

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sjöfallet

Stockholms kommun, Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv+	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

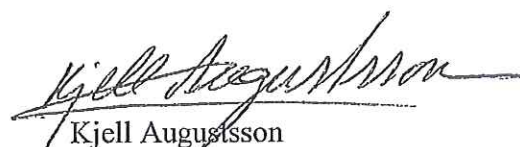
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna den 7 april 2016

Bostadsrättsföreningen Sjöfallet


Christer Bentzer


Hans Lindström


Kjell Augustsson



Registrerades av Bolagsverket 2016-04-25

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöfallet, som registrerats av Bolagsverket den 4 augusti 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under januari 2015 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Stora Sjöfallet 1, Stockholm kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 64 st. bostadslägenheter. samt 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2016.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3, 2016 och avslutas kvartal 1, 2017.

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 NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Stora Sjöfallet 1, Stockholms kommun har förvärvats från NCC Boende 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. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.



B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Stora Sjöfallet 1, Stockholms kommun
Fastighetsareal	c:a 2 061 m ²
Boarea	c:a 5 188 m ²
Antal bostadslägenheter	64 st.
Lokalarea	c:a 96 m ²
Antal lokaler	1 st.
Byggnadens utformning	Ett punkthus samt ett lamellhus i vinkel. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Föreningen har genom en gemensamhetsanläggning tillgång till 38 parkeringsplatser i garage "under gård". Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde bostäder	192 000 000 kr
Prel. Taxeringsvärde garage	5 600 000 kr
Prel. Taxeringsvärde lokal	2 386 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Undercentral. Förråd, städ med vask. Cykelförråd i garageplan samt cykelställ på gård. Barnvagnsrum. Sophantering ansluts till gemensam sopsugsanläggning. Miljörum för återvinning. Takterrass för gemensam samvaro. Innergård med plats för gemensam samvaro.

Ledningsrätter och servitut

Det kommer att bildas en ledningsrätt för avloppsledning samt ett servitut för solceller på Brf Sjöfallets tak till förmån för fastigheten Stora Sjöfallet 4.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer vara delaktig i fem gemensamhetsanläggningar.
GA1-3 samt GA4 kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening och GA5 genom delägarförvaltning.

- GA1 Garage med 118 platser, portar och belysning
- GA2 Gård samt ledning för dagvatten inom kvarter Stora Sjöfallet
- GA3 Sopsugsledning inom kvarter Stora Sjöfallet
- Deltagande fastigheter är Stora Sjöfallet 1, Stora Sjöfallet 2, Stora Sjöfallet 3 och Stora Sjöfallet 4.
Gemensamhetsanläggningarna GA1-3 kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening Stora Sjöfallet, org.nr 717916-2735, som är bildad.
- GA4 Sopsugsanläggning inom Norra Djurgårdsstaden
- Anläggningen blir gemensam för alla fastigheter inom delområde Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden.
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom Samfällighetsförening som är under bildande.
- GA5 Miljörum placerad i Stora Sjöfallet 4
Cykelrum i källarplan placerad i Stora Sjöfallet 4
- Deltagande fastigheter är Stora Sjöfallet 1 och Stora Sjöfallet 4.
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Gemensamma anordningar

- Vatten / avlopp Kommunalt vatten med föreningens mätare placerad i undercentral.
Individuell mätning av varmvattenförbrukning i varje lägenhet.
- Uppvärmning Fjärrvärme
Lägenheterna är utrustade med vattenburna radiatorer och värms via dessa.
- Undercentral Fjärrvärme- och vattenmätning.
- El Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
- Ventilation FTX-typ med värmeåtervinning.
- TV/Tele/Data Lägenheterna är förberedda för bredband, telefoni och digital TV.
- Hiss Fyra stycken hissar.
- Post / tidningar Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
- Sophantering Ansluten till gemensam sopsugsanläggning samt miljörum för återvinning.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark med källare och garage.
Antal våningar:	Mellan fyra till sju våningar.
Stomme:	Bärande betongväggar och stålpelare i fasad.
Ytterväggar	Utfackningspartier med träregelstomme. Murade tegelfasader. Fasader med träpanel samt plåt i vissa partier.
Yttertak:	Trätakstolar. Papp och sedum. Solceller på del av tak.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr. Ringklocka och godkända lås.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong och icke bärande väggar av gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Prefabricerad balkongplatta av betong .
Uteplatser:	Uteplatserna beläggs med trä.
Fönster och fönsterdörrar:	Energieffektiva 3-glasfönster.
Entréer:	Entrépartier försedda med nyckellåsning och kodlås. Namntavla och postfack. Golv av stenmaterial.
Trapphus:	Trapporna är belagda med klinker. Målade räcken. Tidningshållare vid varje lägenhet.



Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Målat	Kapphylla.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Garderober.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Skåpinredning. Inbyggnadshäll och spiskåpa. Inbyggd ugn och micro samt integrerad diskmaskin. Spotlights under väggsåp.
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med kommod, spegelsåp med belysning, badkar alternativt duschkörna. Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva samt väggsåp. Komfortgolvvärme.
WC	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång med hyllplan samt bärlist typ ELFA.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1	Betong	Vitmålade	Undertak	

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	426 825 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	426 875 000

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 kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	21 750 000	3,72%	809 100	50	21 750	830 850
Fastighetslån nr 2 1b)	29 000 000	3,49%	1 012 100	50	29 000	1 041 100
Fastighetslån nr 3 1c)	21 750 000	3,83%	833 025	50	21 750	854 775
Summa fastighetslån	72 500 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 100 000					
Upplåtelseavgifter	105 984 485					
Insatser	247 290 515					
Summa finansiering	426 875 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 654 225	---	72 500	2 726 725

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 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Kostnadskalkylen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

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 kostnadskalkyl då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Not Avskrivning år 1 är beräknad till 2 168 250 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntekostnader	2 654 225	
Amortering	72 500	
Summa kapitalkostnader		2 726 725
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	240 000	
Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam	95 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	114 136	
Fjärrvärme	120 000	
Elförbrukning, gemensam	50 000	
Prel. elförbrukning i bostad	259 400	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Mätavläsning	9 000	
Renhållning	145 000	
Försäkring	35 000	
TV/Tele/Data	200 000	
Gemensamhetsanläggning	250 000	
Hissar	20 000	
Parkering	20 000	
Driftmarginal	51 979	
Summa driftskostnader		1 824 515
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	81 450	
Summa övriga kostnader		81 450
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	159 000	
Summa avsättningar		159 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR		4 791 690

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 i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	5 188 m ²	648 kr/m ² år	3 361 824	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	96 m ²	2 200 kr/m ² år	211 200	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			24 330	
Intäkt bilplatser, garage	38 st	1 800 kr/månad	820 800	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m ² år	114 136	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	259 400	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				4 791 690

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, när föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	82 281
Belåning kr per m ² BOA + LOA	13 721
Driftskostnader kr per m ² BOA + LOA	345 inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m ² år).
Årsavgift kr per m ² BOA	720

2016042102058

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 DOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kr	Preliminär årsavg. för hushållsel. kr 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kr 2)	Summa års- avgifter kr	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr	
21001	86	3 RK	1,6334	54 912	4 300	1 892	61 104	5 092	4 039 276	1 010 724	5 050 000	
21002	86	3 RK	1,6334	54 912	4 300	1 892	61 104	5 092	4 039 276	910 724	4 950 000	
21101	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 462 102	5 650 000	
21102	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	1 546 403	6 150 000	
21201	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 662 102	5 850 000	
21202	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	1 846 403	6 450 000	
21301	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 862 102	6 050 000	
21302	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 146 403	6 750 000	
21401	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 162 102	6 350 000	
21402	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 446 403	7 050 000	
21501	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 462 102	6 650 000	
21502	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 646 403	7 250 000	
21601	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 562 102	6 750 000	
21602	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 896 403	7 500 000	
31001	73	2 RK	1,4172	47 644	3 650	1 606	52 900	4 408	3 504 629	645 371	4 150 000	
31002	55	2 RK	1,2011	40 379	2 750	1 210	44 339	3 695	2 970 230	179 770	3 150 000	
31101	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	1 121 452	5 250 000	
31102	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	753 096	4 050 000	
31103	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	578 393	3 400 000	
31201	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	1 621 452	5 750 000	
31202	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	953 096	4 250 000	
31203	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	678 393	3 500 000	
31301	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	1 721 452	5 850 000	
31302	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	1 053 096	4 350 000	
31303	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	828 393	3 650 000	
31401	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	2 021 452	6 150 000	
31402	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	1 153 096	4 450 000	
31403	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	2 821 607	3 800 000	
31501	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	2 171 452	6 300 000	
31502	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	1 453 096	4 750 000	
31503	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	1 078 393	3 900 000	
31601	89	3 RK	1,6695	56 126	4 450	1 958	62 534	5 211	4 128 548	2 321 452	6 450 000	
31602	66	2 RK	1,3332	44 820	3 300	1 452	49 572	4 131	3 296 904	1 553 096	4 850 000	
31603	50	2 RK	1,1410	38 359	2 500	1 100	41 959	3 497	2 821 607	1 228 393	4 050 000	
41001	86	3 RK	1,6334	54 912	4 300	1 892	61 104	5 092	4 039 276	1 110 724	5 150 000	
41002	86	3 RK	1,6334	54 912	4 300	1 892	61 104	5 092	4 039 276	1 035 724	5 075 000	
41101	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	1 546 403	6 150 000	
41102	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 312 102	5 500 000	
41201	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	1 746 403	6 350 000	
41202	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 712 102	5 900 000	
41301	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	1 946 403	6 550 000	
41302	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	1 862 102	6 050 000	
41401	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 346 403	6 950 000	
41402	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 212 102	6 400 000	
41501	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 746 403	7 350 000	
41502	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 562 102	6 750 000	
41601	101	4 RK	1,8616	62 584	5 050	2 222	69 856	5 821	4 603 597	2 946 403	7 550 000	
41602	91	3 RK	1,6935	56 933	4 550	2 002	63 485	5 290	4 187 898	2 662 102	6 850 000	
51001	77	3 RK	1,5253	51 278	3 850	1 694	56 822	4 735	3 771 953	1 528 047	5 300 000	
51002	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	972 044	4 150 000	
51003	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 122 044	4 300 000	
51004	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	1 831 049	5 900 000	
51101	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	1 981 049	6 050 000	
51102	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 122 044	4 300 000	
51103	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 272 044	4 450 000	
51104	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	1 981 049	6 050 000	
51201	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	2 181 049	6 250 000	
51202	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 222 044	4 400 000	
51203	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 372 044	4 550 000	
51204	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	2 181 049	6 250 000	
51301	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	2 481 049	6 550 000	
51302	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 322 044	4 500 000	
51303	62	2 RK	1,2851	43 203	3 100	1 364	47 667	3 972	3 177 956	1 472 044	4 650 000	
51304	87	3 RK	1,6454	55 316	4 350	1 914	61 580	5 132	4 068 951	2 481 049	6 550 000	
SUMMA	5 188		SUMMA	100,0000	3 361 824	259 400	114 136	3 735 360		247 290 515	105 984 485	353 275 000
Antal lgh	64 st		Differens	-0,0008	-5			-5				

