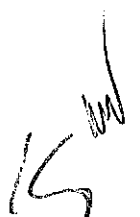


2017121902388

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN.....	5
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	6
E. FINANSIERINGSPLAN.....	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	6
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR.....	7
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....	8
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL.....	14
J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS.....	15
K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16.....	17
L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16.....	19
M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	20

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll, org.nr. 769629-1207, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS FÖRVARV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Alphyddan 11 AB, org.nr 556821-1956) som var lagfaren ägare till Stockholm Alphyddan 11. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Högsta förvaltningsdomstolens dom 1111-05. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll har därefter blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Alphyddan 11. Efter utköpet av fastigheten likvideras aktiebolaget. Fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp är beräknat till 266 678 459 kronor.

Bostadsrättsföreningen har på fastigheten uppfört två huskroppar om 109 bostadslägenheter, fyra lokaler och ett garage med 52 garageplatser. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Storstaden Bromma Bostad AB enligt entreprenadavtal som tecknats med bostadsrättsföreningen.

FÖRVARVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på de vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

AVSKRIVNINGAR

Brf Alprosen i Mariehäll kommer att bokföringsmässigt göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med föreningens revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. I årsavgiften ingår inte avskrivning på föreningens hus, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll av föreningens hus säkerställs istället i form av i) amortering på föreningens lån och ii) avsättning till underhållsfond, s k yttre fond enligt 9 § i föreningens stadgar.

Avskrivningsunderlaget är 357 207 104 kr (64,64 % av 552 610 000 kr). Avskrivningsunderlaget har beräknats efter taxeringsvärdets byggnadsvärde i förhållande till totalt taxeringsvärde multiplicerat med total anskaffningskostnad för föreningens hus enligt punkt D i den ekonomiska planen. Avskrivningstiden är 100 år. Den årliga bokföringsmässiga avskrivningen är därmed 3 572 071 kr (1 %*357 207 104 kr). Eftersom avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften upp-kommer årligt bokföringsmässigt underskott i föreningens bokföring. Se prognosen för års-avgiften under J och K i den ekonomiska planen.

UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under första och andra kvartalet 2018. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till två månader innan inflyttning.

FÖRSÄKRINGAR

Byggnaderna kommer att vara fullvärdesförsäkrade vid inflyttning.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Alphyddan 11
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Bällstavägen 28-30, 36 Postnummer: 168 65 Bromma Kratsbodavägen 44A-48 Postnummer: 168 65 Bromma
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	3 654 kvm
Bostadsarea:	6 381 kvm BOA
Antal huskroppar:	2 st
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus i 5-9 våningar ovan mark. Garage placerat i källarplan/suterrängplan under byggnaderna.
Antal lägenheter:	109 st
Antal lokaler:	4 st
Lokalarea	779 kvm
Antal garageplatser:	52 st
Garagearea	2 156 kvm
Antal parkeringsplatser:	2 st
Gemensamhetsanläggning:	N/A
Servitut:	N/A

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten har värmeförsel genom egen anläggning med bergvärmepump. Lägenheterna värms med tilluft.

Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.

Anläggning för tv, bredband och ip-telefoni.

I byggnaderna finns totalt sex stycken hissar.

Förrådsrum och barnvagnsrum finns i gemensam källare under byggnaderna.

Cyckelförråd finns i gemensamt utrymme på gårdsentréplan.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	3-8 bostadsvåningar samt källarplan/suterrängplan delvis under mark med lokaler respektive garage.
Trapphus	6 st
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Prefabricerade betongelement
Yttertak	Terrassbjälklag
Fasad	Klinker
Innervägg	Betong respektive gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong respektive gips
Innervägg trapphus	Betong respektive gips

W/W

W

Golv trapphus	Stenkomposit på betonggolv
Hissar	En hiss per trapphus, korgmått 1 200 * 2 100 mm
Fönster	Aluminium / trä
Uppvärmning tilluft.	Bergvärme genom egen anläggning. Lägenheterna värms med
Installationer	Anläggning för tv, bredband och ip-telefoni. Undermätare i samtliga lägenheter för avläsning av el-förbrukning och varmvatten
Ventilation	Från- och tilluft med värmeåtervinning
El-abonnemang	Fastigheten har ett inkommande abonnemang. El förbrukningen för lägenheterna avläses enligt undermätare i lägenheterna och debiteras lägenheterna genom särskild årsavgift
Tv, tele och bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät

KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

Hall/ entré	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Övriga rum	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak
Kök	Kyl och frys, ugn, mikrovågsugn (alt. kombinationsugn/micro), induktionshäll, spiskåpa, diskmaskin
Badrum	Golv med klinker. Väggar med kakel. Elkomfortgolvvärme

UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaderna är nyuppförda. Därför bedöms inte något fastställbart underhållsbehov föreligga utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad genom fastighetsförsäkring. Bostadsrätts-havarna förutsätts teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Alphyddan 11	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	117 000 000	64 000 000	181 000 000
Lokaler	15 200 000	1 179 000	16 379 000
Summa	132 200 000	65 179 000	197 379 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Särskild fastighetstaxering kommer att ske efter färdigställd byggnation. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	552 510 000
Kassa	100 000
Beräknad anskaffningskostnad	552 610 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	120 000 000		2,80%	0,95%	3 360 000	1 140 000
Summa lån	120 000 000				3 360 000	1 140 000

Lån*	120 000 000
Insatser	427 527 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	5 083 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms	552 610 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplaceringen bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på sikt.

* Lån per kvm BOA uppgår till 18 806 kronor / lån per kvm LOA+BOA uppgår till 16 760 kronor

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	527	3 360 000
Amortering	179	1 140 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	15	97 900
Driftskostnader	270	1 719 844
Varmvatten/Hushållsel/Bredband*	90	644 940
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt lokaler	26	163 790
Summa utbetalningar	1 117	7 126 474

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 000 – 4 300 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor. Bredband tillkommer med 165 kr/mån lägenhet samt även hushållsel

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	604	3 854 124
Årsavgifter Varmvatten/Hushållsel/Bredband *	90	644 940
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt **	292	1 860 190
Hyra garageplatser (inkl p-platser)	127	807 600
Outhyrda garageplatser (5 % av total garageintäkt)	-6	-40 380
Summa inbetalningar	1 117	7 126 474

*Årsavgifter tillkommer för varmvatten/hushållsel som debiteras separat enligt verklig förbrukning och årsavgifter bredband (250/100) tillkommer med 165 kr/månad lägenhet.

** Hyran för lokalerna och garage är beräknad. Vid planens upprättande är tre lokaler uthyrda med bindande avtal varemot en lokal, med beräknad hyra 428 400 kronor, är vakant. Föreningen har en hyresgaranti som gäller t.o.m. 31 mars 2019.

