

Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Sjödalsterrassen 2

Organisationsnummer: 769630-6724

**Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Sjödalsterrassen 2**

Insatser bostäder (genomsnitt)	50 000 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter Bostäder (genomsnitt)	768 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Räntekänslighet Årsavgift, Ränta + 1% (genomsnitt)	156 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	15 600 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Amortering och fondavsättning	138 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Energiförbrukning (värme, varmvatten, fastighetsel)	85 kWh/m <sup>2</sup> Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,80 %
Lokal/Garage i hyresrätt andel av intäkter	15,3 %
Anskaffningskostnad exkl. momsrestitution för garage och lokaler	65 600 kr/m <sup>2</sup> Boarea

## Fastigheten

**Kommun:** Huddinge  
**Fastighetsbeteckning:** Brändstegen 5  
**Adress:** Finslipargränd 2 och 4  
Lackerargränd 1, 3 och 5  
Sjödalsvägen 21A, 21B, 21D, 21E, 21F, 21G och 21H  
**Postadress:** 141 46 Huddinge  
**Tomtareal:** 2 750 m<sup>2</sup>  
**Servitut:** Fastigheten har servitut för rätten att anlägga, underhålla och förnya balkonger. Belastar fastigheten Huddinge Tomtberga 3:39.

## Byggnader

### Bostadshus

**Hustyp:** Flerbostadshus  
**Antal:** En byggnad med fem trapphus  
**Våningsantal:** 3-5 våningar med underliggande källare/garage  
**Färdigställandeår:** 2018

**Bostadsarea:** 6 236 m<sup>2</sup>

**Lokalarea:** 378 m<sup>2</sup> \*

\*) En lokalyta om ca 300 kvm har tillkommit föreningen pga yteffektivisering. Lokalytan är uppdelade på tre lokaler där hyresinbetalningar för en lokalyta om ca 78 kvm säkerställs av Veidekke Bostad AB i 3 år. Se närmare förklaring under avnitt "Uthyrningslokaler" samt "Första årets inbetalningar".

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning och platta på mark
Yttervägg källare	Målad betong
Yttervägg övrigt	Målad betong
Lägenhetsskilj. vägg	Betong
Yttertak	Papp
Bjälklag	Betong
Balkonger	Prefabricerade betongelement. Pinnräcke i metall
Uteplats	Trätäck alt. Betongmarksten
Hissar	Linhissar till alla bostadsplan och garageplan.
Trappor	Prefabricerade betongelement
Värmesystem	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventiler i badrum och kök. Tilluftsdon i sovrum, vardagsrum samt i förekommande fall i klädkammare och förråd.
Elinstallation	Individuell mätning via undermätare
TV/Bredband:	Kabel-TV med basutbud. Fiber indraget i huset, trådlös uppkoppling inom lägenheten.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch. Tvättpelare förses med fast anslutning till avlopp.

### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	25
2 RoK	38
3 RoK	37
4 RoK	5
5 RoK	4
Summa	109

UK

## Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Kök	Ekparkett*	Målat***	Målat**	Vitvaror från Siemens. Kyl och frys i vissa lägenheter om 2 rok och i alla 3-5 rok. Kombinerad kyl/frys i övriga lägenheter. Induktionshälls och inbyggnadsugn. Micro i överskåp. Diskmaskin i lägenheter 2-5 rok.
Badrum	Klinker	Kakel/Målat	Målat**	Tvättmaskin o kondensumlare
Toaletttrum	Klinker	Kakel/Målat	Målat**	
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Målat**	

\*) Lackerad ekparkett

\*\*) Vitmålad med synliga skarvar

\*\*\*) Kakel ovan bänkskiva och diskbänk, 100x300 mm

## Gemensamt

### Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:

- Soprum
- Cykel- och barnvagnsrum
- Rullstolsrum
- Undercentral
- Elcentral

Dessutom finns gemensam:

- Kabel-TV anslutning inklusive bredband till alla lägenheter
- Postboxar i entréerna

### Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på plan 0 (entréplan)

### Parkering

Föreningen har 57 garageplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt aktiebolag.

## Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter ingår.

Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

## Taxeringsvärde

### Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2019)

	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	24 500	88 200	112 700
Lokaler*	600	2 900	3 500
Garage		4 800	4 800
Totalt	25 100	95 900	121 000

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

\*) Lokalen avser den totala lokalen om ca 378 kvm

## Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse skedde mellan april - juni 2018. Revidering av Ekonomisk plan (registrerad 180326) har skett pga korrigeringar av nyckeltal.

