

EKONOMISK PLAN

FÖR

BRF PLATFORM WEST

Org. nr. 769629–8202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	3
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	7
4.1	Finansieringsplan	7
4.2	Amortering	7
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	8
5.2	Föreningens intäkter	8
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	9
6.1	Nyckeltal	11
7	Särskilda förhållanden	12

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Platform West, org. nr. 769629–8202, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2015-03-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Fastigheten Täby Blåklinten 8 har förvärvats genom överlåtelse av den ekonomiska föreningen Ekonomisk Förening Platform West, org. nr. 769631–7523, som i sin tur äger fastigheten. Förvärvet skedde genom att samtliga andelar i den ekonomiska föreningen överläts till föreningen. Föreningen ska därefter förvärva fastigheten genom en internttransaktion från den ekonomiska föreningen. Överlåtelsen kommer att medföra att en latent skatteskuld uppkommer i föreningen. Skulden förfaller till betalning endast om föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten.

Föreningen har för avsikt att under åren 2020 - 2022 uppföra ett flerbostadshus om totalt 109 bostadsrättslägenheter med en bostadsarea om 4 901 kvm, två hyresrättslokaler om totalt 97 kvm, samt ett garage med 38 garageplatser. Upplåtelse av bostadsrätterna ska ske med start i maj 2020. Inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2021.

Byggnationen upphandlas genom en totalentreprenad med SSM Bygg och Fastighets AB.

SSM Bygg och Fastighets AB, org. nr. 556529-3650, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter samt outhyrda lokaler under viss tid.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Täby Blåklinten 8
Adress:	Adress är ännu inte registrerad
Kommun:	Täby
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 507 kvm
Lägenhetsarea:	4 901 kvm
Antal lägenheter:	109
Byggnadsår:	2020 - 2022
GA:	Gemensamhetsanläggningar för innergård och garage ska bildas tillsammans med närliggande fastigheter. Fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen för gården kommer att utgöra ca 16 % och för garaget ca 40 %
Servitut:	Fastigheten kan komma att belastas av servitut
Detaljplan:	Västra Roslags Näsby Akt 0160-D330
Bygglov beviljat:	2019-05-03

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerad betong
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag
Fasadbehandling:	Tegel, puts, trä & betong
Yttertak:	Sedumtak och solpaneler
Fönster:	Treglasfönster med karmar av lackerad aluminium
Parkering:	38 garageplatser
Cykelparkering:	Cykelrum i källare samt cykelställ på gården, ca 119 platser
Gemensam yta:	Takterrass
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer samt solenergi
Ventilation:	FTX (Mekanisk till och frånluft)
Avfall:	Sopkärl

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

Lägenhetsförråd: Förråd med nätväggar beläget i källare

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

HALL

Golv: Trestav, ekparkett
Sockel: Eklaserad furu
Vägg: Vitmålade väggar
Tak: Grängat tak
Övrigt: Kapphylla och garderob

KÖK

Golv: Trestav, ekparkett
Sockel: Eklaserad furu
Vägg: Vitmålade väggar
Tak: Grängat tak
Köksinredning: Vitlackerade luckor, rostfri diskbänk & laminerad bänkskiva i grått
Stänkskydd: Kakei vit blank
Vitvaror: Induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin, kombinerad eller full kyl och frys beroende på lägenhetstyp
Övrigt: Avfallskvarn för matavfall

BADRUM

Golv: Klinker
Vägg: Kakei
Tak: Målat tak
Övrigt: Tvättställ med kommod och spegel. WC, duschvägg samt kombinerad tvätt och torktumlare eller separat tvättmaskin och torktumlare beroende på lägenhetstyp

