 727 760

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlägga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	91 045
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	70 191
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	75 054
Belåning kr per m2 BOA + LOA	15 622
Årsavgift kr per m2 BOA	645 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	304 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	2 400
Kassaflöde kr per m2 BOA	36
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	481
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	76

2018062005879

Lugnet i Sjöstaden
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för värmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1-1001	117	5 RK B+M	1,1638	59 425	6 435	3 510	69 370	5 781	4 778 644	2 871 356	7 650 000
1-1002	100	5 RK B+M	1,0501	53 619	5 500	3 000	62 119	5 177	4 311 784	2 988 216	7 300 000
1-1101	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 602 869	6 750 000
1-1102	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 441 003	4 050 000
1-1103	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	2 823 237	7 080 000
1-1201	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 752 869	6 900 000
1-1202	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 541 003	4 150 000
1-1203	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	2 943 237	7 200 000
1-1301	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 852 869	7 000 000
1-1302	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 641 003	4 250 000
1-1303	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 093 237	7 350 000
1-1401	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 002 869	7 150 000
1-1402	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 771 003	4 380 000
1-1403	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 193 237	7 450 000
1-1501	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 202 869	7 350 000
1-1502	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 941 003	4 550 000
1-1503	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 393 237	7 650 000
2-1001	96	4 RK B	1,0033	51 229	5 280	2 880	59 389	4 949	4 119 620	2 130 380	6 250 000
2-1002	91	4 RK B+M	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	3 982 067	2 767 933	6 750 000
2-1101	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 702 869	6 850 000
2-1102	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 441 003	4 050 000
2-1103	77	3 RK B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 162 304	5 650 000
2-1104	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 052 261	5 650 000
2-1201	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 902 869	7 050 000
2-1202	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 541 003	4 150 000
2-1203	77	3 RK B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 262 304	5 750 000
2-1204	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 252 261	5 850 000
2-1301	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 202 869	7 350 000
2-1302	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 641 003	4 250 000
2-1303	77	3 RK B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 392 304	5 880 000
2-1304	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 352 261	5 950 000
2-1401	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 302 869	7 450 000
2-1402	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 741 003	4 350 000
2-1403	77	3 RK B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 512 304	6 000 000
2-1404	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 452 261	6 050 000
2-1501	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 402 869	7 550 000
2-1502	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 841 003	4 450 000
2-1503	77	3 RK B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 662 304	6 150 000
2-1504	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 552 261	6 150 000
2-1601	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 502 869	7 650 000
2-1602	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 941 003	4 550 000
2-1603	96	4 RK B	1,0033	51 229	5 280	2 880	59 389	4 949	4 119 620	3 530 380	7 650 000
3-1001	91	4 RK B+M	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	3 982 067	2 767 933	6 750 000
3-1002	117	5 RK B+M	1,1638	59 425	6 435	3 510	69 370	5 781	4 778 644	2 871 356	7 650 000
3-1101	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	2 743 237	7 000 000
3-1102	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 441 003	4 050 000
3-1103	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 702 869	6 850 000
3-1201	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	2 943 237	7 200 000
3-1202	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 541 003	4 150 000
3-1203	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	2 902 869	7 050 000
3-1301	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 043 237	7 300 000
3-1302	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 641 003	4 250 000
3-1303	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 202 869	7 350 000
3-1401	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 143 237	7 400 000
3-1402	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 741 003	4 350 000
3-1403	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 302 869	7 450 000

