

Ekonomisk plan för

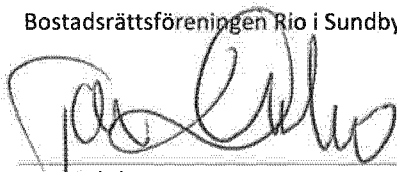
Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg

769631-6988

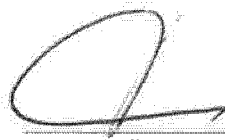
Sundbybergs kommun

Sundbyberg 2018-12-10

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg



Toni Lahdo



Hans Svedberg



Conny Molinder

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	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rio i Sundbyberg, org.nr. 769631-6988, som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-16 har enligt stadgarna registrerade 2017-03-20 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser, p-platser. Medlems rätt i Föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. 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).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske etappvis trapphus A januari, trapphus B och C april och trapphus D och E augusti 2019. Tillträde beräknas ske etappvis trapphus A mars, trapphus B juni, trapphus C juli, trapphus D september och trapphus E oktober 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Sprängaren 7
Adress:	Ekenbergsvägen 128-130
Fastighetens areal:	2 253 kvm
Bostadsarea (BOA):	8 804 kvm
Lokalarea: (övernattningslägenhet)	24 kvm
Garagearea:	1 010 kvm
Antal bostadslägenheter:	173 st
Antal p-platser i garage:	32 st
Byggnadsår:	2017-2019
Husets utformning:	Flerbostadshus i 7 och 8 våningar med totalt 5 trapphus. Trapphus 1, 3 och 5 i 7 våningar och trapphus 2 och 4 i 8 vån. Underliggande 3D- fastighet under bildande (byggnadens bottenvåning) bestående av kommersiella lokaler ägs av annan fastighetsägare.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Ledning, avtalservitut: last.
- 2) Vattenledning, officialservitut: last
- 3) Väg, officialservitut: förmån
- 4) Väg, officialservitut: last
- 5) Gångväg, officialservitut: last
- 6) Lastzon, officialservitut: last
- 7) Utrymning, officialservitut: last
- 8) Fjärrvärme, officialservitut: last
- 9) Fjärrkyla, officialservitut: last
- 10) Vattenledning, officialservitut: last
- 11) Avlopp, officialservitut: last
- 12) El, officialservitut: last
- 13) Elektrisk kommunikation, officialservitut: last
- 14) Ventilation, officialservitut: last
- 15) Fjärrkyla, officialservitut: last
- 16) Passersystem, officialservitut: last
- 17) Sopsug, officialservitut: last
- 18) Fjärrvärme, officialservitut: förmån
- 19) Vattenledning, officialservitut: förmån
- 20) Avlopp, officialservitut: förmån
- 21) Avlopp, officialservitut: förmån
- 22) Vattenledning, officialservitut: förmån
- 23) El, officialservitut: förmån
- 24) Elektrisk kommunikation, officialservitut: förmån
- 25) Ventilation, officialservitut: förmån
- 26) Balkonger, officialservitut: förmån
- 27) Passage, officialservitut: last
- 28) Fjärrkyla, officialservitut: last

Fastigheten kommer att delta i gemensamhetsanläggning (SPRÄNGAREN GA:1) med ändamålet fjärrvärmeledning, vatten- och avloppsledning. Ledningar kommer att dras på Sundbyberg Sprängaren 7 och innebära att fastighetens ledningar för fjärrvärme, vatten och avlopp ansluter till de kommunala och leverantörsspecifika anslutningspunkterna.

Andelstal för utförande och drift

Sundbyberg Sprängaren 7: 1/2. Sundbyberg Sprängaren 9: 1/2.

Servitut på 30 garageplatser i Sundbyberg Sprängaren 8, Brf Idared, och på 18 garageplatser i Sundbyberg Sprängaren 6, Brf Arkaden ska ingås. Brf Rio erlägger ersättning för nyttjandet av p-platserna till respektive föreningen och hyr ut platserna till parkeringsbolag, varvid varken kostnad eller intäkt uppstår för Brf Rio.

Ansökan är inlämnad för bildandet av ytterligare två gemensamhetsanläggningar. En avseende sprinklercentral och en avseende trafiksignalsystem, garageport, belysning. Ansökan omfattar även servitut avseende ledning fjärrkyla (belastning), väg (belastning) och vattenledning (belastning).