SOVRUM

Golv: Trestav, ekparkett
Sockel: Eklaserad furu

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

Vägg:	Vitmålade väggar
Tak:	Grängat tak
Övrigt:	Garderob enligt ritning

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Större framtida renoveringar kommer att finansieras genom upptagande av nya lån för föreningen vilket kan komma att medföra en höjning av årsavgiften.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2019 – 2021, beräknats till 140 362 000 kr, varav 41 242 000 kr avser mark och 99 120 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Fastigheten antas få typkod 321.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga andelar i den ekonomiska föreningen Ekonomisk Förening Platform West som i sin tur äger Fastigheten Täby Blåklinten 8. Fastigheten ska överlåtas till föreningen genom en interntransaktion från den ekonomiska föreningen.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och andelar*	107 174 258
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	271 063 100
Lagfart & Pantbrev	2 534 742
Summa	380 772 100 kr
Dispositionsfond	50 000
Summa	380 822 100 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 67 700 000 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

Den totala anskaffningskostnaden om 380 822 100 kr är garanterad enligt en garantiutfästelse utställd av SSM Bygg & Fastighets AB.

4 FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	75 962 100
Medlemmarnas insatser vid förvärv	304 860 000
Summa	380 822 100 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslånen med 1 % per år, vilket motsvarar ca 759 000 kr per år, se närmare i Bilaga 1.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 2 710 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, räknat med snittränta om 2,1 %	1 595 204
Amortering	759 621

Driftskostnader*	2 034 908
-------------------------	------------------

Fastighetsskötsel	357 367	
GA	103 500	
Varmvatten	381 500	
Kallvatten	98 020	
Uppvärmning	303 862	
Gemensam El & solceller	102 921	
Renhållning/Sophämtning	120 000	
Ekonomisk förvaltning	163 500	
Försäkring	73 505	
Bredband & TV	274 680	
Styrelse & revision	44 800	
Bokningssystem hemsida	12 253	
		13 210
Fastighetsskatt		60 192
Garageentreprenör		100 000
Bilpool		21 825
Driftkostnad lokaler		196 040
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**		
Summa kostnader		4 781 000 kr

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	3 577 700
Hyra lokaler	174 600
Ersättning varmvatten	381 500
Bilpool	100 000
Hyra garage	547 200
Summa intäkter	4 781 000 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Trapphus	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1001	1	2	48	0,979%	2 750 000	35 040	2 920
1002	1	2	48	0,979%	2 825 000	35 040	2 920
1003	1	2	46	0,939%	2 550 000	33 580	2 798
1004	1	2	46	0,939%	2 550 000	33 580	2 798
1005	1	2	46	0,939%	2 550 000	33 580	2 798
1006	1	2	50	1,020%	2 825 000	36 500	3 042
1007	1	3	74	1,510%	3 895 000	54 020	4 502
1008	1	1	26	0,531%	1 725 000	18 980	1 582
1009	1	1	40	0,816%	2 375 000	29 200	2 433
1101	1	2	48	0,979%	2 895 000	35 040	2 920
1102	1	2	48	0,979%	2 895 000	35 040	2 920
1103	1	2	47	0,959%	2 625 000	34 310	2 859
1104	1	2	46	0,939%	2 625 000	33 580	2 798
1105	1	2	46	0,939%	2 625 000	33 580	2 798
1106	1	2	46	0,939%	2 625 000	33 580	2 798
1107	1	2	50	1,020%	2 895 000	36 500	3 042
1108	1	3	74	1,510%	4 100 000	54 020	4 502
1109	1	1	26	0,531%	1 775 000	18 980	1 582
1110	1	1	40	0,816%	2 495 000	29 200	2 433
1111	1	1	27	0,551%	1 975 000	19 710	1 642
1112	1	4	84	1,714%	4 095 000	61 319	5 110
1201	1	2	48	0,979%	2 950 000	35 040	2 920
1202	1	2	48	0,979%	2 950 000	35 040	2 920
1203	1	2	47	0,959%	2 675 000	34 310	2 859
1204	1	2	46	0,939%	2 675 000	33 580	2 798
1205	1	2	46	0,939%	2 675 000	33 580	2 798
1206	1	2	46	0,939%	2 675 000	33 580	2 798
1207	1	2	50	1,020%	2 895 000	36 500	3 042
1208	1	3	74	1,510%	4 150 000	54 020	4 502
1209	1	1	26	0,531%	1 795 000	18 980	1 582
1210	1	1	40	0,816%	2 550 000	29 200	2 433
1211	1	1	27	0,551%	2 025 000	19 710	1 642
1212	1	4	84	1,714%	4 175 000	61 319	5 110
1301	1	2	48	0,979%	2 995 000	35 040	2 920
1302	1	2	48	0,979%	2 995 000	35 040	2 920
1303	1	2	47	0,959%	2 725 000	34 310	2 859
1304	1	2	46	0,939%	2 725 000	33 580	2 798

