

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
DOMINO I GUSTAVSBERG

Värmdö Kommun

ORG NR 769629-5778

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	6
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	7
F. Ekonomisk prognos.....	15
G. Känslighetsanalys	16
H. Särskilda förhållanden.....	17
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Domino i Gustavsberg (Brf Domino i Gustavsberg), Värmdö kommun, som registrerats hos bolagsverket den 2015-02-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Gustavsberg 1:491, Värmdö uppförs en fristående byggnad med totalt 111 lägenheter i bostadsrättsform samt ett garage. Garaget är en del av en gemensamhetsanläggning och omfattar bland annat ett garage med 144 p-platser under en innergård med gårdshus, 64 av de 144 p-platserna tillhör Brf Domino i Gustavsberg. Fastigheten har adresserna Wilhelm Kåges gata 1,3,5,7 och 9. Brf Domino i Gustavsberg har ingått avtal om förvärv av fastigheten Gustavsberg 1:491 i Värmdö kommun med pågående produktion. Förvärvet innebär att Brf Domino i Gustavsberg förvärvar ett aktiebolag som är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:491. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen annan verksamhet. Brf Domino i Gustavsberg avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Domino i Gustavsberg och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Domino i Gustavsberg att vara ägare till fastigheten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen har fått tillstånd att upplåta från Bolagsverket, preliminärt kv. 2 2017.

Tillträde och inflyttning till lägenheterna kommer att ske etappvis med start fjärde kvartalet 2017 och beräknas pågå till och med första kvartalet 2018. Definitiva datum lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den beräknade kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler (garage). Detta innebär att momsåterbetalningar till Brf Domino i Gustavsberg avseende lokaler (garage) är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 99 859 000 kr, varav ca 2 059 000 kronor motsvarar taxeringsvärde för föreningens del av garaget. Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering på skatteverkets hemsida, värdeområde 0120286 samt värdeår 2018.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Gustavsberg 1:491, Värmdö kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Wilhelm Kåges Gata 1-9
Fastighetens areal	ca 3707 m ²
Invändig lägenhetsarea	ca 6188 m ²
Antal bostadslägenheter	111 lägenheter
Antal garageplatser	64 stycken
Antal byggnader	1 bostadshus. På vindsplanet finns diverse tekniska utrymmen, förråd mm. Garaget är beläget under gården och innehåller även undercentral samt el/fiber-central.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt för fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggning

Brf Domino i Gustavsberg kommer ingå i en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning (Gustavsberg ga:95) som omfattar: Garage, undercentral, elrum, fläktrum, innergård med gårdshus, dag- och spillvattenledningar, sokkassuner samt källsorteringsrum/miljörum.

Kostnader för drift och skötsel av gemensamhetsanläggningen fördelas enligt av lantmäteriet fastställt andelstal mellan fastigheterna.

Gemensamma anordningar och installationer och utrymmen:

Byggnaderna kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare, därutöver finns elmätare för fastighetsel.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernät. Avtal med Comhem har tecknats.

Hiss	Hiss finns i alla trapphus, tillgänglighet till garaget sker via separata trapphus på innergården.
Källsorteringsrum	Källsorteringsrum ligger i ett av grannföreningen Brf Sailor i Gustavsbergs hus, vilket ingår i gemensamhetsanläggningen.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns på vindsplanet.
Passersystem	Passersystem (typ kodlås) finns för entréportar och vissa gemensamma utrymmen.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare alt. kombimaskin
Cykelförråd	Finns i huvudsak på innergården samt i de två gårdshusen.
Barnvagnsförråd/ Rullstolsförråd	Barnvagnsförråd finns på vinden
Parkeringsplatser	64 p-platser i garage.
Sophantering	Nedgrävda sokkassuner.