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Platsgjuten betongplatta på pålning alt. berg.
Antal våningar:	Garage och lokalvåning samt 7-8 st. bostadsvåningar.
Bärande konstruktioner:	Prefabricerad betong.
Fasad:	Putsad fasad med klinker.
Entrépartier:	Träglaspartier och metallpartier.
Balkonger/takterrasser/uteplatser:	Smidesbalkonger mot Ekensbergsvägen (Hus 1, 3 och 4) görs i betong och kläs med erforderligt dekorstål och trä för att uppfylla utseende enligt gestaltningsbeskrivning. Klinker läggs direkt i fix på balkonger.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar i trä med utsida av aluminium.
Tambur- och lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörr av typen säkerhetsdörr i stål. Invändiga dörrar i lägenheter av trä.
Balkong/Uteplats/Terrass/franskalkong:	Ytskickt varierar. Trärall och klinker. Räckan av metall, glas och putsade fronter.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Ett trapphus med tillhörande hiss per huskropp.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Huvudsaklig distribution via vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Sopsugsanläggning på gård 1 och 2 och miljörum i hus B.
Tvättstuga:	Gemensam grovtvättstuga. Varje lägenhet har tvättmöjlighet via tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Parkering:	80 p-platser varav 32 st inom fastigheten och resterande inom grannfastigheter
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd i garage. Barnvagns- och rullstolsförråd i hus A och E markplan.
Cykelverkstad:	Cykelverkstad i garage.
Takterass	En gemensam takterrass på hus A
Annat:	Övernattninglägenhet i hus D.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golv av klinker. Målade väggar och tak.
Kök:	Kök med, kyl, frys, diskmaskin, ugn, fläkt och induktionshäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.

Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Klinker samt målade väggar och klinker på golv. Målat tak. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Klädkammare:	Golv varierar mellan parkett och klinker. Målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden är 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) samt teckna kollektivt bostadsrättstillägg.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

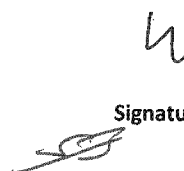
Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Hedemoraäpple Fastighets AB, org.nr. 556951-8029, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Sundbyberg Sprängaren 7 samt del av fastigheten Sundbyberg 2:17. Föreningen har därefter av dotterbolaget genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten Sundbyberg Sprängaren 7 motsvarande fastighetens skattemässiga värde om 79 368 214 kronor samt del av Sundbyberg Sprängaren 2:17 genom överlåtelse och fastighetsreglering för en köpeskilling om 49 199 645 kronor. Dotterbolaget har avyttras externt för en köpeskilling om 5 693 531 kronor. Föreningen har vidare överlåtit en del av fastigheten Sundbyberg Sprängaren 7 för ett belopp om 14 913 871 kronor. Fastigheten som bildas kommer att utgöra en 3D-fastighet med huvudsakligen hyresrättslokaler. Intäkterna föreningen erhåller vid överlåtelseerna är en del av aktielikviden för dotterbolaget.

På fastigheten uppförs ett flerfamiljshus med totalt 173 bostadslägenheter, en övernattningslägenhet och garage.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Gärhovs Bygg AB och föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas 2019-11-30.

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 underprisöverlåtelsen 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 om ca 462 967 679 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.



Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ^{1) 2)}
Varav:		
Köpeskilling fastigheter	49 199 645	
Köpeskilling aktier	265 190 257	
Entreprenad	411 088 200	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	3 110 523	
Finansieringskostnader	52 800 000	
Övrigt	59 498 277	
Summa total och beräknad anskaffningskostnad	840 886 902	95 512

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	688 279 500	78 178
Lån	132 000 000	14 993
Avyttring del av fastighet till Sprängaren 7 i Rio Fastighets AB	14 913 871	
Avyttring Hedemoraäpplet AB	5 693 531	
Summa finansiering	840 886 902	95 512

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	8 804 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	8 804 kvm

Area upplåten med hyresrätt	
Lokalarea/garage	1 034 kvm
Totalarea	9 838 kvm

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) BTA är 11 910 kvm. Anskaffningskostnad BTA kronor/kvm är 70 603.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,38 % vid nedan angivna bindningstider. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2,10 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Villkoren för föreningens lån är baserade på en offert från Danske Bank. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	50 000 000	2 år	2,10%	1 050 000
Lån 2	50 000 000	3 år	2,10%	1 050 000
Lån 3	32 000 000	5 år	2,10%	672 000
Summa	132 000 000			2 772 000
Räntekostnad, år 1				2 772 000
Amortering, år 1-3 - 0,5 %, därefter 1,1 %				660 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 432 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsår göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att i avvaktan på att underhållsplan upprättas avsätta 0,1 % av taxeringsvärdet till yttre fond.

