

## Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen

## Sundbyberg kommun, Stockholms län

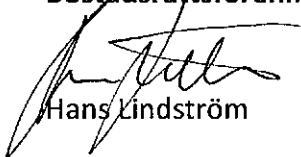
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 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

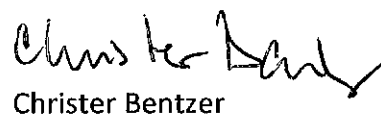
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 13 november 2018

**Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen**

  
Hans Lindström

  
Sven Larsson

  
Christer Bentzer

**Registrerades av Bolagsverket 2018-11-22**

*41 h*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen De Fem Elementen, som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2016, 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 Ingenjören 1, Sundbybergs kommun, påbörjat byggandet av fem flerbostadshus med 95 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles 2017-03-20.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från kvartal 2, 2019 till kvartal 4, 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 Ingenjören 1, Sundbybergs 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 Danske Bank.



## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Ingenjören 1, Sundbybergs kommun
Fastighetsareal	c:a 4 085 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 7 354 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta	c:a 9 945 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	95 st
Byggnadens utformning	Fem punkthus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 29 platser i eget garage samt 34 platser i ett externt garage (s k Bollgaraget).  Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	212 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	4 217 000 kr

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral och fläktrum  
Städtrum med utslagsback.  
Cykelförråd.  
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd.  
Förråd till samtliga lägenheter.  
Återvinningsrum.  
Gemensamhetslokal med bastu, relaxavdelning och gym.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer bli delägare i en gemensamhetsanläggning som kommer omfattas av ett parkeringshus i egen fastighet (s k Bollgaraget).

Deltagande fastigheter kommer vara Ingenjören 1 (Brf De Fem Elementen), Mikroskopet 1 och Doktoranden 1 (Brf Omnia).

Förvaltning kommer ske genom en samfällighetsförening.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
Ei	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet samt till lokaler.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Fem trapphissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Sopsug samt miljörum.
Parkering	Garage med 29 platser. 34 platser i gemensamhetsanläggning (s k Bollgaraget).

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på packad sprängbotten.
Antal våningar	5 och 6 våningar med garage i markplan.
Stomme	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar	Målade betongprefabelement
Yttertak	Trätakstolar, råspont och taktäckning med takpapp.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med lås och ringklocka.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsinklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta med räcken av aluminium.
Uteplatser/terrasser	Belagda med betongplattor och trätrall.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås.
Entréer	Entrépartier av metall, ek och trä med kodlås.
Trapphus	Entréplan och våningsplan i terrazzo. Räcken av målat smide. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

## Lägenhetsbeskrivning

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

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	480 385 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>480 435 000</b>

### 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		Ränta		Amortering		Summa kronor
	kronor	procent	kronor	år	kronor		
Fastighetslån nr 1 1a)	33 000 000	2,64%	871 200	50	99 000		970 200
Fastighetslån nr 2 1b)	44 000 000	2,71%	1 192 400	50	132 000		1 324 400
Fastighetslån nr 3 1c)	33 000 000	2,75%	907 500	50	99 000		1 006 500
Summa fastighetslån	110 000 000						
Upplåtelseavgifter	111 133 096						
Insatser	259 301 904						
<b>Summa finansiering</b>	<b>480 435 000</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			<b>2 971 100</b>	---	<b>330 000</b>		<b>3 301 100</b>

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 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 3 613 850 kr.

### E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	2 971 100	
Amortering	330 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>3 301 100</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	300 000	
Ekonomisk förvaltning	60 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam	270 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	220 620	
Uppvärmning gemensam	230 000	
Elförbrukning, gemensam	90 000	
Prel. elförbrukning i bostad	367 700	
Mätavläsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	40 000	
Renhållning	280 000	
Försäkring	60 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	260 000	
Gemensamhetsanläggning	120 000	
Garage	15 000	
Hissar	30 000	
Driftmarginal	8 830	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 452 170</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt för garage	42 170	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>42 170</b>
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	221 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>221 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>6 016 420</b>

### 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		SEK	SEK
			i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	7 354 m2	650	kr/m2 år	4 780 100	
Intäkt bilplatser, garage	23 st	1 000	kr/månad	276 000	
Intäkt bilplatser, bollgaraget	34 st	700	kr/månad*	285 600	
Intäkt bilplatser, garage med laddplats	8 st	1 200	kr/månad	86 400	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30	kr/m2 år	220 620	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50	kr/m2 år	367 700	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>					<b>6 016 420</b>

\*) Om bollgaraget momsregistreras kan moms tillkomma på redovisat belopp.