W

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal
lägenheter: 109

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0111	26	1	2 400 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0124	44	2	3 200 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0134	44	2	3 250 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0144	44	2	3 300 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0154	44	2	3 350 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0164	44	2	3 450 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0174	44	2	3 650 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0121	41	2	2 700 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0131	41	2	2 750 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0141	41	2	2 800 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0151	41	2	2 850 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0161	41	2	2 900 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0171	41	2	3 050 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0112	50	2	3 100 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0122	50	2	3 150 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0132	50	2	3 250 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0142	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0152	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0162	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0172	50	2	3 450 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0113	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0123	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0133	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0143	55	2	3 700 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0153	55	2	3 800 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0163	55	2	3 900 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0173	55	2	4 050 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0114	54	2	3 300 000	0,85	38 074	2 718	290	165
0201	78	3	4 400 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0211	78	3	4 800 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0221	78	3	4 900 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0231	78	3	5 000 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0223	84	3	4 700 000	1,32	59 226	4 228	543	165
0233	84	3	4 750 000	1,32	59 226	4 228	543	165
0213	83	3	4 550 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0212	95	4	5 350 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0222	95	4	5 450 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0232	95	4	5 550 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0312	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0323	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0333	55	2	3 650 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0311	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0321	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0331	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0322	76	3	4 800 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0332	76	3	4 900 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0342	90	4	6 300 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0341	90	4	6 100 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0352	93	4	8 693 500	1,46	65 572	4 681	618	165
0351	94	4	8 373 500	1,47	66 277	4 731	627	165
0401	26	1	1 995 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0411	26	1	2 200 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0404	44	2	2 800 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0424	44	2	3 000 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0434	44	2	3 050 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0444	44	2	3 075 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0454	44	2	3 100 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0421	41	2	2 700 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0431	41	2	2 750 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0441	41	2	2 800 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0451	41	2	2 850 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0402	50	2	3 050 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0412	50	2	3 150 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0422	50	2	3 200 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0432	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0442	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0452	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0403	55	2	3 350 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0413	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0423	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0433	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0443	55	2	3 700 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0453	55	2	3 775 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0414	54	2	3 250 000	0,85	38 074	2 718	290	165
0462	107	4	9 275 000	1,68	75 443	5 386	736	165
0461	112	4	9 883 500	1,76	78 968	5 637	778	165
0513	31	1	2 350 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0523	31	1	2 375 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0533	31	1	2 400 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0504	42	2	2 700 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0515	42	2	2 850 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0525	42	2	2 950 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0535	42	2	3 000 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0502	55	2	3 200 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0512	53	2	3 250 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0522	53	2	3 350 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0532	53	2	3 400 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0503	53	2	2 880 000	0,83	37 369	2 668	281	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0514	53	2	3 000 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0524	53	2	3 350 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0534	53	2	3 450 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0501	83	4	5 200 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0511	83	4	5 200 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0521	83	4	5 350 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0531	83	4	5 500 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0613	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0623	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0633	55	2	3 650 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0611	55	2	3 100 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0621	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0631	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0601	76	3	4 202 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0612	76	3	4 650 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0622	76	3	4 800 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0632	76	3	4 900 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0642	90	4	5 800 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0641	90	4	5 650 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0652	93	4	8 100 000	1,46	65 572	4 681	618	165
0651	94	4	8 100 000	1,47	66 277	4 731	627	165
109	6 381		427 527 500	100	4 499 064	321 177	35 760	17 985




Lokaler	Area	Årshyra / m2 LOA	Tillägg fastighetsskatt / m2 LOA	Årshyra	fastighetsskatt	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (4 st)	779	2 178	210	1 696 400		163 790
Summa	779			1 696 400		163 790

Garage	Antal	Månadshyra/plats	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser	52	1 275	795 600	15 300
Parkeringsplatser	2	500	12 000	6 000
Summa	54		807 600	21 300

*Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatsernas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart. Årsavgifter tillkommer för varmvatten/hushållsel som debiteras separat enligt verklig förbrukning och årsavgifter bredband (250/100) tillkommer med 165 kr/månad lägenhet.



I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	97 900	97 900
2	111 696	209 596
3	127 409	337 005
4	145 333	482 338
5	165 779	648 118
6	189 101	837 219
7	215 705	1 052 924
8	246 051	1 298 974
9	280 666	1 579 640
10	320 150	1 899 790
11	365 190	2 264 980
12	416 565	2 681 545
13	475 169	3 156 714
14	542 017	3 698 730
15	618 269	4 316 999
16	705 248	5 022 247
17	804 464	5 826 711
18	917 638	6 744 349
19	1 046 733	7 791 083
20	1 193 990	8 985 073
21	1 361 964	10 347 037
22	1 553 568	11 900 604
23	1 772 127	13 672 732
24	2 021 434	15 694 166
25	2 306 214	18 000 380
SUMMA	18 000 380	

J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

RESULTATPROGNOS

	Belopp kr	Nyckeltal kr per kvm	
Intäkter			
Årsavgifter	3 854 124	604	BOA bostadsrättsyta
Årsavgifter varmvatten, hushållsel, bredband	644 940	101	
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	1 696 400	2 178	LOA
Fastighetsskatt lokaler	163 790		
Hysesintäkter garage exkl. fast.skatt	807 600		
Outhyrda garageplatser	-40 380		
Summa intäkter	<u>7 126 474</u>		
Kostnader			
Driftkostnader	1 719 844	240	BOA+LOA exkl garageyta
Varmvatten, hushållsel, bredband	644 940		
Fastighetsskatt lokaler	163 790		
Avskrivningar	3 572 071	499	BOA+LOA exkl. garageyta
Räntekostnader	3 360 000		
Summa kostnader	<u>9 460 645</u>		
Årets resultat (bokföringsmässiga)	-2 334 171		
Avsättning underhållsfond	97 900	15	BOA bostadsrättsyta




KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa intäkter	7 126 474
Summa kostnader	./. -9 460 645
Återföring avskrivningar	<u>3 572 071</u>