Summa fondavsättning, år 1 **297 294**

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 på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	504 532 141
Avskrivningsbelopp:	5 045 321

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:

Hushållsel	445 000
Värme, tappvarmvatten	461 910
Vatten och avlopp	382 000
Fastighetsel	201 710
Sophämtning	305 000
Städ	149 250
TV (basutbud)	168 675
Försäkringspremier	115 108
Ekonomisk förvaltning	211 250
Teknisk förvaltning	151 375
Trädgårdsskötsel	108 750
Snöröjning	28 750
Löpande underhåll/administrationsavgifter	85 000
Revision	25 000
Styrelsearvode	45 000
Hisservice	25 000
Fastighetsskötsel	143 125
Summa driftskostnader	3 051 903

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
TV basutbud	975 kronor per lägenhet och år.

Basutbud på den öppna TV-boxen från Kalejdo ingår vilket omfattar Kanal 1, Kanal 2, Kunskapskanalen, Barnkanalen, SVT24 och fn TV 4 och SVT 1 HD och SVT 2 HD samt tillgång till att hyra filmer etc via Video-on-Demand. Det finns även en möjlighet att koppla fastighetsrelaterade tjänster till TV-boxen för föreningen. Det ingår inte någon gruppansluten internettjänst. Det är ett öppet nät så medlem väljer och bekostar själv vilket ytterligare utbud och internettjänst den vill ha, utöver det som ingår ovan.

Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter undermätning, men betalar i förskott enligt schablon. Kostnaden uppskattas till ca 51 kronor/kvm/år.
------------	--

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

Hemförsäkring	ca 150-350 kronor per månad.
---------------	------------------------------

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	96 000 000
byggnad bostäder	198 000 000
mark lokal	87 000
byggnad lokal (garage)	3 207 000
Summa	297 294 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt 32 940

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 32 940
Varav garage ca 28 980

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 6 814 137

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	5 634 657
Årsavgifter TV basutbud	168 675
Årsavgift fast avgift och rörligt el	445 000
Hysesintäkter lokaler (övernattningsslägenhet) ¹⁾	64 700
Hysesintäkter garage ex. moms ²⁾	450 000
Debitering drift el, värme, vatten vent garage ex.moms samt fastighetsskatt ³⁾	51 105

1) Uthyrning 400 kr/natt med 40 % vakans per år samt avdrag för underhåll, städning, drift m.m

2) Hysesintäkterna är beräknade på lokalhyresavtal där alla platser är uthyrda till parkeringsbolag.

3) Hysesgästen svarar för allt underhåll samt drift av garaget i fastigheten Sundbyberg Sprängaren 7. Hysesgästen ska betala driftskostnader för el, värme, vatten, ventilation, sprinklerservice till föreningen. För övrig drift har garagehyresgästen eget avtal/abonnemang.

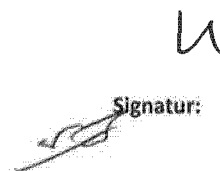
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 6 814 137

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Årsavgifter andelstal bostäder	5 634 657	640	710
Årsavgifter bredband/TV	168 675	19	
Årsavgift fast avgift och rörligt el	445 000	51	
Hysesintäkter lokaler	64 700		
Hysesintäkter garage	450 000		
Hysesintäkter p-platser	0		
Övriga intäkter	51 105		
Summa intäkter	6 814 137		
Driftskostnader	3 051 903	347	
Fastighetsavgift bostäder	0		
Fastighetsskatt lokaler	0		
Fastighetsskatt garage	32 940		
Avskrivningar	5 045 321	573	
Räntekostnader	2 772 000		
Summa kostnader	10 902 164		
Årets resultat	-4 088 027		
Avsättning underhållsfond	297 294	34	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	6 814 137		
Summa kostnader	-10 902 164		
Återföring avskrivningar	5 045 321		
Kassaflöde från löpande drift	957 294	109	
Amorteringar	-660 000	75	
Summa kassaflöde	297 294	34	
Area upplåten med bostadsrätt			
Bostadsarea	8 804 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	8 804 kvm		