## Uthyrningslokaler

Inga hyresavtal är för närvarande tecknade med hyresgäster. Veidekke Bostad AB kommer att ställa ut en 3-årig garanti avseende hyresinbetalning för lokalen om 78 kvm enligt ekonomisk plan.

En lokalyta om ca 300 kvm har tillkommit föreningen pga yteffektivisering. Den tillkomna lokalen kommer inte hyresgästanpassas vid inflyttning utan ses som en extra möjlighet för föreningen.

## Inflyttning

Inflyttning beräknas ske etappvis enligt följande:

Trapphus 1, Lackrargränd 3: Oktober 2018

Trapphus 2, Sjödalsvägen 21G: Oktober 2018

Trapphus 3, Sjödalsvägen 21E: Oktober 2018

Trapphus 4, Finslipargränd 2: September 2018

Trapphus 5, Finslipargränd 4: September 2018

## Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	128 648 tkr
Kostnad för entreprenad	286 984 tkr
<b>Total slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>415 632 tkr</b>
Avgår mömsresitution för garage och lokaler	6 550 tkr
Summa att finansiera	409 082 tkr

\*) Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i aktiebolaget

Bokfört värde mark (preliminärt)	128 793 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	280 289 tkr
Summa bokfört värde	409 082 tkr

\*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för lokaler/garage om 6 550 tkr

## Finansiering

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms för lokaler och garage

finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	311 800 tkr
Bottenlån	97 282 tkr
Summa finansiering	409 082 tkr

## Kapital

### Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering/ Avskrivning tkr	Ränta+ Avskif tkr	
Bottenlån	97 282	2,80	2 724	533	3 256	ränta prel.

### Ränta och amorteringt år 1-6 och år 11.

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Ränta*	2 724	2 709	2 693	2 677	2 660	2 642	2 538
Amortering**	532	558	584	612	641	672	848
Summa utbetalningar	3 256	3 267	3 278	3 289	3 301	3 314	3 387

UK

\*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt räntefäge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering.

Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2018-08-17: 3 månader: 0,66 %, 2 år: 0,74 % och 5 år: 1,47 %. Genomsnittsränta: 0,96 %

\*\*\*) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårsstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

### Avskrivningar år 1-6 och år 11

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Avskrivning byggnad	3 896	3 896	3 896	3 896	3 896	3 896	3 896
Redovisat resultat*	-3 034	-3 002	-2 969	-2 934	-2 898	-2 860	-2 646

\*) Brf Sjödalsterrassen 2 kommer i redovisningen att göra avskrivning på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

### Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning*	363 tkr	preliminär
Ekonomisk förv., fastighetsskötsel, städ, hiss, revision och styrelsearvode	514 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	132 tkr	preliminär
VA-kostnader	120 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	382 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	63 tkr	preliminär
Fastighetsskatt för samtliga lokaler	88 tkr	preliminär
TV och bredband	335 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar**	73 tkr	preliminär
<b>Summa driftutbetalningar</b>	<b>2 069 tkr</b>	

\*) Driftutbetalningen för uppvärmning inkluderar den totala lokalytan om 378 kvm.

\*\*\*) Här ingår driftutbetalningar för mätdataöverföring för uppvärmning av varmvatten och hushållsel och andra oförutsedda driftutbetalningar.

### Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning*	363	370	377	385	392	400	442
Fast-skötsel och adm.*	514	524	535	545	556	567	626
Renhållning och återvinning*	132	135	138	140	143	146	161
VA-kostnader*	120	122	125	127	130	132	146
Fastighetsel*	382	389	397	405	413	421	465
Försäkringar*	63	64	66	67	68	70	77
Fastighets-avgift och -skatt**	88	90	92	93	95	97	107
TV och Bredband*	335	341	348	355	362	370	408
Övriga kostnader***	73	75	76	78	79	81	89
<b>Summa driftutbetalningar</b>	<b>2 069</b>	<b>2 111</b>	<b>2 153</b>	<b>2 196</b>	<b>2 240</b>	<b>2 285</b>	<b>2 523</b>

\*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

\*\*\*) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på liden tom av skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler, i femton år. Varefter full fastighetsavgift om 119 tkr betalas år 16.

Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet, i kalkylen antagen till 2,0%.

