

2017100400586

Ekonomisk plan för

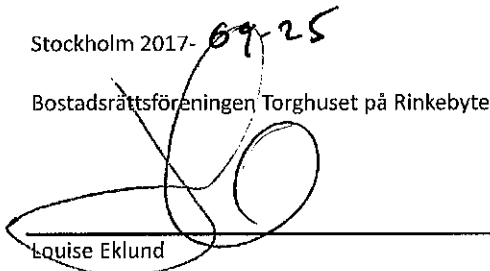
**Bostadsrättsföreningen Torghuset
på Rinkebyterrassen**

769627-3353

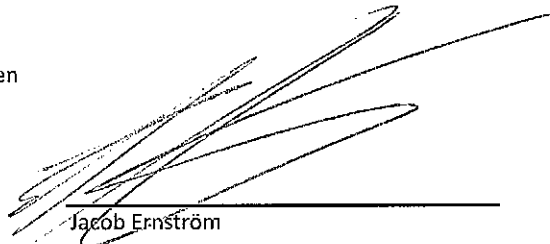
Stockholms kommun

Stockholm 2017-09-25

Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterrassen



Louise Eklund



Jacob Ernström



Andreas Bexell

Registrerad av Bolagsverket 2017-10-06

2017100400587

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterrassen, orgnr 769627-3353, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-13 har enligt stadgar som beslutats på föreningsstämma 2017-09-20, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Torghuset på Rinkebyterrassen Fastighets AB, orgnr 559013-4770, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Stubbekvarnen 3. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter sålts. På fastigheten uppför föreningen 62 bostadsrättslägenheter och 1 lokal i ett flerfamiljshus.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under november 2017. Tillträde beräknas ske under februari 2018.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stubbekvarnen 3	
Fastighetens areal:	1 116	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 608	kvm
Antal bostadslägenheter:	62	st
Antal lokaler:	1	st
Lokalarea:	73	kvm
Byggnadsår:	2018	
Husets utformning:	Flerfamiljshus i åtta våningar samt källare	
Adress:	Hjulstavägen 92	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende spillvattentunnel, samt ett officialservitut avseende underhåll av tunneln (se bilagda FDS-utdrag).

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende parkeringsplatser, sophantering, gård och kvartersgata. GA kommer förvaltas med 12 fastigheterna i anslutning till gården.

Byggnad:

Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Papp
Balkonger:	Betong med räcken i metall
Fönster:	3-glasfönster

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Genom nedsänkta avfallsbehållare
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja/Ja
Lägenhetsförråd och teknikutrymmen:	I källarplanet

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.
Hiss:	1 st

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall:	Parkett, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	107 026 800 kr
---	----------------

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	107 026 800 kr
--	-----------------------

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	25 403 000 kr
Insatser	65 299 040 kr
Upplåtelseavgifter	16 324 760 kr

Summa finansiering	107 026 800 kr
---------------------------	-----------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats den 20 september 2017 med en snittränta om 1,33 %. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Räntan har beräknats utifrån ett antagande om 3,50 % ränta. Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lån. Föreningen kommer även amortera ytterligare 1 % av föreningens ursprungliga lån under de tre första åren. Överskottet mellan kalkylränta, faktisk räntekostnad och amortering läggs som en räntereserv, som också kan användas till extra amortering.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 467 666	Rörligt	0,94%	79 596 kr
Lån 2	8 467 667	3 år	1,23%	104 152 kr
Lån 3	8 467 667	5 år	1,81%	153 265 kr
Summa	25 403 000			337 013 kr
Räntekostnad, år 1				337 013 kr
Räntereserv, år 1				234 554 kr
Amortering, år 1				63 508 kr
Extra amortering				254 030 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				889 105 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är ett nybyggnadsprojekt varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens lån per år under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår ifrån att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 35 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1

63 508 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	75 637 258 kr
Avskrivningsbelopp:	756 373 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme och varmvatten	171 000 kr
Fastighetsel	49 000 kr
Vatten och avlopp	49 000 kr
Sophämtning	60 000 kr
Markskötsel inkl snöröjning	23 000 kr
Försäkringar	23 000 kr
Ekonomisk förvaltning	83 000 kr
Revision	25 000 kr
Fastighetsskötsel och drift garage	38 000 kr
Trappstädning	35 000 kr
Hissar	20 000 kr
Löpande underhåll/driftsreserv	80 012 kr
Arvode styrelse	20 000 kr
Källsortering	25 000 kr
Summa driftskostnader	701 012 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: - Hushållsel - TV/bredband/telefoni (Föreningen har ett samarbetsavtal med Telia) - Hemförsäkring exklusive bostadsrättstillägg
--