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) Årsavgift andelstal, hushållsel och TV basutbud kr/kvm



8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	5 634 657	5 803 697	5 919 771	6 511 748	6 641 983	6 774 822	7 479 951	8 258 471
Årsavgifter TV	168 675	172 049	175 489	178 999	182 579	186 231	205 614	227 014
Årsavgift fast och rörlig hushållsel	445 000	453 900	462 978	472 238	481 682	491 316	542 453	598 911
Hysesintäkter lokaler	64 700	65 994	67 314	68 660	70 033	71 434	78 869	87 078
Hysesintäkter garage	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	548 547	605 641
Drift och skatt lokal	51 105	52 127	53 170	54 233	55 318	56 424	62 297	68 781
Summa intäkter	6 814 137	7 006 766	7 146 902	7 763 421	7 918 690	8 077 064	8 917 731	9 845 895
Driftskostnader								
Driftskostnader	3 051 903	3 112 941	3 175 200	3 238 704	3 303 478	3 369 548	3 720 253	4 107 460
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	311 301
Fastighetsskatt lokaler	3 960	4 039	4 120	4 202	4 286	4 372	4 827	5 330
Fastighetsskatt garage	28 980	29 560	30 151	30 754	31 369	31 996	35 326	39 003
Avskrivningar	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321
Räntekostnader	2 772 000	2 758 140	2 744 280	2 730 420	2 699 928	2 669 436	2 516 976	2 364 516
Summa kostnader	10 902 164	10 950 001	10 999 072	11 049 401	11 084 383	11 120 673	11 322 704	11 872 931
Årets resultat	-4 088 027	-3 943 235	-3 852 170	-3 285 980	-3 165 693	-3 043 610	-2 404 973	-2 027 035
Avsättning underhållsfond	297 294	297 294	297 294	297 294	297 294	297 294	297 294	297 294
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	6 814 137	7 006 766	7 146 902	7 763 421	7 918 690	8 077 064	8 917 731	9 845 895
Summa kostnader	-10 902 164	-10 950 001	-10 999 072	-11 049 401	-11 084 383	-11 120 673	-11 322 704	-11 872 931
Återföring avskrivningar	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321	5 045 321
Kassaflöde från löpande drift	957 294	1 102 086	1 193 151	1 759 341	1 879 628	2 001 712	2 640 348	3 018 286
Amorteringar	-660 000	-660 000	-660 000	-1 452 000	-1 452 000	-1 452 000	-1 452 000	-1 452 000
Summa kassaflöde	297 294	442 086	533 151	307 341	427 628	549 712	1 188 348	1 566 286
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾								
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	297 294	739 380	1 272 531	1 579 873	2 007 501	6 014 081	13 313 044
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond								
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 342 615	5 342 615	5 342 615	5 342 615	5 342 615	5 342 615	5 342 615	5 342 615
Kr/kvm	607	607	607	607	607	607	607	607
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Totalt bostadsrättsarea (ej biarea)	8 804	8 804	8 804	8 804	8 804	8 804	8 804	8 804

1) Årsavgifterna andelstal har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 3 % år 2, 2 % år 3, 10 % år 4, och från år 5, 2 %.

2) Amortering sker enligt en amorteringsplan om 0,5 % år 1-3 och därefter med 1,1 % 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	6 248 332	6 429 645	6 558 238	7 162 985	7 306 244	7 452 369	8 228 018	9 084 396
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	710	730	745	814	830	846	935	1 032
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	7 568 332	7 743 045	7 865 038	8 463 185	8 591 924	8 723 529	9 426 578	10 210 356
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	860	879	893	961	976	991	1 071	1 160
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	150	149	148	148	146	144	136	128
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	8 888 332	9 056 445	9 171 838	9 763 385	9 877 604	9 994 689	10 625 138	11 336 316
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 010	1 029	1 042	1 109	1 122	1 135	1 207	1 288
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	300	298	297	295	292	289	272	256
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	6 248 332	6 454 836	6 609 878	7 242 382	7 414 756	7 591 403	8 542 701	9 667 741
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	710	733	751	823	842	862	970	1 098
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	36	66
Nettoutbetalningar +/-	0	25 190	51 640	79 398	108 512	139 034	314 683	583 344
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	6 248 332	6 480 026	6 662 022	7 323 336	7 526 475	7 735 942	8 886 116	10 336 007
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	710	736	757	832	855	879	1 009	1 174
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	75	142
Nettoutbetalningar +/-	0	50 381	103 784	160 352	220 230	283 573	658 098	1 251 611