Fastighetsskatt för lokaler tom inflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

\*\*\*\*) Består bl a av mätöverföring av uppmätt hushållsel och varmvatten, portsystem och dörrmallor i entréerna.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsv.:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- Garageplats
- Tjänster för TV och bredband utöver det som är kollektivt upphandlat

### Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	330 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>330 tkr</b>

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

### Fondavsättning år 1-6 och år 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avs dispositionsfond	0	55	110	166	223	281	811
Avs underhållsfond	330	337	343	350	357	364	402
<b>Summa utbetalning</b>	<b>330</b>	<b>391</b>	<b>453</b>	<b>517</b>	<b>581</b>	<b>646</b>	<b>1 213</b>

### Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	2 724 tkr
Amortering	532 tkr
Drift	2 069 tkr
Fondavsättning	330 tkr
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>5 655 tkr</b>

### Första årets inbetalningar

Årsavgifter*	totalt	4 791 tkr
	768,2 kr/m <sup>2</sup>	
Hyresintäkter		
Lokaler **	78 kvm	( 1 500 kr/m <sup>2</sup> ) 117 tkr
Garageplatser ***	57 st	( 1 100 kr/pl o mån) 748 tkr
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>5 656 tkr</b>

\*) Årsavgiften inkluderar hushållsel, varmvatten och TV/bredband. Vid avisering av årsavgiften per månad debiteras hushållsel och varmvatten enligt faktisk användning kvartalsvis i efterskott. TV/bredband tas ut med lika stort belopp för varje lägenhet.

\*\*) En lokalyta om ca 300 kvm har tillkommit föreningen, utöver de tidigare 78 kvm, pga yteffektivisering. Den tillkomna lokalen kommer inte hyresgästanpassas vid inflyttning utan ses som en extra möjlighet för föreningen.

\*\*\*) Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser;

### Hyresinbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Lokaler **	117	119	122	124	127	129	143
Garageplatser ***	748	763	779	794	810	826	1 140
<b>Summa hyresinbetalningar</b>	<b>865</b>	<b>883</b>	<b>900</b>	<b>918</b>	<b>937</b>	<b>955</b>	<b>1 283</b>

# Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

## Räntescenariös

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen		
	1% lägre	2,80%	1% högre
1	612	768	924
2	628	784	939
3	645	799	953
4	662	815	968
5	679	831	984
6	697	848	999
11	791	936	1 082

## Inflationsscenario

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	768	768	768
2	781	784	786
3	794	799	804
4	808	815	822
5	822	831	841
6	836	848	861
11	913	936	962