2018062005880

Lugnet i Sjöstaden
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg. kr
3-1501	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 243 237	7 500 000
3-1502	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 841 003	4 450 000
3-1503	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 402 869	7 550 000
3-1601	101	4 RK B	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	4 256 763	3 393 237	7 650 000
3-1602	50	2 RK B	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	2 608 997	1 941 003	4 550 000
3-1603	97	4 RK B	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	4 147 131	3 502 869	7 650 000
4-1101	82	3 RK B	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	3 625 249	1 724 751	5 350 000
4-1102	95	4 RK B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 357 891	6 450 000
4-1201	82	3 RK B	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	3 625 249	1 824 751	5 450 000
4-1202	95	4 RK B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 457 891	6 550 000
4-1301	82	3 RK B	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	3 625 249	1 974 751	5 600 000
4-1302	95	4 RK B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 557 891	6 650 000
4-1401	82	3 RK B	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	3 625 249	2 124 751	5 750 000
4-1402	95	4 RK B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 657 891	6 750 000
4-1501	82	3 RK B	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	3 625 249	2 224 751	5 850 000
4-1502	95	4 RK B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 757 891	6 850 000
4-1601	162	5 RK B	1,4648	74 794	8 910	4 860	88 564	7 380	6 014 571	3 980 429	9 995 000
4-1602	95	4 RK B+B	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	4 092 109	2 857 891	6 950 000
5-1001	91	4 RK M	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	3 982 067	2 167 933	6 150 000
5-1002	77	2 RK M	0,8160	41 666	4 235	2 310	48 211	4 018	3 350 553	1 799 447	5 150 000
5-1101	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	1 752 261	5 350 000
5-1102	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 043 210	3 350 000
5-1103	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	1 982 261	5 580 000
5-1201	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 052 261	5 650 000
5-1202	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 143 210	3 450 000
5-1203	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 102 261	5 700 000
5-1301	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 052 261	5 650 000
5-1302	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 243 210	3 550 000
5-1303	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 252 261	5 850 000
5-1401	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 152 261	5 750 000
5-1402	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 343 210	3 650 000
5-1403	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 402 261	6 000 000
5-1501	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 282 261	5 880 000
5-1502	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 443 210	3 750 000
5-1503	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 552 261	6 150 000
5-1601	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 402 261	6 000 000
5-1602	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 543 210	3 850 000
5-1603	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 702 261	6 300 000
5-1701	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 552 261	6 150 000
5-1702	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 693 210	4 000 000
6-1001	91	4 RK M	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	3 982 067	2 267 933	6 250 000
6-1101	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 052 261	5 650 000
6-1102	77	3 RK B+B	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	3 487 696	2 362 304	5 850 000
6-1201	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 152 261	5 750 000
6-1202	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 243 210	3 550 000
6-1203	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 252 261	5 850 000
6-1301	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 352 261	5 950 000
6-1302	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 343 210	3 650 000
6-1303	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 352 261	5 950 000
6-1401	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 452 261	6 050 000
6-1402	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 443 210	3 750 000
6-1403	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 452 261	6 050 000
6-1501	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 552 261	6 150 000
6-1502	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 543 210	3 850 000
6-1503	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 552 261	6 150 000
6-1601	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 652 261	6 250 000

2018062005881

2018062005882

Lugnet i Sjöstaden

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andelstäl %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats		
									kr	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
6-1602	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 643 210	3 950 000
6-1603	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 702 261	6 300 000
6-1701	81	3 RK B	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	3 597 739	2 802 261	6 400 000
6-1702	39	2 RK B	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	2 306 790	1 793 210	4 100 000
SUMMA	9 118	SUMMA	100,0000	5 106 080	501 490	273 540	5 881 110		410 605 788	273 739 212	684 345 000
Antal lgh	116 st	Differens	-0,0003	16			16				

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Lägenhetsbeteckningar	Summa årsavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	
		kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten. B: Balkong, T: Takterrass		5 881 110	645
		684 345 000	75 054