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rio, org nr: 769631-6988.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

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

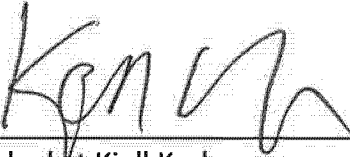
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-12-10


Advokat Kjell Karlsson


Advokat Sören Birkeland

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-10 avseende ekonomisk plan för Brf Rio, org nr: 769631-6988.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, 2018-12-03
2. Stadgar registrerade av Bolagsverket, 2017-03-16
3. Fastighetsdatautdrag Sundbyberg Sprängaren 7, 2018-12-05
4. Uppdragsavtal, 2018-12-03
(*Brf Rio i Sundbyberg – Tobin Projektutveckling*)
5. Förrättningsbeslut - Fastighetsreglering, 3D avstyckning m.m., 2018-11-21
6. Specifikation anskaffningskostnad, 2018-12-10
7. Finansieringsoffert Danske Bank, 2018-12-06
8. Beräkning taxeringsvärde, 2018-12-04
9. Beräkningsunderlag taxeringsvärde, 2018-12-04
10. Värdeområde taxeringsvärde, 2018-12-04
11. Aktieöverlåtelseavtal ink bilagor, 2016-12-22
(*SBG Gravensteiner AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
12. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2018-12-10
(*SBG Gravensteiner AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
13. Fastighetöverlåtelseavtal, 2017-06-30
(*Hedemoraäppet Fastighets AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
14. Marköverlåtelseavtal, 2017-06-30
(*Hedemoraäppet Fastighets AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
15. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-21
(*Brf Rio i Sundbyberg – M2 Asset Management AB*)
16. Exploateringsavtal, 2016-11-21
(*Sundbybergs stad – Hedemoraäppet Fastighets AB*)
17. Totalentreprenadavtal, 2017-03-07
(*Gärahovs Bygg AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
18. Totalentreprenadavtal 3D-fastighet, 2017-12-13
(*Brf Rio i Sundbyberg – Sprängaren 7 i Rio Fastighets AB*)
19. Tidplan entreprenad, 2018-04-27
20. Byggnadsbeskrivning, 2018-11-23
21. Bilaga till byggnadsbeskrivning (e-post), 2018-12-10
22. Avtal av osålda lägenheter, 2018-12-03
(*Tobin Projektutveckling AB – Brf Rio i Sundbyberg*)
23. Avfallstaxa – Sundbybergs stad, 2018-01-01

SS h

24. VA-taxa – Sundbybergs stad, 2018-01-01
25. Normalprislista fjärrvärme, 2018-01-01
26. Energiberäkning Sprängaren 7, 2018-11-26
27. Offert fastighetsförsäkring – Protector försäkring, 2018-12-04
28. Anbud SBC avseende teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning, fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning och snöröjning, 2018-11-15.
29. Offert stadsnät – Sundbybergs stadsnät, 2016-12-14
30. Hyresavtal p-platser garage, odaterat
(Brf Rio i Sundbyberg – Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB)
31. Hyresavtal p-platser garage UTKAST (Idared), odaterat
(Brf Rio i Sundbyberg – Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB)
32. Hyresavtal p-platser garage UTKAST (Arkaden), odaterat
(Brf Rio i Sundbyberg – Garage & Parkering i Centrala Sundbyberg AB)
33. Servitutsavtal UTKAST (Idared) p-platser garage, odaterat
34. Servitutsavtal UTKAST (Arkaden) p-platser garage, odaterat
35. Bygglov beslut, 2017-06-19
(Sundbybergs stad – Hedemoraäpplet Fastighets AB)
36. Marklov beslut, 2017-04-28
(Sundbybergs stad – Hedemoraäpplet Fastighets AB)
37. Ritningar lägenheter, 2018-05-07
38. Situationsplan Sprängaren 7, 2018-05-07
39. Plankarta Sprängaren 7, 2018-05-07
40. Tillstånd (Bolagsverket) att motta förskott, 2017-02-03
41. Foton, odaterade

SS *4*