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats till:	21 033 000 kr
varav mark bostäder	3 015 000 kr
varav byggnad bostäder	15 800 000 kr
varav mark lokal	118 000 kr
varav byggnad lokal (varav garage [1 123 000 kr])	2 100 000 kr

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

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

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 000 kr
---	------------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	1 676 625 kr
----------------------------------	---------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 374 840 kr
Årsavgift lokaler	54 385 kr
Debitering fastighetsskatt (lokaler)	23 000 kr
Överskott från garage i samfällighetsförening ¹⁾	224 400 kr

1) Prognosticerad intäkt från samfällighetsföreningen beräknad på ca 22 st av totalt 206 st garageplatser (1 000 kr exkl moms per plats och månad, med 15 % vakansgrad).

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 676 625 kr
---------------------------------	---------------------

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1001	Entréplan	1	22	1,3161%	904 000	226 000	1 130 000	18 810	1 568
1002	Entréplan	1	23	1,3759%	928 000	232 000	1 160 000	19 665	1 639
1003	Entréplan	1	22	1,3161%	904 000	226 000	1 130 000	18 810	1 568
1004	Entréplan	2	38	2,2733%	1 120 000	280 000	1 400 000	32 490	2 708
1101	1	2	38	2,2733%	1 144 000	286 000	1 430 000	32 490	2 708
1102	1	1	22	1,3161%	840 000	210 000	1 050 000	18 810	1 568
1103	1	1	23	1,3759%	944 000	236 000	1 180 000	19 665	1 639
1104	1	1	22	1,3161%	920 000	230 000	1 150 000	18 810	1 568
1105	1	1	23	1,3759%	944 000	236 000	1 180 000	19 665	1 639
1106	1	1	22	1,3161%	920 000	230 000	1 150 000	18 810	1 568
1107	1	1	23	1,3759%	944 000	236 000	1 180 000	19 665	1 639
1108	1	1	22	1,3161%	920 000	230 000	1 150 000	18 810	1 568
1109	1	2	38	2,2733%	1 144 000	286 000	1 430 000	32 490	2 708
1201	2	2	38	2,2733%	1 168 000	292 000	1 460 000	32 490	2 708
1202	2	1	22	1,3161%	936 000	234 000	1 170 000	18 810	1 568
1203	2	1	23	1,3759%	880 000	220 000	1 100 000	19 665	1 639
1204	2	1	22	1,3161%	1 080 000	270 000	1 350 000	18 810	1 568
1205	2	1	23	1,3759%	880 000	220 000	1 100 000	19 665	1 639
1206	2	1	22	1,3161%	936 000	234 000	1 170 000	18 810	1 568
1207	2	1	23	1,3759%	960 000	240 000	1 200 000	19 665	1 639
1208	2	1	22	1,3161%	936 000	234 000	1 170 000	18 810	1 568
1209	2	2	38	2,2733%	1 168 000	292 000	1 460 000	32 490	2 708
1301	3	2	38	2,2733%	1 192 000	298 000	1 490 000	32 490	2 708
1302	3	1	22	1,3161%	952 000	238 000	1 190 000	18 810	1 568
1303	3	1	23	1,3759%	896 000	224 000	1 120 000	19 665	1 639
1304	3	1	22	1,3161%	952 000	238 000	1 190 000	18 810	1 568
1305	3	1	23	1,3759%	976 000	244 000	1 220 000	19 665	1 639
1306	3	1	22	1,3161%	952 000	238 000	1 190 000	18 810	1 568
1307	3	1	23	1,3759%	976 000	244 000	1 220 000	19 665	1 639
1308	3	1	22	1,3161%	952 000	238 000	1 190 000	18 810	1 568
1309	3	2	38	2,2733%	1 272 000	318 000	1 590 000	32 490	2 708
1401	4	2	38	2,2733%	1 235 200	308 800	1 544 000	32 490	2 708
1402	4	1	22	1,3161%	1 003 840	250 960	1 254 800	18 810	1 568
1403	4	1	23	1,3759%	1 027 840	256 960	1 284 800	19 665	1 639
1404	4	1	22	1,3161%	1 003 840	250 960	1 254 800	18 810	1 568
1405	4	1	23	1,3759%	1 027 840	256 960	1 284 800	19 665	1 639
1406	4	1	22	1,3161%	1 003 840	250 960	1 254 800	18 810	1 568
1407	4	1	23	1,3759%	1 027 840	256 960	1 284 800	19 665	1 639
1408	4	1	22	1,3161%	1 003 840	250 960	1 254 800	18 810	1 568
1409	4	2	38	2,2733%	1 269 760	317 440	1 587 200	32 490	2 708
1501	5	2	38	2,2733%	1 307 200	326 800	1 634 000	32 490	2 708
1502	5	1	22	1,3161%	1 028 800	257 200	1 286 000	18 810	1 568
1503	5	1	23	1,3759%	972 800	243 200	1 216 000	19 665	1 639
1504	5	1	22	1,3161%	948 800	237 200	1 186 000	18 810	1 568
1505	5	1	23	1,3759%	1 052 800	263 200	1 316 000	19 665	1 639
1506	5	1	22	1,3161%	1 028 800	257 200	1 286 000	18 810	1 568
1507	5	1	23	1,3759%	1 052 800	263 200	1 316 000	19 665	1 639
1508	5	1	22	1,3161%	1 028 800	257 200	1 286 000	18 810	1 568
1509	5	2	38	2,2733%	1 307 200	326 800	1 634 000	32 490	2 708