Gemensamma anläggningar på tomtmark:

Den gemensamma gården som ingår i gemensamhetsanläggningen färdigställs med gräs, buskar, utrustning, ledningar, plattsättning/gjutning och viss lekutrustning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning	Byggnadernas grund är pålad eller direkt anlagd på berg. Husgrunder av betongbalkar med mellanliggande isolering samt radonduk.
Stomme	Prefabricerade moduler utav trä.
Ytterväggar	Mineralullsisolerade ytterväggar med bärande träkonstruktion.
Fasad	Puts med mindre inslag av kakel vid entréer.
Innerväggar	Innerväggar av gipsbeklädd regelstomme. Vissa innerväggar är även bärande
Yttertak	Uppstolpat yttertak med råspont och beklädnad med ytskiktspapp.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Trappor	Ståltrappor i hus och betongtrappor i gårdshus.

Entrédörrar	Entrépartier är metallglaspartier. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.
Balkong	Prefabricerade kompositbalkonger med tråkärna och glasfiberarmerad plast.
Gård (ingår i GA)	HDF-bjälklag med ovanförliggande tätskikt
Garage (ingår i GA)	Väggar, pelare, golv och tak av huvudsakligen betong, samt några kompletterande stålpelare/balk
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer alternativt friskluftsventil i vägg. Garagets ventilation genom separat ventilationssystem.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök	Ekparkett	Målat vitt (kakel ovan bänkskåp)	Målat vitt
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Kakel	Målat vitt
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	269 300 000:-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader	85 415 000 :-
Ospecificerat (kassa)	100 000:-
Summa beräknade kostnader för föreningens fastighet	354 815 000 :-

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp kr	Räntesats (snittränta)	Amortering kr	Ränta kr	Amortering + Ränta kr
Bottenlån	81 700 000	3,0 %	290 000	2 451 000	2 741 000
Summa					
Säkerhet för lån: Pantbrev					
Lån					81 700 000
Insatser					230 000 000
Upplåtelseavgifter					43 115 000
Summa finansiering					354 815 000
Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Handelsbanken. Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Bottenlånet planeras att uppdelas i flera delar med olika löptider. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas. Beräknad lånetid 50 år.					

	<i>Amortering + ränta enligt ovan</i>	<i>(kr)</i> <u>2 741 000</u>
Avsättningar		
Avsättningar i enighet med föreningens stadgar		<u>185 655</u>
Driftskostnader ¹⁾		
Ekonomisk förvaltning	110 000	
Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter samt övriga föreningskostnader	70 000	
Arvode till revisor	20 000	
Försäkringar	75 000	
Fjärrvärme	430 000	
Vatten	536 000	
Elavgifter exklusive hushållsel	350 000	
Fastighetsförvaltning teknisk	96 000	
Hissar, garageport (jour, besiktning)	35 000	
Trappstädning	107 000	
Administration	20 000	
Sop ink drift och underhåll	175 000	
Gård-snö och markunderhåll	100 000	

Garageramp	10 000
Grundutbud för data/tv/tele genom ComHem	233 100
Summa driftskostnader ¹⁾	<u>2 367 100</u>
<u>Oförutsett/ Reserv</u>	<u>40 687</u>
<u>Skatter</u>	
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift.	<u>0</u>
Fastighetsskatt Garage och Lokaler	<u>20 590</u>
Summa beräknade årliga utbetalningar	5 355 032

¹⁾Driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning där vissa av driftskostnaderna kommer att betalas via samfällighetsföreningen. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning återfinns under flera av delposterna i driftkostnader. Kostnad för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör, uppskattad kostnad ca 300 kr/månad och lägenhet.

Fastigheten är ansluten till ComHem, i årsavgiften ingår Gruppavtal Digital Grundutbud (TV), Gruppavtal Bredband 100/100 samt Gruppavtal Hemtelefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

	(Kr)
Årsavgifter	4 795 700
Uppvärmning tappvarmvatten ²⁾	206 820
Uthyrning garageplatser ³⁾	352 512
Summa beräknade årliga inbetalningar	5 355 032

²⁾ Uppvärmning tappvarmvatten kommer att faktureras de boende efter faktisk förbrukning, beloppet är en uppskattad förbrukning för hela fastigheten.