### F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	65 330
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	48 309
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	50 372
Belåning kr per m2 BOA	14 958
Årsavgift kr per m2 BOA	730 inkl. prel. debitering 80 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	333 inkl. prel. debitering 80 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	37
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	521
Avsättning till underhållsfond + amorteringar kr per m2 BOA	75

Brf De Fem Elementen

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	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 års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och upplagv. kr
10901	9	67	2 RK M	0,9261	44 269	3 350	2 010	49 629	4 136	2 401 419	1 093 581	3 495 000
10902	9	79	3 RK M	1,0666	50 985	3 950	2 370	57 305	4 775	2 765 742	1 084 258	3 850 000
11001	10	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 186 198	4 295 000
11002	10	57	2 RK M	0,8434	40 316	2 850	1 710	44 876	3 740	2 186 974	588 026	2 775 000
11003	10	53	2 RK M	0,8103	38 734	2 650	1 590	42 974	3 581	2 101 144	393 856	2 495 000
11004	10	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 007 736	3 795 000
11101	11	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 286 198	4 395 000
11102	11	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	841 504	2 850 000
11103	11	68	3 RK B	0,9757	46 640	3 400	2 040	52 080	4 340	2 530 034	964 966	3 495 000
11104	11	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 107 736	3 895 000
11201	12	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 386 198	4 495 000
11202	12	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	941 504	3 150 000
11203	12	68	3 RK B	0,9757	46 640	3 400	2 040	52 080	4 340	2 530 034	1 064 966	3 595 000
11204	12	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 207 736	3 995 000
11301	13	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 486 198	4 595 000
11302	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	1 041 504	3 250 000
11303	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	786 504	2 995 000
11304	13	91	4 RK B+B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 586 198	4 695 000
11401	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
11402	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
20901	9	79	3 RK M	1,0666	50 985	3 950	2 370	57 305	4 775	2 765 742	1 084 258	3 850 000
20902	9	79	3 RK M	1,0666	50 985	3 950	2 370	57 305	4 775	2 765 742	1 084 258	3 850 000
21001	10	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 007 736	3 795 000
21002	10	53	2 RK M	0,8103	38 734	2 650	1 590	42 974	3 581	2 101 144	393 856	2 495 000
21003	10	69	3 RK M	0,9840	47 037	3 450	2 070	52 557	4 380	2 551 556	143 444	2 695 000
21004	10	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 007 736	3 795 000
21101	11	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 286 198	4 395 000
21102	11	57	2 RK B	0,8434	40 316	2 850	1 710	44 876	3 740	2 186 974	688 026	2 875 000
21103	11	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 077 181	3 650 000
21104	11	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 107 736	3 895 000
21201	12	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 386 198	4 495 000
21202	12	57	2 RK B	0,8434	40 316	2 850	1 710	44 876	3 740	2 186 974	788 026	2 975 000
21203	12	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 177 181	3 750 000
21204	12	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 207 736	3 995 000
21301	13	91	4 RK B+B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 586 198	4 695 000
21302	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	841 504	3 050 000
21303	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	786 504	2 995 000
21304	13	91	4 RK B+B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 586 198	4 695 000
21401	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
21402	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
30901	9	79	3 RK M	1,0666	50 985	3 950	2 370	57 305	4 775	2 765 742	1 084 258	3 850 000
31001	10	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 007 736	3 795 000
31002	10	53	2 RK M	0,8103	38 734	2 650	1 590	42 974	3 581	2 101 144	393 856	2 495 000
31003	10	69	3 RK M	0,9840	47 037	3 450	2 070	52 557	4 380	2 551 556	143 444	2 695 000
31004	10	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 007 736	3 795 000
31101	11	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 286 198	4 395 000
31102	11	57	2 RK B	0,8434	40 316	2 850	1 710	44 876	3 740	2 186 974	688 026	2 875 000
31103	11	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 177 181	3 750 000
31104	11	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 107 736	3 895 000
31201	12	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 386 198	4 495 000
31202	12	57	2 RK B	0,8434	40 316	2 850	1 710	44 876	3 740	2 186 974	788 026	2 975 000
31203	12	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 277 181	3 850 000
31204	12	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 207 736	3 995 000
31301	13	91	4 RK B+B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 586 198	4 695 000
31302	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	841 504	3 050 000
31303	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	941 504	3 150 000
31304	13	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 486 198	4 595 000

