

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Umgås i Årstahusen

Stockholms kommun

ORG. NR: 769634-2497

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahuset som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med januari 2019 och avslutas vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i maj 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Vid upprättande av ekonomisk plan pågår arbeten med inredning och ytskikt samt finplanering mark. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2019.

Föreningen har per den 8 januari 2019 förvärvat fastigheten Skyttevärdet 4 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 76 753 245 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 16 425 194 kronor. Föreningen har också den 8 januari 2019 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 78 lägenheter i ett flerbostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen samt 34 parkeringsplatser i garage i källare.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen. Garaget kan komma att färdigställas efter inflyttning. Ikano Bostadsutveckling AB tillhandahåller i så fall ersättningsplatser fram till färdigställandet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm, Skyttevärdet 4
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Årstaskogs Väg 9 B, Stockholm
Fastighetens areal:	1 264 kvm
Bostadsarea:	4 553 kvm
Antal bostadslägenheter:	78 lägenheter
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 2 maj 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2017 och färdigställs i maj 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	78 lägenheter fördelade på en trappuppgång i ett flerbostadshus med 16 våningar.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system).
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Varje lägenhet har eget abonnemang.
Sophantering:	Sopkasuner för hushållssopor, rum för sopsortering.
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker	Målade	Undertak/ målad betong	Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Rullstols-/ barnvagnsrum	Betong	Betong, målad	Betong, målad	Ståldörr med brytskydd
Gemensamhetslokal	Parkett	Målade	Undertak	Minikök med spishäll, kyl och ho
WC/dusch i gemensamhetslokal	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning
Teknikrum	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum/WC	Klinker	Målade	Målat	Utslagsvask, sanitetsutrustning enl. ritning.
Lägenhetsförråd	Betong	Målade	Målat	Nätväggar, hylla med kklädstång

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA och el, pergola, lekplats, lekutrustning samt cykelparkering.

Parkering

Föreningen har 34 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning, Stockholm Skyttevärnets GA:1.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stockholm Skyttevärnets 3 och Stockholm Skyttevärnets 5. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Stockholm Skyttevärnets GA:1

Bestående av garage med anordningar för anläggningens funktion.
Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärnets GA:2

Bestående av gård inkl sophantering. I gemensamhetsanläggningen ingår gårdsbeläggningar, trädgårdsanläggningar samt gårdstillbehör.
Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärnets GA:3

Bestående av tvättstuga.
Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan även komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcken av plåt med inslag av glas
Ytterväggar:	Betongelement med isolering
Fasad:	Betongelement med inslag av klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning med Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändigt beklädnad av aluminium (2+1-glas) eller 3-glas
Entrépartier:	Trä alt. aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr med titthål.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Apiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enl ritning Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Bänkskiva, enl ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	
inklusive moms	403 020 500 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	403 100 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 50 118 000 kr för mark och 102 613 000 kr för byggnad uppdelat på 148 000 000 kr för bostäder och 4 731 000 kr för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	17 642 875	ca 3 mån	2,57	453 422	61 750	515 172
Lån 2	17 642 875	ca 2 år	2,76	486 943	61 750	548 693
Lån 3	17 642 875	ca 3 år	2,86	504 586	61 750	566 336
Lån 4	17 642 875	ca 5 år	3,21	566 337	61 750	628 087
Summa	70 571 500			2 011 288	247 000	2 258 288
Insatser	332 529 000					
Summa Finansiering	403 100 500					
Kapitalkostnader				2 011 288	247 000	2 258 288

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,4 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 247 000 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	61 436 kr
2. Insatser per kvm (BOA)	73 035 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 500 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	739 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	328 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area exkl fastighetsskatt	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	797 kr
8. Amortering per kvm BOA	54 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	115 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 258 288

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	40 000	
Systematiskt brandskyddsarbete	15 450	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	119 250	
Städning	66 000	
Service tekniska installationer	69 000	
OVK	15 000	
VA	80 000	
Uppvärmning	350 000	
El gemensam	100 000	
Sophämtning	131 700	
Snöröjning och renhållning	50 000	
TV, bredband och telefoni	81 432	
Gemensamhetslokal	5 000	
GA 1 (garage)	28 000	
GA 2 (gård)	62 975	
GA3 (tvättstuga)	10 000	
Övrigt	114 865	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 493 672	1 493 672
Avsättning till yttre underhåll		136 590
Fastighetsskatt lokal och garage ³		47 310
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 935 860

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			3 283 228
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			81 432
Hyresintäkter garage ³	34 platser	1400 kr/plats/månad	<u>571 200</u>
Summa intäkter			3 935 860