³⁾ Intäkter för garageplatser kommer från ett av föreningen kontrakterat parkeringsbolag. Medlem som hyr garageplats av parkeringsbolaget erlägger moms på hyran. Hyresnivå garageplats beräknas till 750kr inklusive moms. Hyresintäkten är beräknad med hänsyn tagen till 10% vakanser. Garageverksamheten bör med nuvarande regler bedrivas i parkeringsbolaget i 10 år.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

Nr	Rok	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		
		Balkong (B)/ Uteplats (U)	Yta (kvm) ⁴⁾				Andelsta ⁵⁾	Lägenhet		per månad	Lägenhet
15-1001	4	U	97	0,01310	3 012 368 kr	182 632 kr	3 195 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
15-1002	1	U	37	0,00715	1 644 590 kr	200 410 kr	1 845 000 kr	34 291 kr	2 858 kr	1 440 kr	120 kr
15-1003	3	U	78	0,01121	2 579 238 kr	115 762 kr	2 695 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
15-1004	1	B	26,5	0,00611	1 405 229 kr	89 771 kr	1 495 000 kr	29 300 kr	2 442 kr	1 440 kr	120 kr
15-1101	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	382 632 kr	3 395 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
15-1102	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	454 058 kr	2 395 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
15-1103	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	265 762 kr	2 845 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
15-1104	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	404 817 kr	2 095 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
15-1201	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	482 632 kr	3 495 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
15-1202	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	504 058 kr	2 445 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
15-1203	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	365 762 kr	2 945 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
15-1204	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	454 817 kr	2 145 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
15-1301	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	582 632 kr	3 595 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
15-1302	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	554 058 kr	2 495 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
15-1303	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	465 762 kr	3 045 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
15-1304	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	504 817 kr	2 195 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
15-1401	3	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	636 734 kr	3 045 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	2 160 kr	180 kr
15-1402	2	B	65,5	0,00998	2 294 285 kr	500 715 kr	2 795 000 kr	47 838 kr	3 986 kr	1 740 kr	145 kr

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾			
	Rok	Balkong (B)/ Uteplats (U)				Yta (kvm) ⁴⁾	Andelstal ⁵⁾	Lägenhet	per månad	Lägenhet	per månad
15-1403	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	554 817 kr	2 245 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
14-1001	1	B	26,5	0,00611	1 405 229 kr	89 771 kr	1 495 000 kr	29 300 kr	2 442 kr	1 440 kr	120 kr
14-1002	3	U	78	0,01121	2 579 238 kr	115 762 kr	2 695 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
14-1003	1	U	37	0,00715	1 644 590 kr	200 410 kr	1 845 000 kr	34 291 kr	2 858 kr	1 440 kr	120 kr
14-1004	2	U	47	0,00814	1 872 553 kr	322 447 kr	2 195 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
14-1005	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	90 076 kr	2 145 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
14-1101	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	404 817 kr	2 095 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
14-1102	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	265 762 kr	2 845 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
14-1103	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	454 058 kr	2 395 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
14-1104	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	422 447 kr	2 295 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
14-1105	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	240 076 kr	2 295 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
14-1201	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	454 817 kr	2 145 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
14-1202	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	365 762 kr	2 945 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
14-1203	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	504 058 kr	2 445 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
14-1204	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	472 447 kr	2 345 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
14-1205	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	290 076 kr	2 345 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
14-1301	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	504 817 kr	2 195 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
14-1302	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	465 762 kr	3 045 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
14-1303	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	554 058 kr	2 495 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr

Nr	RoK	LÄGENHET		INSATS	UPPLÄTTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per månad		
		Balkong (B)/ Utreplats (U)	Yta (kvm) ⁴⁾ Andelstaf ⁵⁾				Lägenhet	per månad			
14-1304	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	522 447 kr	2 395 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
14-1305	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	340 076 kr	2 395 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
14-1401	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	554 817 kr	2 245 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
14-1402	2	B	65,5	0,00998	2 294 285 kr	500 715 kr	2 795 000 kr	47 838 kr	3 986 kr	1 740 kr	145 kr
14-1403	2	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	286 734 kr	2 695 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	1 740 kr	145 kr
13-1001	1	B	26,5	0,00611	1 405 229 kr	59 771 kr	1 465 000 kr	29 300 kr	2 442 kr	1 440 kr	120 kr
13-1002	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	90 076 kr	2 145 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1003	2	U	47	0,00814	1 872 553 kr	322 447 kr	2 195 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1004	1	U	37	0,00715	1 644 590 kr	200 410 kr	1 845 000 kr	34 291 kr	2 858 kr	1 440 kr	120 kr
13-1005	2	U	47	0,00814	1 872 553 kr	322 447 kr	2 195 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1006	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	90 076 kr	2 145 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1101	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	404 817 kr	2 095 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
13-1102	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	240 076 kr	2 295 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1103	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	422 447 kr	2 295 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1104	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	454 058 kr	2 395 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
13-1105	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	422 447 kr	2 295 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1106	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	240 076 kr	2 295 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1201	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	454 817 kr	2 145 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
13-1202	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	290 076 kr	2 345 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr

Nr	Rök	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
		Balkong (B)/ Utreplats (U)	Yta (kv ²) ⁴⁾	Andelstal ⁵⁾				Lägenhet	per månad	Lägenhet	per månad
13-1203	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	472 447 kr	2 345 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1204	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	504 058 kr	2 445 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
13-1205	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	472 447 kr	2 345 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1206	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	290 076 kr	2 345 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1301	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	504 817 kr	2 195 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
13-1302	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	340 076 kr	2 395 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1303	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	522 447 kr	2 395 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1304	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	554 058 kr	2 495 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
13-1305	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	522 447 kr	2 395 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
13-1306	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	340 076 kr	2 395 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
13-1401	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	554 817 kr	2 245 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
13-1402	2	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	286 734 kr	2 695 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	1 740 kr	145 kr
13-1403	2	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	286 734 kr	2 695 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	1 740 kr	145 kr
12-1001	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	90 076 kr	2 145 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
12-1002	2	U	47	0,00814	1 872 553 kr	322 447 kr	2 195 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
12-1003	1	U	37	0,00715	1 644 590 kr	200 410 kr	1 845 000 kr	34 291 kr	2 858 kr	1 440 kr	120 kr
12-1004	3	U	78	0,01121	2 579 238 kr	115 762 kr	2 695 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
12-1005	1	B	26,5	0,00611	1 405 229 kr	39 771 kr	1 445 000 kr	29 300 kr	2 442 kr	1 440 kr	120 kr
12-1101	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	240 076 kr	2 295 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÄTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per månad			
	Rök	Balkong (B)/ Uteplats (U)				Yta (kvm) ⁴⁾	Andelstajl ⁵⁾		Lägenhet	per månad	Lägenhet
12-1102	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	422 447 kr	2 295 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
12-1103	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	454 058 kr	2 395 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
12-1104	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	265 762 kr	2 845 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
12-1105	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	404 817 kr	2 095 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
12-1201	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	290 076 kr	2 345 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
12-1202	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	472 447 kr	2 345 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
12-1203	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	504 058 kr	2 445 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
12-1204	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	365 762 kr	2 945 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
12-1205	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	454 817 kr	2 145 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
12-1301	2	B	55	0,00893	2 054 924 kr	340 076 kr	2 395 000 kr	42 847 kr	3 571 kr	1 740 kr	145 kr
12-1302	2	B	47	0,00814	1 872 553 kr	522 447 kr	2 395 000 kr	39 044 kr	3 254 kr	1 740 kr	145 kr
12-1303	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	554 058 kr	2 495 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
12-1304	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	465 762 kr	3 045 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
12-1305	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	504 817 kr	2 195 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
12-1401	2	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	286 734 kr	2 695 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	1 740 kr	145 kr
12-1402	2	B	65,5	0,00998	2 294 285 kr	500 715 kr	2 795 000 kr	47 838 kr	3 986 kr	1 740 kr	145 kr
12-1403	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	554 817 kr	2 245 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
11-1001	1	B	26,5	0,00611	1 405 229 kr	39 771 kr	1 445 000 kr	29 300 kr	2 442 kr	1 440 kr	120 kr
11-1002	3	U	78	0,01121	2 579 238 kr	115 762 kr	2 695 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾			
	Rok	Balkong (B)/ Uteplats (U)				Yta (kvm) ⁴⁾	Andelsta ⁵⁾	Lägenhet	per månad	Lägenhet	per månad
11-1003	1	U	37	0,00715	1 644 590 kr	200 410 kr	1 845 000 kr	34 291 kr	2 858 kr	1 440 kr	120 kr
11-1004	4	U	97	0,01310	3 012 368 kr	482 632 kr	3 495 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
11-1101	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	404 817 kr	2 095 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
11-1102	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	265 762 kr	2 845 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
11-1103	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	454 058 kr	2 395 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
11-1104	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	682 632 kr	3 695 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
11-1201	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	454 817 kr	2 145 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
11-1202	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	365 762 kr	2 945 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
11-1203	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	504 058 kr	2 445 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
11-1204	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	782 632 kr	3 795 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
11-1301	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	504 817 kr	2 195 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
11-1302	3	B	78	0,01121	2 579 238 kr	465 762 kr	3 045 000 kr	53 779 kr	4 482 kr	2 160 kr	180 kr
11-1303	2	B	50	0,00844	1 940 942 kr	554 058 kr	2 495 000 kr	40 470 kr	3 373 kr	1 740 kr	145 kr
11-1304	4	B	97	0,01310	3 012 368 kr	882 632 kr	3 895 000 kr	62 810 kr	5 234 kr	2 880 kr	240 kr
11-1401	2	B	39	0,00735	1 690 183 kr	554 817 kr	2 245 000 kr	35 242 kr	2 937 kr	1 740 kr	145 kr
11-1402	2	B	65,5	0,00998	2 294 285 kr	500 715 kr	2 795 000 kr	47 838 kr	3 986 kr	1 740 kr	145 kr
11-1403	3	B	70,5	0,01047	2 408 266 kr	736 734 kr	3 145 000 kr	50 214 kr	4 185 kr	2 160 kr	180 kr
Diff					5kr	-5kr		-19kr			
			6188,5	1	230 000 000 kr	43 115 000 kr	273 115 000 kr	4 795 700 kr		206 820 kr	

⁴⁾ Angiven yta för lägenheterna är uppmätt på ritning. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.

⁵⁾ Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

⁶⁾ Varmvattenförbrukning är en uppskattning baserat på lägenhetsstorlek. Debitering kommer att ske efter faktisk förbrukning.

Samtliga lägenheter har ett tillhörande vindsförråd.

