

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RODDAREN I SOLLENTUNA

(Org nr 769629-4706)

SOLLENTUNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Roddaren i Sollentuna som har sitt säte i Sollentuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-01-28 (org nr 769629-4706) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2016 startade markarbetena inför uppförandet av ett bostadskvarter utgörandes av 2 st 6-vånings bostadshus ovan garage innehållande sammanlagt 73 bostadslägenheter, 2 butiks/kontorslokaler och 47 garageplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna sker trapphusvis i fem etapper enligt följande:
trapphus 52, 2018-03-27, trapphus 51, 2018-04-17, trapphus 63, 2018-05-08
trapphus 62, 2018-05-29 och trapphus 61, 2018-06-19.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2017.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB (publ).

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Kv Staven 4, Sollentuna Kommun
Tomtens areal ca:	4 500 m ² (preliminär areal, fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	4 624 m ²
Lokalarea (LOA), (Kontor) ca:	65 m ²
Antal lägenheter:	73 st
Antal butiks/kontorslokaler:	2 st
Antal garageplatser:	47 st
Antal parkeringsplatser:	14 st

Byggnadernas antal och utformning: "Föreningen har fler än ett hus som är så placerat att det går att bedriva en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna".

Bebyggelsen består av två st flerbostadshus som är sex våningar höga. Lokalerna är anpassade för enklare butiks- resp. kontorsändamål.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplan. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i samtliga trapphus.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för förvaring av rullstolar, cyklar, barnvagnar, soprum och städförråd finns i entréplanet. I källarplanet finns lägenhetsförråd, undercentral, elcentral, cykelrum städförråd, trapphushallar samt garage. Flåkrum finns på takplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På innergården finns planteringar, gräsmattor, lekplatser, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark (uteplats, se F) upplåten med nyttjanderätt.

Parkering

I källarplanet finns 47 st garageplatser och på gård mellan husen finns 14 st parkeringsplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Fastighetsreglering pågår f.n.

Servitut för del av kantbalk och dagvattenledning mot Sollentunavägen pågår.

Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning

F.n pågår inrättande av gemensamhetsanläggningar

Brf Roddaren och Brf Simmaren är beläget inom samma bebyggelsekvarter och av den anledningen bildas en gemensamhetsanläggning enligt nedanstående omfattning:

- Garage i källarplan med tillhörande tekniska installationer och rymmande 117 st bilplatser, varav 47 st disponeras av Brf Roddaren. Till detta hör en ventilations huv på gården ovan garaget.

Fördelningen av kostnaderna för anläggningens utförande och drift baseras på bostadsarea (m²) inom respektive deltagande fastighet. Brf Roddarens del av kostnader 4624/9870

- Staven 7 (Brf Kanotisten), Staven 6 (Brf Skridskoåkaren) och Staven 8 (kommun) ingår även de i bebyggelsekvarteret och av den anledningen bildas en gemensamhetsanläggning. Där eventuellt Staven 8 ingår. enligt nedanstående omfattning:

Vägar, belysning, dagvattenanläggningar, mark för dagvattendike samt lekplats och del av "kullen"

Då denna GA är under upprättande så är deltagare, omfattning och kostnadsfördelningen idag inte känd.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Husunderbyggnad** Platta på mark**Stomme** Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form (plattbärlag).
Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av prefabricerad betong.
Prefabricerade balkonger och trappor.**Stomkomplettering** Ytterväggar av utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering.
Alt. prefabricerade betong/lättklinker med cellplastisolering.
Innerväggar av gips och trä/stål.
Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ.
Innerväggdörrar släta vita.**Tak** Uppstolpad takstomme/takstolar.
Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt.
Taktäckningen/tak isoleras med lösullsisolering.**Fasad** Putsad fasad
Fönster av trä med aluminiumbeklädnad.
Entrépartier av trä eller stål.
Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Balkongfronter av glas eller perforerad plåt med stomme av aluminium.**Installationer** Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös.

Gemensamma utrymmen Undercentral, cykelrum, soprum och barnvagnsförråd placeras inom byggnad. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Förråd utförs i källare. Garage placeras i källare

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet/målad
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet/målad
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas, kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Slåpinredning och utrustning enligt ritning, dikmaskin, inbyggnadshäll, inbyggnadsugn
Bad	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel/klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
WC/D	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel/klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Tapet/målad
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad yta, vit
	Övrigt	Hylla/klädstång enligt ritning.

B. Forts**Entréplan:
trapphus**

Golv	Keramiska plattor
Sockel	Keramiska plattor
Vägg	Målas
Tak	Målas och undertak
Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, försänkt torkmatta

**Övre plan:
trapphus**

Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
Sockel	Trä, kulör enligt kulörbeskrivning
Vägg	Målas
Tak	Målas/Undertak
Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare

**Källarplan:
trapphus, slussar**

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

**Källarplan:
undercentral,
förråd och elcentral**

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	

Takplan: fläktrum

Golv	Plastmatta
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material /utförande.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	77 000 000 kr
------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms)	215 935 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 609 375 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	292 935 000 kr
-----------------	----------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2018 har ej fastställts, men beräknas totalt till	85 273 000 kr
---	---------------

varav bostäder	82 000 000 kr
----------------	---------------

varav lokaler	846 000 kr
---------------	------------

varav garage	2 427 000 kr
--------------	--------------

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

I den av lämnade kreditofferten anges amortering enligt överenskommelse men maximalt utifrån en 50-årig plan.

Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid för krediten om 50 år.

Samt att amortering sker med 0,5% per år av den ursprungliga låneskulden.

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	68 000 000 kr
Insatser	170 163 200 kr
Upplåtelseavgifter	51 771 800 kr
Återbetald moms för garage *	3 000 000 kr
Summa	292 935 000 kr

*Som en del i finansieringen är 3 000 000 kronor mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan justeras priset i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering	Summa
Lån 1	22 666 667	Rörligt	2,60%	589 333	113 333	702 666
Lån 2	22 666 667	3 år	2,80%	634 667	113 333	748 000
Lån 3	22 666 666	5 år	3,00%	680 002	113 333	793 335
Summa lån	68 000 000			1 904 002	339 999	2 244 001

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	2,80%
Ränta	1 904 000 kr
Amortering från År 1	0,50% 340000 kr

Not. 1) Brf Roddaren kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Roddaren beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, fastighetsskatt, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	100 000
Elförbrukning	125 000
Uppvärmning (central anläggning)	425 000
TV/Tele/IT	180 000
Trädgård och gård	30 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	40 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	25 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	85 000
Städning	80 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	50 000
Teknisk förvaltning	95 000
Ekonomisk förvaltning	75 000
Hisstelefon, porttelefon	14 000
Fastighetsförsäkringar	70 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	25 000

Summa driftskostnader **1 494 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, parkeringsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Parkeringsbolag garage	45 120 kr
Fastighetsskatt (lokaler)	8 460 kr
Fastighetsskatt (garage)	24 270 kr

Summa kostnader år 1 **3 815 850 kr**

D. Forts

10

Arsavgifter 3 306 160 kr**Övriga intäkter**

Hyresintäkter lokaler 130 000 kr

Hyresintäkter garageplatser 451 200 kr

Hyresintäkter parkeringsplatser 67 200 kr

Fastighetsskatt lokaler 8 460 kr

Summa intäkter år 1 3 963 020 kr**Överskott år 1** 147 170 kr**Avsättning för yttre underhåll**Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m² BOA 138 750 kr**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad 62 473 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 47 331 kr/kvm

Belåning år 1 14 502 kr/kvm

Driftskostnad år 1 319 kr/kvm

Årsavgift år 1 705 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (kontor).
(BOA + LOA (kontor)).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Års- avgift	Månad avgift
51-1101	2 rok	B	56	1,21107	284 200	2 060 800	2 345 000	40 040	3 337
51-1201	2 rok	B	56	1,21107	384 200	2 060 800	2 445 000	40 040	3 337
51-1301	2 rok	B	56	1,21107	484 200	2 060 800	2 545 000	40 040	3 337
51-1401	2 rok	B/T	45	0,97318	689 000	1 656 000	2 345 000	32 175	2 681
51-1102	2 rok	B	43	0,92993	412 600	1 582 400	1 995 000	30 745	2 562
51-1202	2 rok	B	43	0,92993	512 600	1 582 400	2 095 000	30 745	2 562
51-1302	2 rok	B	43	0,92993	612 600	1 582 400	2 195 000	30 745	2 562
51-1402	3 rok	B/T	78	1,68685	1 074 600	2 870 400	3 945 000	55 770	4 648
51-1003	2 rok	B	52	1,12457	381 400	1 913 600	2 295 000	37 180	3 098
51-1103	2 rok	B	52	1,12457	481 400	1 913 600	2 395 000	37 180	3 098
51-1203	2 rok	B	52	1,12457	581 400	1 913 600	2 495 000	37 180	3 098
51-1303	2 rok	B	52	1,12457	681 400	1 913 600	2 595 000	37 180	3 098
51-1004	2 rok	B	58	1,25433	360 600	2 134 400	2 495 000	41 470	3 456
51-1104	2 rok	B	58	1,25433	460 600	2 134 400	2 595 000	41 470	3 456
51-1204	2 rok	B	58	1,25433	560 600	2 134 400	2 695 000	41 470	3 456
51-1304	2 rok	B	58	1,25433	660 600	2 134 400	2 795 000	41 470	3 456
52-0901	3 rok	U	79	1,70848	587 800	2 907 200	3 495 000	56 485	4 707
52-1001	5 rok	Bx2	103	2,22751	54 600	3 790 400	3 845 000	73 645	6 137
52-1101	5 rok	Bx2	103	2,22751	204 600	3 790 400	3 995 000	73 645	6 137
52-1201	5 rok	Bx2	103	2,22751	354 600	3 790 400	4 145 000	73 645	6 137
52-1301	5 rok	Bx2	103	2,22751	504 600	3 790 400	4 295 000	73 645	6 137
52-1002	2 rok	B	49	1,05969	341 800	1 803 200	2 145 000	35 035	2 920
52-1102	2 rok	B	49	1,05969	441 800	1 803 200	2 245 000	35 035	2 920
52-1202	2 rok	B	49	1,05969	541 800	1 803 200	2 345 000	35 035	2 920
52-1302	2 rok	B	49	1,05969	641 800	1 803 200	2 445 000	35 035	2 920
52-1103	2 rok	B	45	0,97318	389 000	1 656 000	2 045 000	32 175	2 681
52-1203	2 rok	B	45	0,97318	489 000	1 656 000	2 145 000	32 175	2 681
52-1303	2 rok	B	45	0,97318	589 000	1 656 000	2 245 000	32 175	2 681
52-1004	3 rok	B	76	1,64360	348 200	2 796 800	3 145 000	54 340	4 528
52-1104	3 rok	B	81	1,75173	414 200	2 980 800	3 395 000	57 915	4 826
52-1204	3 rok	B	81	1,75173	514 200	2 980 800	3 495 000	57 915	4 826
52-1304	3 rok	B	81	1,75173	614 200	2 980 800	3 595 000	57 915	4 826
61-1001	2 rok	U	52	1,12457	681 400	1 913 600	2 595 000	37 180	3 098
61-1101	2 rok	B	52	1,12457	781 400	1 913 600	2 695 000	37 180	3 098
61-1201	2 rok	B	52	1,12457	881 400	1 913 600	2 795 000	37 180	3 098
61-1301	2 rok	B	52	1,12457	981 400	1 913 600	2 895 000	37 180	3 098