Kassaflöde från löpande drift

1 237 900

Amorteringar

./. 1 140 000

Summa kassaflöde97 900**Area**

Bostadsarea bostadsrätt	Kvm
Lokalarea hyresrätt	6 381
Total area	779
	7 160

194 BOA bostadsrättsyta

179 BOA bostadsrättsyta



K. EKONOMISK PROGNOZS ĀR 1-16

RESULTĀTĀTPROGNOZS

	Ār 1	Ār 2	Ār 3	Ār 4	Ār 5	Ār 6	Ār 7	Ār 8	Ār 9	Ār 10	Ār 11	Ār 12	Ār 13	Ār 14	Ār 15	Ār 16
Intātkter																
Ārsavgiften	3 854 124	3 931 206	4 009 831	4 090 027	4 171 828	4 255 264	4 340 370	4 427 177	4 515 721	4 606 035	4 698 156	4 792 119	4 887 961	4 985 720	5 085 435	5 187 143
Ārsavgiften varmēdien, hushālsel, brestband	644 940	667 839	670 986	684 415	698 104	712 066	726 307	740 833	755 650	770 763	786 176	801 902	817 940	834 299	850 985	868 004
Hjresintātkter, lokaler exkl. fast-skatt	1 696 400	1 730 328	1 764 935	1 800 233	1 836 238	1 872 963	1 910 422	1 948 630	1 987 603	2 027 355	2 067 902	2 109 260	2 151 445	2 194 474	2 238 364	2 283 131
Fastighetskatt, lokaler	163 780	167 066	170 407	173 815	177 292	180 837	184 454	188 143	191 906	195 744	199 659	203 652	207 725	211 880	216 117	220 440
Hjresintātkter garage exkl. fast-skatt	807 600	823 752	840 227	857 032	874 172	891 656	909 489	927 679	946 232	965 157	984 460	1 004 149	1 024 232	1 044 717	1 065 611	1 086 923
Outnyrda garageplāser	-40 380	-41 188	-42 011	-42 852	-43 709	-44 583	-45 474	-46 384	-47 312	-48 258	-49 223	-50 207	-51 212	-52 236	-53 281	-54 346
Summa intātkter	7 126 474	7 269 003	7 414 394	7 562 671	7 713 925	7 868 203	8 025 567	8 186 079	8 349 800	8 516 796	8 687 132	8 860 875	9 036 092	9 218 854	9 403 231	9 591 296
Kostnader																
Driftkostnader	1 719 844	1 754 241	1 789 326	1 825 112	1 861 614	1 898 847	1 936 824	1 975 560	2 015 071	2 055 373	2 096 480	2 138 410	2 181 178	2 224 802	2 269 288	2 314 684
Fastighetskatt, lokaler	163 780	167 066	170 407	173 815	177 292	180 837	184 454	188 143	191 906	195 744	199 659	203 652	207 725	211 880	216 117	220 440
Avskrivningar	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071
Rāntekostnader	3 360 000	3 285 288	3 261 534	3 226 857	3 191 209	3 154 582	3 118 890	3 078 163	3 038 352	2 997 426	2 955 353	2 912 103	2 867 542	2 821 936	2 774 950	2 726 649
Summa kostnader	8 815 705	8 788 644	8 793 338	8 797 855	8 802 186	8 806 318	8 810 239	8 813 938	8 817 400	8 820 614	8 823 564	8 826 236	8 828 617	8 830 688	8 832 437	8 833 843
Ārets resultat (bokfēringmāssiga)	-1 689 231	-1 519 640	-1 378 954	-1 235 184	-1 088 261	-938 114	-784 672	-627 859	-467 600	-303 817	-138 432	34 638	209 476	388 165	570 795	757 452
Avsāttning undernālisfond	97 900	111 696	127 409	145 333	165 779	189 101	215 705	246 051	280 666	320 150	365 190	416 565	475 169	542 017	618 269	705 248
Fritt eget kapital	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa intäkter	7 126 474	7 269 003	7 414 384	7 562 671	7 713 925	7 868 203	8 025 567	8 186 079	8 348 800	8 516 796	8 687 132	8 860 875	9 038 092	9 218 854	9 403 231	9 591 296
Summa kostnader	-8 815 705	-8 788 644	-8 793 338	-8 797 655	-8 802 186	-8 806 318	-8 810 229	-8 813 898	-8 817 400	-8 820 614	-8 823 584	-8 826 236	-8 828 617	-8 830 889	-8 832 437	-8 833 843
Anerkända avskrivningar	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071	3 572 071
Kassaflöde från löpande drift	1 882 840	2 052 431	2 183 117	2 336 887	2 483 810	2 633 957	2 787 399	2 944 212	3 104 471	3 268 254	3 435 639	3 606 709	3 781 547	3 960 236	4 142 866	4 329 523
Amorteringar	1 140 000	1 171 920	1 204 794	1 238 466	1 273 143	1 308 791	1 345 438	1 383 110	1 421 837	1 461 648	1 502 574	1 544 647	1 587 897	1 632 358	1 678 064	1 725 050
Summa kassaflöde	742 840	880 511	988 383	1 098 421	1 210 667	1 325 166	1 441 961	1 561 102	1 682 634	1 806 606	1 933 065	2 062 062	2 193 650	2 327 878	2 464 802	2 604 473

Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar av rörelsekapital

742 840 1 623 351 2 611 734 3 710 155 4 920 822 6 245 987 7 687 948 9 249 050 10 931 684 12 738 290 14 671 355 16 733 417 18 927 067 21 254 945 23 719 747 26 324 220

Avskrivningar+avsättning till underhållsfond

3 689 971 3 683 767 3 689 480 3 717 404 3 737 850 3 761 172 3 787 776 3 818 122 3 852 737 3 892 221 3 937 261 3 988 636 4 047 240 4 114 088 4 190 340 4 277 319

Prognosförutsättningar

Räntesats föreningslån 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80% 2,80%
 Inflation % 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%
 Bostadsrättsarea 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381 6 381

Beräkning lån efter amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Lån	120 000 000	116 860 000	117 680 080	116 483 346	115 244 880	113 971 737	112 662 946	111 317 508	109 934 398	108 512 551	107 050 813	105 548 339	104 003 692	102 415 795	100 783 437	99 105 373
Amortering	1 140 000	1 171 920	1 204 794	1 238 466	1 273 143	1 308 791	1 345 438	1 383 110	1 421 837	1 461 648	1 502 574	1 544 647	1 587 897	1 632 358	1 678 064	1 725 050
Lån efter amortering	118 860 000	117 688 080	116 483 346	115 244 880	113 971 737	112 662 946	111 317 508	109 934 398	108 512 551	107 050 813	105 548 339	104 003 692	102 415 795	100 783 437	99 105 373	97 380 323

L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Arsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Enligt ekonomisk prognos																
Arsavgift	4 499 064	4 589 045	4 680 826	4 774 443	4 869 932	4 967 330	5 066 677	5 168 010	5 271 371	5 376 798	5 484 334	5 594 021	5 705 901	5 820 019	5 938 419	6 055 148
Arsavgift kr / kvm i genomsnitt	705	719	734	748	763	778	794	810	826	843	859	877	894	912	930	949
1 % ökad ränta på föreningslånen																
Arsavgift	5 699 064	5 777 645	5 857 707	5 939 276	6 022 380	6 107 048	6 193 306	6 281 185	6 370 715	6 461 924	6 554 843	6 649 504	6 745 938	6 844 177	6 944 254	7 046 202
Arsavgift kr / kvm i genomsnitt	893	905	918	931	944	957	971	984	998	1 013	1 027	1 042	1 057	1 073	1 088	1 104
2 % ökad ränta på föreningslånen																
Arsavgift	6 899 064	6 989 045	7 080 826	7 174 443	7 269 932	7 367 330	7 466 677	7 568 010	7 671 371	7 776 798	7 884 334	7 994 021	8 105 901	8 220 019	8 336 419	8 455 148
Arsavgift kr / kvm i genomsnitt	1 081	1 095	1 110	1 124	1 139	1 155	1 170	1 186	1 202	1 219	1 236	1 253	1 270	1 288	1 306	1 325
1 % minskad ränta på föreningslånen																
Arsavgift	3 299 064	3 389 045	3 480 826	3 574 443	3 669 932	3 767 330	3 866 677	3 968 010	4 071 371	4 176 798	4 284 334	4 394 021	4 505 901	4 620 019	4 736 419	4 855 148
Arsavgift kr / kvm i genomsnitt	517	531	545	560	575	590	606	622	638	655	671	689	706	724	742	761