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

Lgh	Trapphus	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr		Kök	m ²	%	kr	kr	kr/mån
1305	1	2	46	0,939%	2 725 000	33 580	2 798
1306	1	2	46	0,939%	2 725 000	33 580	2 798
1307	1	2	50	1,020%	2 950 000	36 500	3 042
1308	1	3	74	1,510%	4 200 000	54 020	4 502
1309	1	1	26	0,531%	1 855 000	18 980	1 582
1310	1	1	40	0,816%	2 595 000	29 200	2 433
1311	1	1	27	0,551%	2 075 000	19 710	1 642
1312	1	4	84	1,714%	4 250 000	61 319	5 110
1401	1	2	48	0,979%	3 100 000	35 040	2 920
1402	1	2	48	0,979%	3 100 000	35 040	2 920
1403	1	2	47	0,959%	2 775 000	34 310	2 859
1404	1	2	46	0,939%	2 775 000	33 580	2 798
1405	1	2	46	0,939%	2 775 000	33 580	2 798
1406	1	2	46	0,939%	2 775 000	33 580	2 798
1407	1	2	50	1,020%	3 050 000	36 500	3 042
1408	1	3	74	1,510%	4 250 000	54 020	4 502
1409	1	1	26	0,531%	1 875 000	18 980	1 582
1410	1	1	40	0,816%	2 650 000	29 200	2 433
1411	1	1	27	0,551%	2 125 000	19 710	1 642
1412	1	4	84	1,714%	4 325 000	61 319	5 110
1501	1	2	47	0,959%	2 825 000	34 310	2 859
1502	1	2	46	0,939%	2 825 000	33 580	2 798
1503	1	2	46	0,939%	2 875 000	33 580	2 798
1504	1	2	46	0,939%	2 875 000	33 580	2 798
1505	1	2	50	1,020%	3 095 000	36 500	3 042
1506	1	3	74	1,510%	4 300 000	54 020	4 502
1507	1	1	26	0,531%	1 895 000	18 980	1 582
1508	1	1	40	0,816%	2 695 000	29 200	2 433
1509	1	1	27	0,551%	2 175 000	19 710	1 642
1510	1	4	84	1,714%	4 395 000	61 319	5 110
1601	1	2	47	0,959%	2 925 000	34 310	2 859
1602	1	2	46	0,939%	2 925 000	33 580	2 798
1603	1	2	50	1,020%	3 150 000	36 500	3 042
1604	1	3	74	1,510%	4 350 000	54 020	4 502
1605	1	1	26	0,531%	1 965 000	18 980	1 582
1606	1	1	40	0,816%	2 750 000	29 200	2 433
1607	1	1	27	0,551%	2 225 000	19 710	1 642
1608	1	4	84	1,714%	4 475 000	61 319	5 110
1701	1	2	50	1,020%	3 300 000	36 500	3 042
1702	1	3	74	1,510%	4 495 000	54 020	4 502
1703	1	1	26	0,531%	1 995 000	18 980	1 582
1704	1	1	40	0,816%	2 850 000	29 200	2 433
1705	1	1	27	0,551%	2 350 000	19 710	1 642
1706	1	4	84	1,714%	4 625 000	61 319	5 110
1001	2	1	39	0,796%	2 375 000	28 470	2 372
1002	2	1	26	0,531%	1 850 000	18 980	1 582
1003	2	2	48	0,979%	2 925 000	35 040	2 920
1101	2	2	46	0,939%	2 750 000	33 580	2 798
1102	2	1	26	0,531%	1 975 000	18 980	1 582
1103	2	1	26	0,531%	1 975 000	18 980	1 582
1104	2	1	26	0,531%	1 995 000	18 980	1 582
1105	2	2	47	0,959%	2 995 000	34 310	2 859