2018112002355



Brf De Fem Elementen

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållset, kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten, kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter, kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
31401	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
31402	14	107	4 RK T	1,3312	63 633	5 350	3 210	72 193	6 016	3 451 862	1 843 138	5 295 000
41101	11	79	3 RK B	1,0666	50 985	3 950	2 370	57 305	4 775	2 765 742	1 084 258	3 850 000
41102	11	58	2 RK M	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	686 504	2 895 000
41103	11	70	3 RK M	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 077 181	3 650 000
41104	11	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 062 736	3 850 000
41201	12	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 341 198	4 450 000
41202	12	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	786 504	2 995 000
41203	12	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 177 181	3 750 000
41204	12	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 162 736	3 950 000
41301	13	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 441 198	4 550 000
41302	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	886 504	3 095 000
41303	13	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 277 181	3 850 000
41304	13	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 262 736	4 050 000
41401	14	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 541 198	4 650 000
41402	14	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	986 504	3 195 000
41403	14	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 377 181	3 950 000
41404	14	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 407 736	4 195 000
41501	15	109	4 RK T	1,3478	64 427	5 450	3 270	73 147	6 096	3 494 906	1 955 094	5 450 000
41502	15	109	4 RK T	1,3478	64 427	5 450	3 270	73 147	6 096	3 494 906	1 955 094	5 450 000
51101	11	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 241 198	4 350 000
51102	11	58	2 RK M	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	686 504	2 895 000
51103	11	58	2 RK M	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	686 504	2 895 000
51104	11	80	3 RK M	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 062 736	3 850 000
51201	12	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 341 198	4 450 000
51202	12	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	1 041 504	3 250 000
51203	12	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 177 181	3 750 000
51204	12	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 162 736	3 950 000
51301	13	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 441 198	4 550 000
51302	13	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	1 141 504	3 350 000
51303	13	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 277 181	3 850 000
51304	13	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 262 736	4 050 000
51401	14	91	4 RK B	1,1989	57 309	4 550	2 730	64 589	5 382	3 108 802	1 541 198	4 650 000
51402	14	58	2 RK B	0,8517	40 713	2 900	1 740	45 353	3 779	2 208 496	1 241 504	3 450 000
51403	14	70	3 RK B	0,9922	47 429	3 500	2 100	53 029	4 419	2 572 819	1 377 181	3 950 000
51404	14	80	3 RK B	1,0749	51 382	4 000	2 400	57 782	4 815	2 787 264	1 407 736	4 195 000
51501	15	109	4 RK T	1,3478	64 427	5 450	3 270	73 147	6 096	3 494 906	2 055 094	5 550 000
51502	15	109	4 RK T	1,3478	64 427	5 450	3 270	73 147	6 096	3 494 906	1 955 094	5 450 000
<b>SUMMA</b>		<b>7 354</b>	<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>4 780 100</b>	<b>367 700</b>	<b>220 620</b>	<b>5 368 420</b>		<b>259 301 904</b>	<b>111 133 096</b>	<b>370 435 000</b>
Antal lgh		95 st	Differens	-0,0010		14		14				

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållset ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 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

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.  
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.  
B: Balkong, T: Takterrass

Sammanställning, Bostäder

Summa årsavgift	kronor	kr/m2
Summa insats och upplåtelseavgift	5 368 420	730
	370 435 000	50 372