Årsavgiften avser ett vägt medelvärde för bostäder som ökar med 2% per år i planens flerårskalkyl, vilket medför avsättning till dispositionsfond. Genom att fördela bolletlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Adress	Lghnr. Skatte- verket	Lghnr Brf	Lägenhets- storlek	Boarea m <sup>2</sup>	Insats kr	Andelstal årsavgift %	Andelstal insats %	Årsavgift kr/mån exkl energi	Del av årsavgift som avser energi* kr/mån	
									Hushållsol	Uppvärmning av varmvatten
Lackeravgränd 3	1101	1-1101	2 Rok	47	2 300 000	0,7671%	0,7377%	2 820	130	113
	1102	1-1102	2 Rok	51	2 400 000	0,8155%	0,7697%	2 997	138	120
	1103	1-1103	3 Rok	73	2 800 000	1,0989%	0,8980%	4 039	186	162
	1104	1-1104	2 Rok	56	2 375 000	0,8874%	0,7617%	3 262	150	131
	1105	1-1105	1 Rok	29	1 750 000	0,5667%	0,5613%	2 083	96	83
	1106	1-1106	1 Rok	29	1 850 000	0,5667%	0,5933%	2 083	96	83
	1107	1-1107	1 Rok	29	1 750 000	0,5667%	0,5613%	2 083	96	83
	1108	1-1108	1 Rok	29	1 750 000	0,5667%	0,5613%	2 083	96	83
	1109	1-1109	1 Rok	29	1 550 000	0,5494%	0,4971%	2 019	93	81
	1201	1-1201	2 Rok	47	2 500 000	0,7931%	0,8018%	2 915	134	117
	1202	1-1202	2 Rok	51	2 700 000	0,8414%	0,8659%	3 093	142	124
	1203	1-1203	3 Rok	73	3 150 000	1,1075%	1,0103%	4 071	187	163
	1204	1-1204	2 Rok	56	2 575 000	0,8960%	0,8258%	3 293	152	132
	1205	1-1205	1 Rok	29	1 800 000	0,5754%	0,5773%	2 115	97	85
	1206	1-1206	1 Rok	29	1 800 000	0,5754%	0,5773%	2 115	97	85
	1207	1-1207	1 Rok	29	1 800 000	0,5754%	0,5773%	2 115	97	85
	1208	1-1208	1 Rok	29	1 800 000	0,5754%	0,5773%	2 115	97	85
	1209	1-1209	1 Rok	29	1 800 000	0,5754%	0,5773%	2 115	97	85
	1301	1-1301	2 Rok	47	2 600 000	0,7931%	0,8339%	2 915	134	117
	1302	1-1302	2 Rok	51	2 800 000	0,8414%	0,8980%	3 093	142	124
	1303	1-1303	3 Rok	73	3 300 000	1,1075%	1,0584%	4 071	187	163
	1304	1-1304	2 Rok	56	2 750 000	0,8960%	0,8820%	3 293	152	132
	1305	1-1305	1 Rok	29	1 875 000	0,5754%	0,6013%	2 115	97	85
	1306	1-1306	1 Rok	29	1 875 000	0,5754%	0,6013%	2 115	97	85
	1307	1-1307	1 Rok	29	1 875 000	0,5754%	0,6013%	2 115	97	85
	1308	1-1308	1 Rok	29	1 875 000	0,5754%	0,6013%	2 115	97	85
	1309	1-1309	1 Rok	29	1 875 000	0,5754%	0,6013%	2 115	97	85
	1401	1-1401	2 Rok	47	2 750 000	0,7931%	0,8820%	2 915	134	117
	1402	1-1402	2 Rok	51	2 900 000	0,8414%	0,9301%	3 093	142	124
	1403	1-1403	3 Rok	73	3 450 000	1,1075%	1,1065%	4 071	187	163
	1404	1-1404	2 Rok	56	2 850 000	0,8960%	0,9140%	3 293	152	132
	1405	1-1405	1 Rok	29	1 950 000	0,5754%	0,6254%	2 115	97	85
	1406	1-1406	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85
	1407	1-1407	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85
	1408	1-1408	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85
	1409	1-1409	1 Rok	29	1 950 000	0,5754%	0,6254%	2 115	97	85
1501	1-1501	2 Rok	47	2 850 000	0,7931%	0,9140%	2 915	134	117	
1502	1-1502	2 Rok	51	3 000 000	0,8414%	0,9622%	3 093	142	124	
1503	1-1503	3 Rok	73	3 750 000	1,1075%	1,2027%	4 071	187	163	
1504	1-1504	2 Rok	56	2 875 000	0,8960%	0,9221%	3 293	152	132	
1505	1-1505	1 Rok	29	2 075 000	0,5754%	0,6655%	2 115	97	85	
1506	1-1506	1 Rok	29	2 075 000	0,5754%	0,6655%	2 115	97	85	
1507	1-1507	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85	
1508	1-1508	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85	
1509	1-1509	1 Rok	29	2 000 000	0,5754%	0,6414%	2 115	97	85	
1601	1-1601	2 Rok	47	3 000 000	0,7931%	0,9622%	2 915	134	117	
1602	1-1602	3 Rok	75	3 850 000	1,1515%	1,2348%	4 233	195	169	