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

Lgh nr	Trapphus	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1201	2	2	46	0,939%	2 795 000	33 580	2 798
1202	2	1	26	0,531%	1 995 000	18 980	1 582
1203	2	1	26	0,531%	1 995 000	18 980	1 582
1204	2	1	26	0,531%	2 050 000	18 980	1 582
1205	2	2	47	0,959%	3 050 000	34 310	2 859
1301	2	2	46	0,939%	2 850 000	33 580	2 798
1302	2	1	26	0,531%	2 050 000	18 980	1 582
1303	2	1	26	0,531%	2 050 000	18 980	1 582
1304	2	1	26	0,531%	2 095 000	18 980	1 582
1305	2	2	47	0,959%	3 095 000	34 310	2 859
1401	2	2	46	0,939%	2 895 000	33 580	2 798
1402	2	1	26	0,531%	2 095 000	18 980	1 582
1403	2	1	26	0,531%	2 095 000	18 980	1 582
1404	2	1	26	0,531%	2 150 000	18 980	1 582
1405	2	2	47	0,959%	3 150 000	34 310	2 859
1501	2	2	46	0,939%	3 050 000	33 580	2 798
1502	2	1	26	0,531%	2 200 000	18 980	1 582
1503	2	1	26	0,531%	2 200 000	18 980	1 582
1504	2	1	26	0,531%	2 275 000	18 980	1 582
1505	2	2	47	0,959%	3 300 000	34 310	2 859
			4 901	100,00%	304 860 000	3 577 700	298 142

Kostnaden för hushållsel och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till ca 1500 kr per år och lägenhet beroende på lägenhetsstorlek och antal personer i hushållet. Förbrukning av varmvattnet mäts genom individuell mätning för varje lägenhet och den faktiska förbrukningskostnaden debiteras i samband med årsavgiften.

Elförbrukningen för en lägenhet uppgår i genomsnitt till ca 2500 kwh per år, vilket motsvarar 313 kr per månad. En hemförsäkring kostar i genomsnitt ca 1700 kr per år.

6.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ²	62 204 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	415 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	730 kr
Anskaffningskostnad per m ²	77 693 kr
Föreningslån per m ²	15 499 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	533 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- G. Föreningen tecknar avtal med ComHem avseende fiberanslutningen av fastigheten samt installation av bredband. Bredband och grundutbud för TV ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavaren kan därutöver teckna ett individuellt avtal med ComHem för utökad internetuppkoppling och kanalutbud.
- H. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreskrivs i föreningens stadgar.

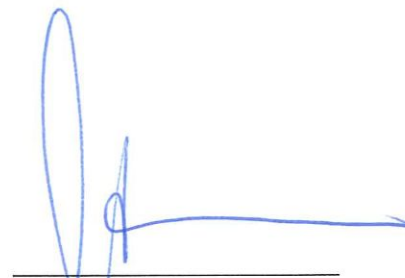
EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLATFORM WEST

Stockholm den 7 maj 2020

Bostadsrättsföreningen Platform West



Björn Isaksson



Göran Nygren



Dennis Hagborg

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Plattform West*, organisationsnummer 769629-8202, daterad 2020-05-07 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

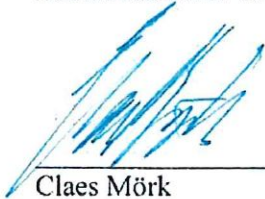
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-05-12



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Bygglov Täby kommun, 2019-05-03
Andelsöverlåtelseavtal, 2017-03-14
Marköverlåtelseavtal, 2017-11-29
Tilläggsavtal marköverlåtelse, 2019-12-13
Totalentreprenadavtal SSM Bygg & Fastighets AB, 2017-03-13
Bankoffert Swedbank, 2020-04-08
Garanti och utfästelse, SSM Bygg & Fastighets AB, 2020-05-07
Broschyr