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Umgås i Årstahusen

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ²²	Mark/Balkong ³	Andelstal %	Per månad		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Årstaskogs väg 9 B	1101	4 RoK	84	M	1,7324%	4 390 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1102	2 RoK	46	M	1,0647%	2 810 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1103	3 RoK	73	M	1,5391%	4 040 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1201	4 RoK	84	B	1,7324%	4 665 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1202	2 RoK	53	B	1,1877%	3 295 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1203	1 RoK	34	B	0,8538%	2 530 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1204	2 RoK	46	B	1,0647%	2 945 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1205	3 RoK	73	B	1,5391%	4 295 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1301	4 RoK	84	B	1,7324%	4 835 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1302	2 RoK	53	B	1,1877%	3 440 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1303	1 RoK	34	B	0,8538%	2 610 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1304	2 RoK	46	B	1,0647%	3 045 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1305	3 RoK	73	B	1,5391%	4 440 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1401	4 RoK	84	B	1,7324%	4 990 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1402	2 RoK	53	B	1,1877%	3 495 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1403	1 RoK	34	B	0,8538%	2 394 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1404	2 RoK	46	B	1,0647%	3 145 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1405	3 RoK	73	B	1,5391%	4 570 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1501	4 RoK	84	B	1,7324%	5 135 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1502	2 RoK	53	B	1,1877%	3 595 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1503	1 RoK	34	B	0,8538%	2 730 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1504	2 RoK	46	B	1,0647%	3 245 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1505	3 RoK	73	B	1,5391%	4 695 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1601	4 RoK	84	B	1,7324%	5 215 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1602	2 RoK	53	B	1,1877%	3 645 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1603	1 RoK	34	B	0,8538%	2 760 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1604	2 RoK	46	B	1,0647%	3 275 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1605	3 RoK	73	B	1,5391%	4 770 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1701	4 RoK	84	B	1,7324%	5 315 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	
	1702	2 RoK	53	B	1,1877%	3 720 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337	
	1703	1 RoK	34	B	0,8538%	2 815 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423	
	1704	2 RoK	46	B	1,0647%	3 445 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000	
	1705	3 RoK	73	B	1,5391%	4 870 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298	
	1801	4 RoK	84	B	1,7324%	5 665 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827	

Brf Umgås i Årstahusen

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong ³	Andelstal %				Per månad		Per månad		Per månad
	1802	2 RoK	53	B	1,1877%		3 940 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	1803	1 RoK	34	B	0,8538%		2 960 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	1804	2 RoK	46	B	1,0647%		3 545 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	1805	3 RoK	73	B	1,5391%		5 170 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	1901	4 RoK	84	B	1,7324%		5 735 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	1902	2 RoK	53	B	1,1877%		3 995 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	1903	1 RoK	34	B	0,8538%		2 985 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	1904	2 RoK	46	B	1,0647%		3 575 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	1905	3 RoK	73	B	1,5391%		5 240 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2001	4 RoK	84	B	1,7324%		5 895 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2002	2 RoK	53	B	1,1877%		4 095 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2003	1 RoK	34	B	0,8538%		3 085 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2004	2 RoK	46	B	1,0647%		3 650 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	2005	3 RoK	73	B	1,5391%		5 370 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2101	4 RoK	84	B	1,7324%		5 995 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2102	2 RoK	53	B	1,1877%		4 195 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2103	1 RoK	34	B	0,8538%		3 130 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2104	2 RoK	46	B	1,0647%		3 725 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	2105	3 RoK	73	B	1,5391%		5 470 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2201	4 RoK	84	B	1,7324%		6 035 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2202	2 RoK	53	B	1,1877%		4 240 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2203	1 RoK	34	B	0,8538%		3 160 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2204	2 RoK	46	B	1,0647%		3 750 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	2205	3 RoK	73	B	1,5391%		5 540 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2301	4 RoK	84	B	1,7324%		6 095 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2302	2 RoK	53	B	1,1877%		4 295 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2303	1 RoK	34	B	0,8538%		3 185 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2304	2 RoK	46	B	1,0647%		3 800 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	2305	3 RoK	73	B	1,5391%		5 595 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2401	4 RoK	84	B	1,7324%		6 235 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2402	2 RoK	53	B	1,1877%		4 395 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2403	1 RoK	34	B	0,8538%		3 285 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2404	2 RoK	46	B	1,0647%		3 945 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000
	2405	3 RoK	73	B	1,5391%		5 695 000	50 532	4 211	1 044	87	51 576	4 298
	2501	4 RoK	84	B	1,7324%		6 695 000	56 879	4 740	1 044	87	57 923	4 827
	2502	2 RoK	53	B	1,1877%		4 595 000	38 995	3 250	1 044	87	40 039	3 337
	2503	1 RoK	34	B	0,8538%		3 385 000	28 032	2 336	1 044	87	29 076	2 423
	2504	2 RoK	46	B	1,0647%		4 100 000	34 957	2 913	1 044	87	36 001	3 000