2017100400592

2017100400593

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1601	6	2	38	2,2733%	1 760 000	440 000	2 200 000	32 490	2 708
1602	6	1	22	1,3161%	1 053 760	263 440	1 317 200	18 810	1 568
1603	6	1	23	1,3759%	997 760	249 440	1 247 200	19 665	1 639
1604	6	1	22	1,3161%	973 760	243 440	1 217 200	18 810	1 568
1605	6	1	23	1,3759%	997 760	249 440	1 247 200	19 665	1 639
1606	6	1	22	1,3161%	973 760	243 440	1 217 200	18 810	1 568
1607	6	1	23	1,3759%	1 077 760	269 440	1 347 200	19 665	1 639
1608	6	1	22	1,3161%	1 053 760	263 440	1 317 200	18 810	1 568
1609	6	2	38	2,2733%	1 424 640	356 160	1 780 800	32 490	2 708
1701	7	1	22	1,3161%	1 078 720	269 680	1 348 400	18 810	1 568
1702	7	1	23	1,3759%	1 102 720	275 680	1 378 400	19 665	1 639
1703	7	1	22	1,3161%	1 078 720	269 680	1 348 400	18 810	1 568
1704	7	2	38	2,2733%	1 462 080	365 520	1 827 600	32 490	2 708
Summa			1 608	96,1948%	65 007 040	16 251 760	81 258 800	1 374 840	114 570

Lokaler		Area (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift ¹	Årsavgift fastighets- skatt ²
Lokal 1		73	3,8052%	292 000	73 000	365 000	54 385	
Summa		73	3,8052%	292 000	73 000	365 000	54 385	0

Summa totalt		1 681	100%	65 299 040	16 324 760	81 623 800	1 429 225	
---------------------	--	--------------	-------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	--

1) På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

2) På lokal upplåten med bostadsrätt tillkommer kostnad såsom årsavgift motsvarande fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarande lokal. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett. Fördelningen av fastighetsskatten på lokaler och garage kan komma att ändras om taxeringsbeslut visar på att fördelning ska ske på annan grund.

8. NYCKELTAL

Genomsnitt per kvm BOA plus LOA om inte annat anges.

Anskaffningskostnad	63 669 kr
Belåning år 1	15 112 kr
Insats/upplåtelseavgift bostad, per kvm BOA	50 534 kr
Insats/upplåtelseavgift lokal, per kvm LOA	5 000 kr
Driftskostnader år 1	417 kr
Årsavgift år 1	850 kr