F. Ekonomisk prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Inbetalningar							
Årsavgifter	4 795 700	4 891 614	4 989 446	5 089 235	5 191 020	5 294 840	5 845 932
Genomsnittlig nivå per m2 (inkl. varmvatten)	808	825	841	858	875	892	985
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter vatten	206 820	210 956	215 176	219 479	223 869	228 346	252 112
Hyra garage	352 512	359 562	366 753	374 089	381 570	389 202	429 710
SUMMA INBETALNINGAR	5 355 032	5 462 133	5 571 375	5 682 803	5 796 459	5 912 388	6 527 754
Utbetalningar							
Räntor	2 451 000	2 442 300	2 433 090	2 423 310	2 412 960	2 402 010	2 336 580
Amortering	290 000	307 000	326 000	345 000	365 000	387 000	517 000
Driftskostnader	2 407 787	2 455 943	2 505 062	2 555 163	2 606 266	2 658 391	2 935 079
Fastighetsskatt	20 590	21 002	21 422	21 850	22 287	22 733	25 099
Avsättningar yttre underhåll	185 655	189 368	193 155	197 019	200 959	204 978	226 312
SUMMA UTBETALNINGAR	5 355 032	5 415 613	5 478 729	5 542 342	5 607 472	5 675 113	6 040 070
Årets kassaflöde	0	46 520	92 646	140 461	188 987	237 275	487 684
Ackumulerad kassa *	100 000	146 520	239 166	379 628	568 614	805 890	2 737 429
Avskrivningar	2 808 301	2 808 301	2 808 301	2 808 301	2 808 301	2 808 301	2 808 301
Årets resultat	-2 332 646	-2 265 413	-2 196 499	-2 125 821	-2 053 356	-1 979 047	-1 577 305

*Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll

Inflationsantagande = 2,0%

Antagen genomsnittsränta= 3,0%

Årsavgifter och garagehyror uppräknas årligen 2,0%

Avskrivning av byggnad sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaden om 280 830 102 kr. Avskrivningsunderlaget baseras på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar.

G. Känslighetsanalys

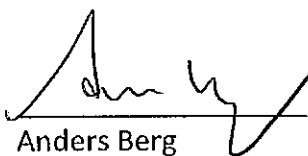
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² (inkl. varmvatten) om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	808	825	841	858	875	892	985
Antagen räntenivå + 1%	940	956	972	988	1005	1022	1111
Antagen räntenivå + 2%	1072	1088	1103	1119	1135	1151	1237
Antagen räntenivå + 3%	1204	1219	1234	1249	1265	1281	1363
Antagen räntenivå - 1%	676	693	710	727	745	763	860
Antagen räntenivå - 2%	544	561	579	597	615	634	734
Antagen inflationsnivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	808	828	849	869	891	913	1031
Antagen inflationsnivå + 2%	808	832	856	881	907	934	1081
Antagen inflationsnivå - 1 %	808	821	834	847	860	873	944
Antagen inflationsnivå - 2 %	808	817	826	835	845	854	905

H. Särskilda förhållanden

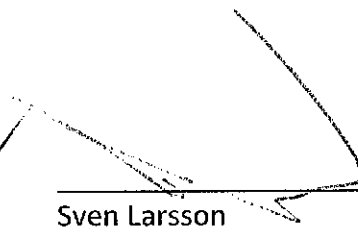
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och ev. upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
 - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV utöver grundutbudet samt bredband och telefoni.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2017-02-15

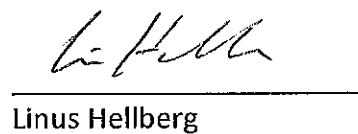
Bostadsrättsföreningen Domino i Gustavsberg



Anders Berg



Sven Larsson



Linus Hellberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Domino i Gustavsberg org.nr 769629-5778, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 111 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2017.02.15

Stadgar för Brf Domino i Gustavsberg registrerade 2016-05-06

Registreringsbevis för Brf Domino i Gustavsberg

Avräkningsnota för köp av samtliga aktier i Undersippan Fastighet 10a AB mellan Huvudsippan 10 AB och Brf Domino i Gustavsberg dat. 2017.02.15

Köpebrev och transportköp för fastigheten Gustavsberg 1:491 mellan Järntorget Bostad AB, Undersippan Fastighet 10a AB och Brf Domino i Gustavsberg dat. 2017.02.15


Totalentreprenadkontrakt mellan Järntorget Bostad AB och Brf Domino i Gustavsberg dat. 2017.02.15

Offert för finansieringen av Brf Domino i Gustavsberg

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017.03.07


 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB


 Lennarth Åstrand
 Civilingenjör
 Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.