Sjödalsvägen 21G	1101	2-1101	4 Rok	92	3 400 000	1,3684%	1,0904%	5 030	232	201
	1102	2-1102	3 Rok	81	3 150 000	1,1897%	1,0103%	4 373	201	176
	1201	2-1201	5 Rok	97	3 600 000	1,4316%	1,1546%	5 262	242	211
	1202	2-1202	3 Rok	82	3 400 000	1,2105%	1,0904%	4 449	205	178
	1301	2-1301	5 Rok	97	3 950 000	1,4316%	1,2668%	5 262	242	211
	1302	2-1302	3 Rok	82	3 550 000	1,2105%	1,1386%	4 449	205	178
	1401	2-1401	5 Rok	96	4 200 000	1,4254%	1,3470%	5 239	241	210
	1402	2-1402	3 Rok	82	3 700 000	1,2105%	1,1867%	4 449	205	178
	1501	2-1501	5 Rok	97	4 400 000	1,4316%	1,4112%	5 262	242	211
	1502	2-1502	3 Rok	82	3 850 000	1,2105%	1,2348%	4 449	205	178
Sjödalsvägen 21E	1101	3-1101	3 Rok	71	2 950 000	1,0688%	0,9461%	3 929	181	157
	1102	3-1102	2 Rok	48	2 350 000	0,7792%	0,7537%	2 864	132	115
	1103	3-1103	3 Rok	69	2 850 000	1,0505%	0,9140%	3 861	176	155
	1201	3-1201	3 Rok	71	3 150 000	1,0774%	1,0103%	3 960	182	159
	1202	3-1202	2 Rok	48	2 550 000	0,8051%	0,8178%	2 959	138	119
	1203	3-1203	3 Rok	77	3 300 000	1,1559%	1,0584%	4 249	196	170
	1301	3-1301	3 Rok	71	3 300 000	1,0774%	1,0584%	3 960	182	159
	1302	3-1302	2 Rok	48	2 650 000	0,8051%	0,8499%	2 959	136	119
	1303	3-1303	3 Rok	77	3 450 000	1,1559%	1,1065%	4 249	195	170
	1401	3-1401	3 Rok	71	3 600 000	1,0774%	1,1546%	3 960	182	159
	1402	3-1402	2 Rok	48	2 750 000	0,8051%	0,8820%	2 959	136	119
	1403	3-1403	3 Rok	77	3 600 000	1,1559%	1,1546%	4 249	196	170
	1501	3-1501	3 Rok	71	3 600 000	1,0774%	1,1546%	3 960	182	159
	1502	3-1502	2 Rok	48	2 850 000	0,8051%	0,9140%	2 959	136	119
	1503	3-1503	3 Rok	77	3 950 000	1,1559%	1,2668%	4 249	195	170
Finslippargränd 2	1101	4-1101	3 Rok	76	3 000 000	1,1293%	0,9622%	4 151	191	168
	1102	4-1102	2 Rok	69	2 800 000	1,0332%	0,8980%	3 798	175	152
	1103	4-1103	2 Rok	51	2 400 000	0,8155%	0,7697%	2 997	138	120
	1104	4-1104	2 Rok	50	2 400 000	0,7975%	0,7697%	2 931	135	117
	1201	4-1201	3 Rok	76	3 250 000	1,1379%	1,0423%	4 183	193	167
	1202	4-1202	3 Rok	74	3 200 000	1,1137%	1,0263%	4 094	188	164
	1203	4-1203	2 Rok	51	2 700 000	0,8414%	0,8659%	3 093	142	124
	1204	4-1204	2 Rok	50	2 600 000	0,8235%	0,8339%	3 027	139	121
	1301	4-1301	3 Rok	76	3 600 000	1,1379%	1,1546%	4 183	193	167
	1302	4-1302	3 Rok	74	3 350 000	1,1137%	1,0744%	4 094	188	164
	1303	4-1303	2 Rok	51	3 000 000	0,8414%	0,9622%	3 093	142	124
	1304	4-1304	2 Rok	49	2 700 000	0,8172%	0,8659%	3 004	138	120
	1401	4-1401	3 Rok	76	3 750 000	1,1379%	1,2027%	4 183	193	167
	1402	4-1402	3 Rok	74	3 500 000	1,1137%	1,1225%	4 094	188	164
	1403	4-1403	2 Rok	51	2 900 000	0,8414%	0,9301%	3 093	142	124
	1404	4-1404	2 Rok	50	2 800 000	0,8235%	0,8980%	3 027	139	121
	1501	4-1501	3 Rok	76	3 700 000	1,1379%	1,1867%	4 183	193	167
	1502	4-1502	3 Rok	74	3 700 000	1,1137%	1,1867%	4 094	188	164
	1503	4-1503	2 Rok	51	3 000 000	0,8414%	0,9622%	3 093	142	124
	1504	4-1504	2 Rok	50	2 900 000	0,8235%	0,9301%	3 027	139	121
1601	4-1601	3 Rok	72	3 850 000	1,1213%	1,2348%	4 122	190	165	
1602	4-1602	2 Rok	50	3 100 000	0,8235%	0,9942%	3 027	139	121	
Finslippargränd 4	1101	5-1101	3 Rok	76	3 000 000	1,1293%	0,9622%	4 151	191	168
	1102	5-1102	2 Rok	48	2 300 000	0,7792%	0,7377%	2 864	132	115
	1103	5-1103	3 Rok	74	2 900 000	1,1110%	0,9301%	4 084	188	164
	1201	5-1201	3 Rok	76	3 250 000	1,1379%	1,0423%	4 183	193	167
	1202	5-1202	2 Rok	48	2 500 000	0,8051%	0,8018%	2 959	136	119
	1203	5-1203	4 Rok	87	3 750 000	1,3166%	1,2027%	4 840	223	194
	1301	5-1301	3 Rok	76	3 400 000	1,1379%	1,0904%	4 183	193	167
	1302	5-1302	2 Rok	48	2 600 000	0,8051%	0,8339%	2 959	136	119
	1303	5-1303	4 Rok	87	3 950 000	1,3166%	1,2668%	4 840	223	194
	1401	5-1401	3 Rok	76	3 550 000	1,1379%	1,1386%	4 183	193	167
	1402	5-1402	2 Rok	48	2 700 000	0,8051%	0,8659%	2 959	136	119
	1403	5-1403	4 Rok	87	4 150 000	1,3166%	1,3310%	4 840	223	194
	1501	5-1501	3 Rok	76	3 700 000	1,1379%	1,1867%	4 183	193	167
	1502	5-1502	2 Rok	48	2 800 000	0,8051%	0,8980%	2 959	136	119
	1503	5-1503	4 Rok	87	4 350 000	1,3166%	1,3951%	4 840	223	194
Summa				6 236	311 800 000	100%	100%	367 569	16 924	14 716