2018112002356

## 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
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>2 971 100</b>	<b>2 962 187</b>	<b>2 953 273</b>	<b>2 944 360</b>	<b>2 936 447</b>	<b>2 926 534</b>	<b>2 899 861</b>	<b>2 857 372</b>
Låneräntor	2 971 100	2 962 187	2 953 273	2 944 360	2 936 447	2 926 534	2 899 861	2 857 372
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 452 150</b>	<b>2 501 193</b>	<b>2 551 217</b>	<b>2 602 242</b>	<b>2 654 287</b>	<b>2 707 372</b>	<b>2 989 157</b>	<b>3 300 272</b>
Driftskostnader	1 863 630	1 901 107	1 939 129	1 977 912	2 017 470	2 057 819	2 271 998	2 508 470
Prel. Driftkostnader	588 320	600 086	612 088	624 330	636 817	649 553	717 159	791 802
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>42 170</b>	<b>43 013</b>	<b>43 874</b>	<b>44 751</b>	<b>45 646</b>	<b>46 559</b>	<b>51 405</b>	<b>227 702</b>
Fastighetskatt / fastighetsavgift	42 170	43 013	43 874	44 751	45 646	46 559	51 405	227 702
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-648 000</b>	<b>-660 960</b>	<b>-674 179</b>	<b>-687 663</b>	<b>-701 417</b>	<b>-715 445</b>	<b>-789 911</b>	<b>-872 126</b>
Hyror lokaler, P-platser mm	-648 000	-660 960	-674 179	-687 663	-701 417	-715 445	-789 911	-872 126
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>551 000</b>	<b>555 420</b>	<b>559 928</b>	<b>564 527</b>	<b>569 218</b>	<b>406 527</b>	<b>528 303</b>	<b>709 878</b>
Amorteringar, lån	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	162 525	258 905	412 440
Avsättningar, underhåll	221 000	225 420	229 928	234 527	239 218	244 002	269 398	297 438
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	3 613 850	3 613 850	3 613 850	3 613 850	3 613 850	3 613 850	3 613 850	3 613 850
Årets bokföringsmässiga resultat	-3 062 850	-3 058 430	-3 053 922	-3 049 323	-3 044 632	-3 207 323	-3 085 547	-2 903 972
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>271 000</b>	<b>496 420</b>	<b>726 348</b>	<b>960 875</b>	<b>1 200 093</b>	<b>1 444 095</b>	<b>2 739 288</b>	<b>4 169 288</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	7 354	7 354	7 354	7 354	7 354	7 354	7 354	7 354

### ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	5 368 420	5 400 853	5 434 113	5 468 217	5 503 181	5 371 547	5 678 815	6 223 098
Kostnader per m <sup>2</sup> BOA	730	734	739	744	748	730	772	846

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

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. 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
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	5 368 420	5 400 853	5 434 113	5 468 217	5 503 181	5 371 547	5 678 815	6 223 098
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>730</b>	<b>734</b>	<b>739</b>	<b>744</b>	<b>748</b>	<b>730</b>	<b>772</b>	<b>846</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	6 468 827	6 497 959	6 527 918	6 558 721	6 590 384	6 455 448	6 752 838	7 281 384
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>880</b>	<b>884</b>	<b>888</b>	<b>892</b>	<b>896</b>	<b>878</b>	<b>918</b>	<b>990</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 368 420	5 425 375	5 484 382	5 545 506	5 608 810	5 506 889	5 985 143	6 743 196
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>730</b>	<b>738</b>	<b>746</b>	<b>754</b>	<b>763</b>	<b>749</b>	<b>814</b>	<b>917</b>

**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.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brf De Fem Elementen, org. nr: 769632-8777

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.

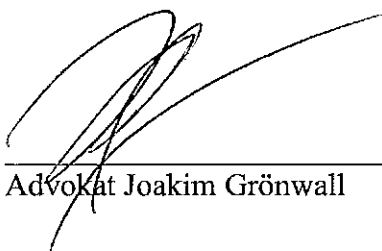
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Uppsala den 14 november 2018

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Joakim Grönwall

  
\_\_\_\_\_  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-14 avseende ekonomisk plan för  
Brf De Fem Elementen, org. nr: 769632-8777.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf De Fem Elementen	2018-07-12
2	Städgar Brf De Fem Elementen, registrerade	2016-09-17
3	Bygglov	2017-03-20
4	Tidplan	2017-09-07
5	Köpekontrakt	2017-06-07
6	Entreprenadavtal med ritningar och byggnadsbeskrivning samt åtagande avseende gemensamhetsanläggningar	2017-06-07
7	Finansieringsoffert	2017-05-29
8	Accept finansiering	2017-05-31
9	Taxeringsvärdesberäkning	2018-11-06
10	Fastighetsdatautdrag, Ingenjören 1	2018-10-31
11	Styrelseprotokoll	2018-11-13
12	Fotografier över fastigheten	odaterade
13	GA-budget	2018-11-08