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
1. RÄNTEKOSTNADER	4 052 750	4 040 592	4 028 434	4 016 275	4 004 117	3 991 959	3 955 676	3 897 618
Låneräntor	4 052 750	4 040 592	4 028 434	4 016 275	4 004 117	3 991 959	3 955 676	3 897 618
2. DRIFTSKOSTNADER	2 817 960	2 874 320	2 931 807	2 990 443	3 050 251	3 111 256	3 435 077	3 792 604
Driftskostnader	2 042 930	2 083 789	2 125 465	2 167 974	2 211 333	2 255 560	2 490 320	2 749 515
Prel. Driftkostnader	775 030	790 531	806 342	822 469	838 918	855 696	944 757	1 043 089
3. ÖVRIGA KOSTNADER	143 050	145 911	148 829	151 806	154 842	157 939	174 377	401 261
Fastighetskatt / fastighetsavgift	143 050	145 911	148 829	151 806	154 842	157 939	174 377	401 261
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 846 650	-1 883 584	-1 921 255	-1 959 679	-1 998 873	-2 038 850	-2 251 055	-2 485 347
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 846 650	-1 883 584	-1 921 255	-1 959 679	-1 998 873	-2 038 850	-2 251 055	-2 485 347
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	714 000	719 580	725 272	731 077	736 999	522 277	681 385	919 170
Amorteringar, lån	435 000	435 000	435 000	435 000	435 000	214 238	341 284	543 671
Avsättningar, underhåll	279 000	284 580	290 272	296 077	301 999	308 039	340 101	375 499
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	4 113 580	4 113 580	4 113 580	4 113 580	4 113 580	4 113 580	4 113 580	4 113 580
Årets bokföringsmässiga resultat	-3 399 580	-3 394 000	-3 388 308	-3 382 503	-3 376 581	-3 591 303	-3 432 195	-3 194 410
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	329 000	613 580	903 852	1 199 929	1 501 928	1 809 967	3 445 078	5 250 376

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,79%	2,80%	2,80%	2,79%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	5 891 110	5 896 819	5 913 087	5 929 922	5 947 336	5 744 581	5 995 360	6 525 308
Kostnader per m ² BOA	645	647	649	650	652	630	658	716

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	5 881 110	5 896 819	5 913 087	5 929 922	5 947 336	5 744 581	5 995 360	6 525 306
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	645	647	649	650	652	630	658	716
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	7 328 521	7 339 888	7 351 813	7 369 447	7 377 378	7 170 281	7 413 129	7 917 312
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	804	805	806	808	809	786	813	868
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 881 110	5 924 998	5 970 854	6 018 740	6 068 724	5 900 113	6 347 386	7 122 992
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	645	650	655	660	666	647	696	781

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

W
38

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 juni 2018 för bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, org. nr: 769634-0871.

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.

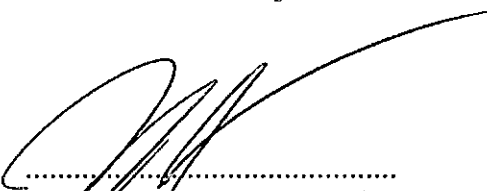
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

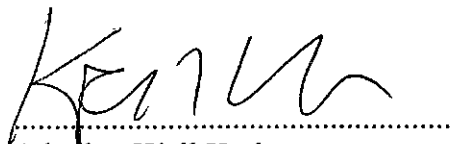
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 juni 2018


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg 2018-06-18 avseende ekonomisk plan för Lugnet i Sjöstaden, org. nr: 769634-0871

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2017-03-01
2	Stadgar, föreningen, antagna	2017-02-09
3	Exploateringsavtal	2015-12-23
4	Entreprenadkontrakt	2017-05-24
5	Utdrag från styrelsemöte om förändring av entreprenad	2017-12-05
6	Tidplan, rev	2017-02-28
7	Köpekontrakt, Vågdalen 2	2017-05-24
8	Offert finansiering	2017-03-23
9	Accept finansieringsoffert	2017-04-06
10	Beräkning taxeringsvärde	2018-06-08
11	Fastighetsdatautdrag	2018-06-08
12	Beslut om bygglov	2017-01-12
13	Budget GA	odaterad
14	Uppgifter om lokalarea från Structor Örebro AB	2017-03-08
15	Fotografier över byggnation	odaterade