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel 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 22 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	3 735 360	720
	Summa insats och upplåtelseavgift	353 275 000	68 095

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
1. RÄNTEKOSTNADER	2 654 225	2 651 571	2 648 917	2 646 262	2 643 608	2 640 954	2 616 884
Låneräntor	2 654 225	2 651 571	2 648 917	2 646 262	2 643 608	2 640 954	2 616 884
2. DRIFTSKOSTNADER	1 824 515	1 861 006	1 898 226	1 936 191	1 974 915	2 014 414	2 224 075
Driftskostnader	1 450 979	1 479 999	1 509 599	1 539 791	1 570 587	1 601 999	1 768 736
Prel. Driftkostnader	373 536	381 007	388 627	396 400	404 328	412 415	455 339
3. ÖVRIGA KOSTNADER	81 450	83 079	84 741	86 435	88 164	89 927	99 287
Fastighetskatt / fastighetsavgift	81 450	83 079	84 741	86 435	88 164	89 927	99 287
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-1 056 330	-1 077 457	-1 099 005	-1 120 985	-1 143 406	-1 166 273	-1 287 661
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 056 330	-1 077 457	-1 099 005	-1 120 985	-1 143 406	-1 166 273	-1 287 661
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	231 500	234 680	237 924	241 232	244 607	283 755	366 194
Amorteringar, lån	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	108 206	172 374
Avsättningar, underhåll	159 000	162 180	165 424	168 732	172 107	175 549	193 820

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 188	5 188	5 188	5 188	5 188	5 188	5 188

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	3 735 360	3 752 879	3 770 803	3 789 135	3 807 888	3 862 777	4 018 779
Kostnader per m2 BOA	720	723	727	730	734	745	775

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

Styrelsen 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
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	3 735 360	3 752 879	3 770 803	3 789 135	3 807 888	3 862 777	4 018 779
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	720	723	727	730	734	745	775
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	4 460 558	4 477 352	4 494 551	4 512 157	4 530 185	4 584 349	4 733 775
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	860	863	866	870	873	884	912
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 735 360	3 771 123	3 808 205	3 846 641	3 886 481	3 963 476	4 246 700
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	720	727	734	741	749	764	819

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 avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjöfallet med organisationsnummer 769628-4608 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2015-08-24
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2014-11-14
- c) FDS-utdrag avseende Stora Sjöfallet 1, 2016-03-22
- d) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-03-24
- e) Köpekontrakt, 2015-08-24
- f) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2015-08-24
- g) Finansieringsoffert från SEB, 2014-12-18 med accept, 2014-12-22
- h) Tidplan, reviderad 2014-08-22
- i) Budget för GA, 2015-01-15
- j) Förrättningshandlingar GA, protokoll med mera, 2015-09-03, registreringsbevis, 2015-09-22
- k) Ritning lokal, 2014-10-27

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2016-04-07



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joakim Grönwall
Advokat, Delta Advokatbyrå

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