INFLATIONSKÄNSLIGHET FÖR ÅRSavgIFT

Den ekonomiska planen är utformad så att inflation på +/- 1 procent inte bedöms påverka årsavgiften.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

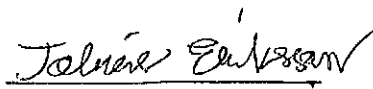
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2017-12-01


 Per Jutner


 Olof Berglund


 Mariusz Kociolkiewicz


 Tobias Eriksson

Lihyrbat area/ antal platser	7166	6 381	109	785	52 ^F	109
------------------------------	------	-------	-----	-----	-----------------	-----

Specifikation över föreningens årliga driftkostnader

TAXEBUNDNA KOSTNADER

Vatten	14	103 565	15	95 715	10	7 850	
Värme	28	200 648	28	178 668	28	21 980	
Fastighetsel	20	143 320	20	127 620	20	15 700	
Sopkattning	12	89 334	14	89 334	0	0	
Summa:	75	536 867	77	491 337	58	45 530	0

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetskötsel inkl förvaltningsarvode	67	480 122	67	427 527	67	52 595	
Städning	14	102 096	16	102 096	0	0	
Snörengöring och sandning	14	102 096	16	102 096	0	0	
Trädskötsel	3	19 143	3	19 143	0	0	
Summa:	98	703 457	102	650 862	67	52 595	0

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Reparationer	11	79 510	10	63 610	20	15 700	
Underhåll	2	10 990	0	0	14	10 990	
Summa:	13	90 500	10	63 610	34	26 690	0

ÖVRIGT

Försäkring	6	42 996	6	38 286	6	4 710	
Kabel-TV/ Bredband	0	0	0	0	0	0	
Garagekostnad	^F 4	26 000	0	0	0	0	500 26 000
Gemensamhetsanläggning	0	0	0	0	0	0	
Styrelsearvoden och revision	18	128 143	20	128 143	0	0	
Övrigt	27	191 881	5	191 881	0	0	
Summa:	54	389 020	31	358 310	6	4 710	500 26 000

SUMMA DRIFTKOSTNADER	^F 240	^F 1 719 844	^F 245	^F 1 564 319	^F 165	^F 129 525	^F 500	^F 26 000
-----------------------------	------------------	------------------------	------------------	------------------------	------------------	----------------------	------------------	---------------------

Summa drift eskd. tomträtsavgäld/ BOA 270 1 719 844

	58,54
Bredband	30,54
Hushållsi	56,37

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Alphyddan i Mariehäll, org.nummer 769629-1207, 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.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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. Telefonsamtal har hållits med kontrollansvarige den 12 december 2017.

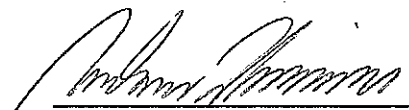
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm 2017-12-14


Kjell Karlsson

Stockholm 2017-12-14


Urban Wiman

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Alphyddan i Mariehäll

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis för föreningen, 2017-12-12 samt 2017-03-30
2. Registreringsbevis för Alphyddan Holding AB och Alphyddan 11 AB, 2017-03-30
3. Stadgar för föreningen, 2016-03-04
4. Fastighetsdatautdrag, 2017-12-12
5. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-30
6. Entreprenadavtal bostäder, 2016-04-30
7. Entreprenadavtal lokaler, 2016-04-30
8. Bostadsrättsföreningens övertagande av entreprenadavtal, 2017-03-30
9. Bekräftelse från entreprenören om entreprenadens omfattning, 2017-12-01
10. Bygglovshandlingar, 2016-02-26
11. Arkitekturritningar avseende lägenheterna, 2017-02-23 samt 2017-02-24
12. Garanti avseende investeringsmoms, 2017-12-14
13. Bygglövsbeslut, 2016-04-01
14. Finansieringsoffert Danske Bank, 2017-12-11 samt 2017-12-12
15. Hyresgaranti, odaterad
16. Lokalhyreskontrakt, 2017-01-24 samt 2017-04-13
17. Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
18. Systemhandlingar utvisande parkeringar och garageplatser, 2015-06-22

