



**OMBILDNINGSG  
KONSULTEN**

---

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORMLÅNGEN 1

Stockholm Ormlången 1 • Årsta

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Ormlången 1 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2018.

**Registrerades av Bolagsverket 2018-05-14**

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Försäkring .....	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt .....	3
Taxeringsvärde .....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	4
Tomt och läge .....	4
Fakta om fastigheten .....	4
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	5
Övrigt .....	6
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV .....	6
Övriga upplysningar om underhållsbehovet .....	6
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN .....	7
Förvärvskostnad .....	7
Finansieringsplan .....	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan .....	7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET .....	8
Amorteringar och extra avsättningar.....	9
Eventuell ökad belåning .....	9
Avskrivningar .....	9
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....	9
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	10
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	10
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	11
Lokaler och förråd .....	11
Parkeringsplatser .....	11
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....	12

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Ormlången 1

org: nr 769629-0456

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Ormlången 1 (769629-0456) som registrerades 2014-11-06 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet och lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 21 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, 2017-12-08. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

### Förvärv av fast egendom

Föreningen beräknar att förvärva fastigheten under tredje kvartalet 2018 genom en så kallad rak affär. Föreningen avser utnyttja hembudet om 46,5 mkr som stipulerar tillträde i augusti 2018 om inte överenskommelse om tidigare tillträde under maj/juni 2018 kan träffas med fastighetsägaren.

### Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde samt innehålla styrelseansvarsförsäkring.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra kvartalet 2018. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning i bostäderna redan skett.

## Taxeringsvärde

Fastighet	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde mark	Sammanlagt
Ormlången 1	10 200 000 kr	10 400 000 kr	20 600 000 kr

## Tomträttsavgäld

För närvarande utgår en tomträttshyra om 90 600 kr/år. Nuvarande avgäldsperiod löper tio år och gäller till och med oktober 2024. Från år 2025 i prognosen (bilaga resultat/likviditetsbudget) är tomträttsavgälden schablonmässigt uppräknad med ackumulerat tio års inflation a 2 % vilket innebär en tänkt årlig avgäld om ca 110 000 kr.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd i en huskropp i tre våningar med 21 lägenheter samt källarplan med förrådsutrymmen, driftsutrymmen och tvättstuga. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1944.

## Tomt och läge

Fastigheten ligger i Årsta i Stockholms kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av bostadshus varav en del är nyproduktion i angränsande Årstastråket.

Fastigheten är belägen med närhet till Årsta centrum med all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss intill fastigheten och ca 5 minuters promenad till Tvärbanan. Restiden till Stockholms T-central är ca 20 minuter.

## Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Stockholm Ormlången 1
Adress	Bråviksvägen 1-5, 120 52 Årsta
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Plan: 0180-2353, Stadsplan (1940-11-22) Plan: 0180-93025 (1996-09-23)
Servitut	Akt: 0180K-1999-03807, Last, Vägtunnel (2000-11-15)
Tomtareal	1.393 kvm
Area:	Bostadsyta: 1 246 kvm

Lägenheter	21 st
Byggnadsår	1944
Typkod	320

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenburen värme
El	3-fas
Ventilation	Självdagsfrånluft. Tilluft via väggventiler i anslutning till fönster samt i vissa fall spaltventiler i fönstren.
Sophantering	Utvändiga behållare
Utvändig mark	Hårdgjorda asfalterade ytor till entréer och på parkeringsplatser. I övrigt gräsmatta och naturmark samt smärre planteringar.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong direkt till berg.
Undergrund	Berg
Stomme	Konstruktionsbetong och tegel
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak	Betongtakplattor. Vissa delar och skorstenar beklädda med plåt.
Fasad	Betongsocklar. Puts i våningsplanen.
Trapphus	Naturstengolv i entréer. Målade väggar och tak
Fönster	2-glas trä fönster med kopplade bågar. Utvändigt beklädda med aluminiumplåt.
Balkonger	Betongtakplatta upplagt på stålbalssram. Plåtskärm. Smidesräcke.
Dörrar	Säkerhetsdörrar, förrådsdörrar av stål

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i de flesta vardagsrum. Trägolv, laminat eller plastmatta i övriga rum. Variationer kan förekomma.

Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kyl/frys, kolfilterfläkt i de flesta, skåpsinredning av varierande ålder. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum & wc	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ, vattenradiator som värmekälla. Egen tvättmaskin i någon
Övrigt	
Radon	Under gränsvärde i mätningar från 2013
OVK	Godkänd till 2022
Energideklaration	Utförd

### 3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fasad	Omputsning / avfärgning	1 900 000 kr
Fönster	Tätninglistor, målning källarfönster	90 000 kr
Tvättstuga	Utbyte av TM och TT	100 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte radiator- och stamventiler	240 000 kr
Avlopp / vatten	VA-stambyte, 1 badrum, 1 stam	740 000 kr
	Spolning / rensning av avlopp	
Ventilation	Rensning frånluftskanaler	40 000 kr
El	Utbyte servis, serviscentral och huvudledningar	700 000 kr
<b>Summa:</b>		<b>3 810 000 kr</b>

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

### Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 3 810 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll.

Utöver den ovan upptagna fondavsättningen gör föreningen schablonmässiga årliga avsättningar om ca 20 600 kr samt sparar i form av amorteringar på föreningens lån. Amorteringar och avsättningar uppgår totalt till ca 100 000 kr per år vilket summeras till ca 1 mkr över en 10-årsperiod. Den befintliga årliga avsättningen bedöms vara tillräcklig idag med hänsyn till fastighetens skick och det faktum att en underhållsavsättning för kommande tioårsperiod redan är gjord. På längre sikt bör föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick. Den årliga avsättningen kommer då att anpassas efter denna.

#### 4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 85.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av ytterligare lån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

##### Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning fastighet	46,500,000 kr
Lagfart <sup>1)</sup>	699,500 kr
Pantbrev <sup>2)</sup>	320,000 kr
Yttre reparationsfond	3,810,000 kr
Kassa	0 kr
Initialkostnader <sup>3)</sup>	593,750 kr
<b>Slutlig kostnad:</b>	<b>51,923,250 kr</b>

<sup>1)</sup> Lagfartskostnaden baseras på köpeskillingen.

<sup>2)</sup> I fastigheten finns uttaget pantbrev om fr 3,285,000 kr

<sup>3)</sup> Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

##### Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3-mån)	2,571,773 kr	1.75%	45,006 kr	25,718 kr
Banklån 2 (2 år)	2,571,773 kr	2.25%	57,865 kr	25,718 kr
Banklån 3 (3 år)	2,649,705 kr	2.50%	66,243 kr	26,497 kr
Banklån utestående insatser	6,623,042 kr	1.75%	115,903 kr	- kr
Summa banklån	14,416,292 kr		285,017 kr	77,933 kr
Medlemsinsatser	37,506,958 kr			
<b>Summa finansiering</b>	<b>51,923,250 kr</b>			

##### Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 855,050 kr.

## 5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntenetto	285,017 kr	
Avskrivning	257,096 kr	Enl. K2
<b>Summa kap-kost.</b>	<b>542,112 kr</b>	
<b>Driftskostnader <sup>1)</sup></b>		
Administration	32,000 kr	
Försäkring	20,000 kr	
Värme	150,000 kr	
Fastighets-el	35,000 kr	
V/A	45,000 kr	
Skötsel	20,000 kr	
Reparationer	20,000 kr	
Renhållning	35,000 kr	
Städning	50,000 kr	
Övrigt	50,000 kr	
<b>Summa driftskost.</b>	<b>457,000 kr</b>	367 kr/kvm
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	90,600 kr	
Fastighetsavgift/skatt	28,077 kr	
<b>Summa övr. kost.</b>	<b>118,677 kr</b>	
<b>Totala kostnader</b>	<b>1,117,789 kr</b>	
<b>Föreningens intäkter</b>		
Hyseslägenheter	222,718 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	12,000 kr	
P-plats-garage	24,000 kr	
<b>Delsumma intäkter</b>	<b>258,718 kr</b>	
Nettoavgifter bostadsrätter	700,509 kr	661 kr/kvm
<b>Totala intäkter</b>	<b>959,226 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-158,563 kr</b>	
Avsättning till underhållsfond	20,600 kr	
<b>FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET</b>		
Summa intäkter	959,226 kr	
Summa kostnader	-1,117,789 kr	
Återföring avskrivningar	257,096 kr	
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT</b>	<b>98,532 kr</b>	79 kr/kvm
Amorteringar	-77,933 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>20,600 kr</b>	
<b>Ytor</b>		
Bostadsarea	1,246 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
<b>Totalarea</b>	<b>1,246 kvm</b>	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.



## Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 98,533 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

## Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 73 kr/mån för genomsnittslägenheten på 59 kvm.

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

## 6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 59 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	46,500,000 kr	37,319 kr
Föreningens grundbelåning	7,793,250 kr	6,205 kr
Föreningens belåning utestående insatser	6,623,042 kr	5,273 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	37,506,958 kr	35,417 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	10,285,000 kr	8,189 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	457,000 kr	367 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	700,509 kr	661 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	1,483,990 kr	1,191 kr
Avsättning till underhållsfond inkl. amortering	98,533 kr	79 kr
Avskrivning årligen	257,096 kr	205 kr

## 7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	700 509	703 757	707 104	710 551	714 102	717 757	757 521	780 398
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	844 672	847 140	849 708	852 376	855 147	858 023	893 891	912 871
+2%	988 834	990 524	992 312	994 201	996 193	998 289	1 030 260	1 045 344
-1%	556 346	560 373	564 499	568 726	573 056	577 490	621 151	647 925
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	705 565	708 915	712 365	715 917	719 575	723 340	763 685	787 204
2%	710 622	714 073	717 626	721 284	725 049	728 923	769 849	794 009
-1%	695 452	698 599	701 842	705 185	708 628	712 174	751 357	773 592

## 8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 85,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 70 % förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	7,8 mkr	15,4%	849 663 kr	36 000 kr	17 444 kr
85,0%	14,4 mkr	27,8%	959 226 kr	258 718 kr	+/- 0 kr
80,0%	16,6 mkr	32,3 %	1 003 295 kr	332 560 kr	- 5 982 kr
70,0%	21,0 mkr	40,8 %	1 080 419 kr	481 435 kr	- 17 440 kr

## 9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID	Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	85%	100%	BR 2018	HR 2017
				Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
1		68,0 m <sup>2</sup>	2 395 000 kr	6,421%	5,457%	3 748 kr	6 502 kr
2		31,0 m <sup>2</sup>	1 395 000 kr	2,927%	2,488%	1 709 kr	3 806 kr
3		70,0 m <sup>2</sup>	2 450 000 kr	6,609%	5,618%	3 859 kr	6 667 kr
4		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 835 kr
5		70,0 m <sup>2</sup>	2 450 000 kr	6,609%	5,618%	3 859 kr	6 049 kr
6		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 835 kr
7		83,0 m <sup>2</sup>	3 050 000 kr	7,837%	6,661%	4 575 kr	8 001 kr
8		43,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	4,060%	3,451%	2 370 kr	4 755 kr
9		31,0 m <sup>2</sup>	1 395 000 kr	2,927%	2,488%	1 709 kr	3 085 kr
10		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 864 kr
11		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 691 kr
12		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 883 kr
13		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 710 kr
14		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 820 kr
15		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 729 kr
16		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 843 kr
17		78,0 m <sup>2</sup>	2 650 000 kr	7,365%	6,260%	4 300 kr	7 305 kr
18		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 712 kr
19		78,0 m <sup>2</sup>	2 650 000 kr	7,365%	6,260%	4 300 kr	7 198 kr
20		56,0 m <sup>2</sup>	1 950 000 kr	5,288%	4,494%	3 087 kr	5 712 kr
21		78,0 m <sup>2</sup>	2 650 000 kr	7,365%	6,260%	4 300 kr	6 665 kr
Summa		1 246,0 m <sup>2</sup>	44 130 000 kr	117,647%	100,000%	68 684 kr	123 666 kr

### Lokaler och förråd

Det finns ett förråd om 10 kvm som hyrs ut för 12 000 kr årligen.

### Parkeringsplatser

Det finns 5 parkeringsplatser vilka hyrs ut med en månadshyra om 400 kr per plats. Totala årsintäkten från parkeringsplatser uppgår till 24 000 kr. Det finns möjlighet att anlägga ytterligare 7-8 p-platser.