2017100400594

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter bostäder ¹	1 374 840	1 402 337	1 430 384	1 458 991	1 488 171	1 517 934	1 675 922
Årsavgift lokaler	54 385	55 473	56 582	57 714	58 868	60 045	66 295
Intäkter garage	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	247 756	273 542
Summa inbetalningar	1 653 625	1 686 698	1 720 431	1 754 840	1 789 937	1 825 736	2 015 760
Utbetalningar							
Ränta ²	337 013	551 563	549 340	739 333	737 110	877 991	866 877
Räntereserv	211 555	15 598	36 785	120 165	142 118	21 362	139 301
Amortering ³	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508
Extra amortering år 1-3 ⁴	254 030	254 030	254 030				
Driftskostnader	701 012	715 032	729 333	743 920	758 798	773 974	854 530
Fastighetskatt	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	1 590 118	1 623 190	1 656 924	1 691 333	1 726 429	1 762 228	1 952 252
Fond för yttre underhåll/kassa	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508	63 508
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,50 %.							
3) Amortering sker med 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.							
4) År 1-3 används en del av räntereserven till extra amortering med motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter bostäder	1 374 840	1 402 337	1 430 384	1 458 991	1 488 171	1 517 934	1 675 922
Årsavgift lokaler	54 385	55 473	56 582	57 714	58 868	60 045	66 295
Intäkter garage	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	247 756	273 542
Summa intäkter	1 653 625	1 686 698	1 720 431	1 754 840	1 789 937	1 825 736	2 015 760
Kostnader							
Ränta	337 013	551 563	549 340	739 333	737 110	877 991	866 877
Avskrivningar	756 373	756 373	756 373	756 373	756 373	756 373	756 373
Driftskostnader	701 012	715 032	729 333	743 920	758 798	773 974	854 530
Fastighetskatt	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 817 398	2 046 427	2 058 975	2 264 033	2 277 177	2 433 732	2 505 817
Beräknat resultat⁴	-163 773	-359 730	-338 543	-509 193	-487 240	-607 996	-490 057
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 429 225	1 457 810	1 486 966	1 516 705	1 547 039	1 577 980	1 742 217
Årsavgifter, kr/kvm	850	867	885	902	920	939	1 036
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 817 398	2 046 427	2 058 975	2 264 033	2 277 177	2 433 732	2 505 817
Årsavgifter, kr/kvm	1 081	1 217	1 225	1 347	1 355	1 448	1 491

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,33%	2,18%	2,17%	2,93%	2,93%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 681	1 681	1 681	1 681	1 681	1 681	1 681

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 429 225	1 457 810	1 486 966	1 516 705	1 547 039	1 577 980	1 742 217
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	850	867	885	902	920	939	1 036
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	1 628 870	1 655 732	1 683 143	1 711 116	1 739 661	1 768 789	1 923 602
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	969	985	1 001	1 018	1 035	1 052	1 144
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	119	118	117	116	115	114	108
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	1 882 900	1 909 127	1 935 903	1 963 241	1 991 150	2 019 644	2 171 281
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 120	1 136	1 152	1 168	1 185	1 201	1 292
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	270	268	267	266	264	263	255
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %.							
Årsavgift, totalt	1 429 225	1 457 810	1 486 966	1 516 705	1 547 039	1 577 980	1 742 217
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	850	867	885	902	920	939	1 036
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	0	0	0	0	0

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är ett nybyggnadsprojekt varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga belåning (motsvarande cirka 35 kr/kvm BOA och LOA). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 35 kr/kvm BOA.
- Upplåtelse av bostadsrätter kommer att till viss del ske till juridiska personer. Föreningen äger dock rätt att neka medlemskap för juridisk person bland annat för att säkerställa föreningens skatterättsliga ställning som sk äkta privatbostadsföretag. Vissa bostadsrätter kan komma att upplåtas med en särskild rätt för bostadsrättshavaren att hyra ut lägenheten i andra hand.
- ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterrassen /769627-3353/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

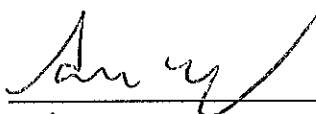
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

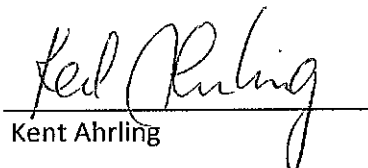
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-09-26



Anders Berg

Stockholm 2017-09-26



Kent Ahrling

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

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterrassen /769627-3353/

Registreringsbevis, 2017-09-12
Nya stadgar beslutade på stämma, 2017-09-20
FDS-utdrag Stockholm Stubbekvarnen 3, 2017-09-25
Specifikation anskaffningskostnad och avskrivningsunderlag
Bankoffert Swedbank, 2017-09-20
Beräkning taxeringsvärde, 2017-09-22
Offert ekonomisk förvaltning Rådrum, 2017-09-25
Offert fastighetsskötsel Rådrum, 2017-09-25
Offert försäkring Howden, 2017-09-21
Revision Rådrum, 2017-09-25
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2015-08-01
Entreprenadavtal, 2015-06-30
Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2017-09-25
Avtal om fastställande av slutlig kostnad, 2017-09-25
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, 2017-09-25
Bygglov, 2015-09-15 och detaljplanskarta, 2013-04-25
Samfällighet med garage underlag driftskostnader, 2017-09-18