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 595 204	1 579 252	1 563 300	1 547 348	1 531 396	1 515 444	1 499 492	1 483 540	1 467 588	1 451 636	1 435 684	1 355 923
Avskrivningar	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631	2 710 631
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	2 034 908	2 075 606	2 117 118	2 159 461	2 202 650	2 246 703	2 291 637	2 337 470	2 384 219	2 431 903	2 480 541	2 738 718
Övriga kostnader												
Garageentreprenör	60 192	61 396	62 624	63 876	65 154	66 457	67 786	69 142	70 525	71 935	73 374	81 011
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209 634
Lokaler (1% på taxv)	13 210	13 474	13 744	14 019	14 299	14 585	14 877	15 174	15 478	15 787	16 103	17 779
Driftkostnad lokaler	21 825	21 825	22 262	22 707	23 161	23 624	24 097	24 578	25 070	25 571	26 083	28 798
Intäkter exkl årsavgifter												
Ersättning för uppvärmning av vatt	381 500	389 130	396 913	404 851	412 948	421 207	429 631	438 224	446 988	455 928	465 046	513 449
Hyror lokaler	174 600	178 092	181 654	185 287	188 993	192 773	196 628	200 561	204 572	208 663	212 836	234 989
Hyror parkering	547 200	558 144	569 307	580 693	592 307	604 153	616 236	628 561	641 132	653 955	667 034	736 459
Amorteringar/Avsättning												
Avsättning underhåll	196 040	199 961	203 960	208 039	212 200	216 444	220 773	225 188	229 692	234 286	238 972	263 844
Amortering	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621	759 621
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	3 577 700	3 585 769	3 594 755	3 604 240	3 614 233	3 624 745	3 635 787	3 647 368	3 659 500	3 672 194	3 685 461	3 970 431
Årsavgift kr/kvm/år												
	730	732	733	735	737	740	742	744	747	749	752	810
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 1 754 970	- 1 751 049	- 1 747 050	- 1 742 971	- 1 738 810	- 1 734 566	- 1 730 237	- 1 725 822	- 1 721 318	- 1 716 724	- 1 712 038	- 2 446 787
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	3 577 700	3 585 769	3 594 755	3 604 240	3 614 233	3 624 745	3 635 787	3 647 368	3 659 500	3 672 194	3 685 461	3 970 431
Kassaflöde												
Intäkter	4 681 000	4 711 135	4 742 628	4 775 070	4 808 480	4 842 878	4 878 282	4 914 713	4 952 192	4 990 740	5 030 377	5 455 328
Kostnader	- 3 712 129	- 3 738 079	- 3 765 304	- 3 793 392	- 3 822 360	- 3 852 228	- 3 883 011	- 3 914 730	- 3 947 401	- 3 981 046	- 4 015 682	- 4 414 084
Återförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	968 871	973 056	977 325	981 679	986 120	990 650	995 270	999 983	1 004 791	1 009 694	1 014 696	1 041 244
Amorteringar	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621	- 759 621
Investeringar												
Summa kassaflöde	209 250	213 435	217 704	222 058	226 499	231 029	235 649	240 362	245 170	250 073	255 075	281 623
Prognosförutsättningar												
Räntesattagande	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde												
Föreningslån	75 962 100	75 202 479	74 442 858	73 683 237	72 923 616	72 163 995	71 404 374	70 644 753	69 885 132	69 125 511	68 365 890	64 567 785

Ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 2710631 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	730	732	733	735	737	740	742	744	747	749	752	810
Årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	730	885	885	886	886	887	888	888	889	890	892	942
1. Dagens räntenivå +1%	730	1 048	1 050	1 052	1 053	1 055	1 057	1 059	1 061	1 063	1 065	1 119
2. Dagens räntenivå +2%	730	578	582	585	589	592	596	600	604	608	613	679
1. Dagens räntenivå - 1%	730	425	430	435	440	445	451	456	462	467	473	547
2. Dagens räntenivå - 2%												
Dagens räntenivå och	730	734	739	743	748	753	758	764	770	776	782	868
1. Dagens inflationsnivå +1%	730	737	743	750	758	766	774	783	792	802	813	930
2. Dagens inflationsnivå +2%												
1. Dagens inflationsnivå -1%	730	729	728	728	727	726	726	725	725	724	724	758
2. Dagens inflationsnivå -2%	730	727	723	720	717	714	710	707	704	701	697	713