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027	2032
Årsavgifter	562 kr/m <sup>2</sup>	700 609	703 757	707 104	710 551	714 102	717 757	753 309	775 572
Hyrerintäkter bostäder	179 kr/m <sup>2</sup>	222 718	227 172	231 715	236 350	241 077	245 898	266 168	293 671
Övriga intäkter	29 kr/m <sup>2</sup>	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 023	47 501
Summa intäkter	770 kr/m <sup>2</sup>	959 226	967 649	976 273	985 104	994 146	1 003 402	1 062 501	1 116 944
Drift och underhåll	367 kr/m <sup>2</sup>	457 000	466 140	475 463	484 972	494 671	504 565	546 157	603 002
Övriga externa kostnader	95 kr/m <sup>2</sup>	118 577	119 239	119 811	120 396	120 991	121 599	143 996	147 488
Avskrivningar	206 kr/m <sup>2</sup>	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096
Räntenetto	229 kr/m <sup>2</sup>	285 017	283 326	281 634	279 943	278 252	276 561	269 797	261 341
Summa kostnader	897 kr/m <sup>2</sup>	1 117 789	1 125 800	1 134 004	1 142 407	1 151 011	1 159 821	1 217 045	1 268 926
<b>Årets resultat</b>	<b>-127 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>-158 563</b>	<b>-158 151</b>	<b>-157 731</b>	<b>-157 302</b>	<b>-156 865</b>	<b>-156 419</b>	<b>-154 544</b>	<b>-151 982</b>
Avsättning underhållsfond	17 kr/m <sup>2</sup>	20 600	21 012	21 432	21 861	22 298	22 744	24 619	27 181
<b>Likviditetsprognos</b>									
Summa intäkter	770 kr/m <sup>2</sup>	959 226	967 649	976 273	985 104	994 146	1 003 402	1 062 501	1 116 944
Summa kostnader	-897 kr/m <sup>2</sup>	-1 117 789	-1 125 800	-1 134 004	-1 142 407	-1 151 011	-1 159 821	-1 217 045	-1 268 926
Återföring avskrivning	206 kr/m <sup>2</sup>	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096	257 096
Kassaflöde från löpande drift	79 kr/m <sup>2</sup>	98 532	98 944	99 365	99 793	100 231	100 677	102 551	105 114
Amorteringar	-63 kr/m <sup>2</sup>	-77 933	-77 933	-77 933	-77 933	-77 933	-77 933	-77 933	-77 933
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>17 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>20 600</b>	<b>21 012</b>	<b>21 432</b>	<b>21 861</b>	<b>22 298</b>	<b>22 744</b>	<b>24 619</b>	<b>27 181</b>
Åkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	17 kr/m <sup>2</sup>	20 600	41 612	63 044	84 905	107 203	129 947	225 564	356 244
Åkumulerade avsättningar och amorteringar	79 kr/m <sup>2</sup>	98 532	197 065	296 010	395 374	495 168	595 398	1 000 870	1 518 651
<b>Kalkylförutsättningar</b>									
Bostadsarea	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>	1 246 m <sup>2</sup>
Lokalarea (exkl förråd och lager)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Räntebärande grundbesättning	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%	2,17%
Räntebärande utestående insatser	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

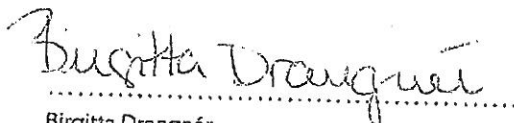
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.


10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, gas och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta förening.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.


Stockholm, datum: 9 / 4 - 2018

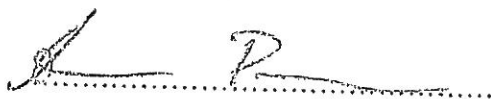
Brf Ormlången 1

  
.....  
Birgitta Drangnér

  
.....  
Leif Carlsson

  
.....  
Cecilia Granath

  
.....  
Kristina Nygren Carlsson

  
.....  
Anna Petersson

### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ormlången 1*, organisationsnummer 769629-0456 daterad 2018-04-09 får härmed avge följande intyg.

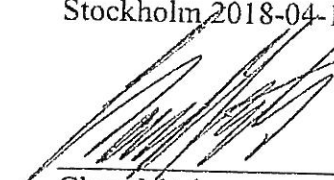
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

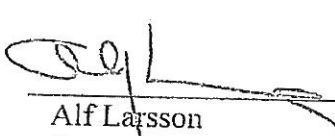
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

Stockholm 2018-04-11

  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
Alf Larsson  
Byggnadsing.

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

#### *Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:*

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2017-12-08  
Bankoffert, SEB, 2018-03-15  
Köpekontrakt, koncept  
Försäljningsprospekt  
Hyreslista  
Radonmättningsprotokoll