Brf Umgås i Årstahusen

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
2505	3 RoK	73	B	1,5391%	6 045 000	50 532	1 044	1 044	51 576	4 298	
2601	4 RoK	84	B	1,7324%	6 935 000	56 879	1 044	1 044	57 923	4 827	
2602	2 RoK	53	B	1,1877%	4 770 000	38 995	3 250	1 044	40 039	3 337	
2603	1 RoK	34	B	0,8538%	3 530 000	28 032	2 336	1 044	29 076	2 423	
2604	2 RoK	46	B	1,0647%	4 245 000	34 957	2 913	1 044	36 001	3 000	
2605	3 RoK	73	B	1,5391%	6 395 000	50 532	1 044	1 044	51 576	4 298	
diff				-0,0017%		-65			-65		
S:a	78	4 553		100,0000%	332 529 000	3 283 228	81 432	81 432	3 364 660		

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rättning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

	Area
Lokal 1	45
Summa m ²	45

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 283 228	3 348 893	3 415 870	3 484 188	3 553 872	3 624 949	4 002 237	4 418 793
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	81 432	83 061	84 722	86 416	88 145	89 908	99 265	109 597
Årsavgift kr/m²	739	754	769	784	800	816	901	995
Övriga intäkter	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	696 290	768 760
Hyresintäkter garagelokaler	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	696 290	768 760
Summa intäkter	3 935 860	4 014 577	4 094 869	4 176 766	4 260 301	4 345 507	4 797 791	5 297 149
Kapitalkostnader								
Räntor	2 011 288	2 004 248	1 996 853	1 989 085	1 980 924	1 972 351	1 922 539	1 858 813
Amorteringar	247 000	259 474	272 577	286 342	300 802	315 993	404 257	517 175
Driftskostnader	1 494 162	1 524 045	1 554 526	1 585 617	1 617 329	1 649 676	1 821 375	2 010 945
Övriga kostnader								
Fastighetskostnader								
Fastighetskostn. garagelokaler	39 970	40 769	41 585	42 416	43 265	44 130	48 723	53 794
Fastighetskostn. hyreslokaler	6 850	6 987	7 127	7 269	7 415	7 563	8 350	9 219
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	144 534
Summa övriga kostnader	46 820	47 756	48 712	49 686	50 679	51 693	57 073	207 548
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 799 270	3 835 523	3 872 668	3 910 729	3 949 735	3 989 713	4 205 244	4 594 481
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättning, årets	136 590	139 322	142 108	144 950	147 849	150 806	166 502	183 832
Akkumulerad fondavsättning	136 590	275 912	418 020	562 970	710 820	861 626	1 662 125	2 545 940
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde	0	39 732	80 093	121 086	162 717	204 988	426 045	518 836
Akkumulerat kassaflöde	80 000	119 732	199 825	320 911	483 629	688 617	2 370 237	5 061 400
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 935 860	4 014 577	4 094 869	4 176 766	4 260 301	4 345 507	4 797 791	5 297 149
Avskrivning enl K3-regelverket	3 492 947	3 492 947	3 492 947	3 492 947	3 492 947	3 492 947	3 492 947	3 555 381
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 109 357	-3 054 420	-2 998 169	-2 940 568	-2 881 578	-2 821 159	-2 496 143	-2 335 537

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	3 997 000	4 076 940	4 158 479	4 241 648	4 326 481	4 413 011	4 872 321	5 379 436
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	685 000	698 700	712 674	726 927	741 466	756 295	835 011	921 920
Låneskuld	70 571 500	70 324 500	70 065 027	69 792 450	69 506 108	69 205 305	67 457 501	65 221 493

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 247 000 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	739	754	769	784	800	816	901	995
Antagen räntenivå + 1%	894	908	923	938	953	968	1049	1138
Antagen räntenivå + 2%	1049	1063	1077	1091	1105	1120	1197	1281
Antagen räntenivå - 1%	584	599	615	631	647	664	753	851
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	739	757	776	796	816	836	947	1076
Antagen inflationsnivå + 2%	739	761	784	808	832	857	997	1169
Antagen inflationsnivå - 1%	739	750	761	773	785	796	859	924

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %
Antagen inflationsnivå 2 %

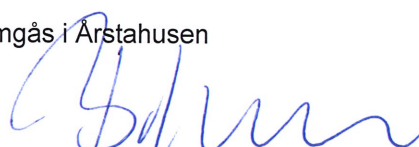
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 8 januari 2019

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahuset


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-01-08 för bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen org. nr: 769634-2497

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-01-17



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-01-17 för Brf Umgås i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-03-17
Registreringsbevis	2019-01-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-01-08
Köpekontrakt för marken inkl. bilaga 1,2,4	2019-01-08
Kreditoffert	2017-04-10
Beräkning av taxeringsvärde	2019-01-09
Bygglovsbeslut	2017-05-02
Samtal med kontrollansvarig	2019-01-17
Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
Aktuella räntor	2019-01-09
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor (och fastighetsregisterutdrag)	2019-01-08
Beräkning latent skatteskuld	2018-01-11
Bekräftelse BTA	2017-10-31
Amorteringsplan	Odaterad