\*) Årsavgift är angiven per månad och exklusive energi. In till anges bedömd kostnad för uppvärmning av varmvatten och hushållsel baseras på normalförbrukning. Verklig energianvändning kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning.

\*\*) Andelstakens beräkning bygger till största del på boarea, men även andra parametrar som exempelvis balkong, uteplast, extra badrum mm vägs in.



## Särskilda förhållanden

- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För andrahandsuthyrning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10% av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).
- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:  
Aktieöverlåtelseavtal avseende köp av aktierna i Fastighets Bolaget Brandstegen 5 AB.  
Köpeavtal med aktiebolaget om köp om fastigheten Brandstegen 3 och 5.  
Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad avseende byggnation på föreningens fastighet.  
Avtal med el-nätägare  
Avtal med el-energileverantör  
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel  
Avtal med Riktsbyggen avseende ekonomisk förvaltning  
Avtal om städning  
Renhållnings- och återvinningsavtal  
VA-abonnemang  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl. kollektivt bostadstillägg för samtliga lägenheter.  
Avtal om TV och bredband  
Hisservice, jour, larmöverföring och hissbesiktning  
Avtal om mätdataöverföring för uppmätt energianvändning för hushållsel och varmvatten  
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostadsrätterna.
- C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa aktierna i Fastighets Bolaget Brandstegen 5 AB, vilket var ägare till fastigheten. Fastigheten överfördes därefter till Brf Sjödalsterrassen 2 till bokfört bärde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för aktierna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten skrivs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om 24,4 mkr. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontrakt mellan Veidekke Bostad AB och Sjödalsterrassen 2. Denna har i tillämpliga delar även ställts till Nordea.
- E Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för uppförandet.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.


---

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Solna, 2018-08-21

  
Bo Wolwan

  
Richard Nyberg

  
Ulrika Lindh

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Sjödalsterrassen 2, orgnr. 769630-6724, Huddinge kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-08-21, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

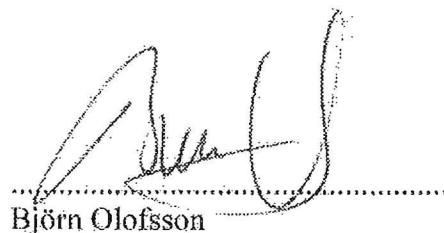
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 21 aug 2018

  
Jan Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2018-08-21 för Brf Sjödalsterrassen 2**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2017-11-20  
Föreningens Stadgar registrerade 2017-11-07  
Bankkoffert 2015-11-20  
Ränteuppdatering, Email 2018-08-17  
Fastighetsfakta 2018-01-25  
Köpekontrakt 2016-03-31  
Köpebrev 2016-03-31  
Överenskommelse om fastställande av köpeskilling för aktier 2018-03-19  
Aktieöverlåtelseavtal 2016-03-31  
Totalentreprenadkontrakt 2016-03-31  
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2018-03-19  
Förbindelse från Veidekke ASA 2016-04-01  
Beräkning av tax.värde  
Beräkning driftkostnader 2018-03-13  
Komponentavskrivning en K3  
Situationsplan, planritningar  
Energiberäkning