F. Forts

2017110205488

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Års- avgift	Månad savgift
61-1401	4 rok	B/T	104	2,24913	2 667 800	3 827 200	6 495 000	74 360	6 197
61-1002	2 rok	U	63	1,36246	426 600	2 318 400	2 745 000	45 045	3 754
61-1102	2 rok	B	48	1,03806	778 600	1 766 400	2 545 000	34 320	2 860
61-1202	2 rok	B	48	1,03806	878 600	1 766 400	2 645 000	34 320	2 860
61-1302	2 rok	B	48	1,03806	978 600	1 766 400	2 745 000	34 320	2 860
61-1402	2 rok	B/T	66	1,42734	966 200	2 428 800	3 395 000	47 190	3 933
61-1103	4 rok	B	100	2,16263	865 000	3 680 000	4 545 000	71 500	5 958
61-1203	4 rok	B	100	2,16263	1 015 000	3 680 000	4 695 000	71 500	5 958
61-1303	4 rok	B	100	2,16263	1 215 000	3 680 000	4 895 000	71 500	5 958
62-1001	2 rok	U	48	1,03806	528 600	1 766 400	2 295 000	34 320	2 860
62-1101	3 rok	B	76	1,64360	598 200	2 796 800	3 395 000	54 340	4 528
62-1201	3 rok	B	76	1,64360	698 200	2 796 800	3 495 000	54 340	4 528
62-1301	3 rok	B	76	1,64360	798 200	2 796 800	3 595 000	54 340	4 528
62-1401	2 rok	B/T	62	1,34083	1 013 400	2 281 600	3 295 000	44 330	3 694
62-1102	1 rok	B	35	0,75692	757 000	1 288 000	2 045 000	25 025	2 085
62-1202	1 rok	B	35	0,75692	857 000	1 288 000	2 145 000	25 025	2 085
62-1302	1 rok	B	35	0,75692	957 000	1 288 000	2 245 000	25 025	2 085
62-1402	1 rok	T/T	31	0,67042	754 200	1 140 800	1 895 000	22 165	1 847
62-1103	2 rok	B	44	0,95156	775 800	1 619 200	2 395 000	31 460	2 622
62-1203	2 rok	B	44	0,95156	875 800	1 619 200	2 495 000	31 460	2 622
62-1303	2 rok	B	44	0,95156	1 025 800	1 619 200	2 645 000	31 460	2 622
63-0901	4 rok	U/T	94	2,03287	935 800	3 459 200	4 395 000	67 210	5 601
63-1001	3 rok	B	78	1,68685	624 600	2 870 400	3 495 000	55 770	4 648
63-1101	3 rok	B	78	1,68685	774 600	2 870 400	3 645 000	55 770	4 648
63-1201	3 rok	B	78	1,68685	874 600	2 870 400	3 745 000	55 770	4 648
63-1301	3 rok	B	78	1,68685	1 024 600	2 870 400	3 895 000	55 770	4 648
63-1002	4 rok	B/U	98	2,11938	688 600	3 606 400	4 295 000	70 070	5 839
63-1102	4 rok	Bx2	98	2,11938	888 600	3 606 400	4 495 000	70 070	5 839
63-1202	4 rok	Bx2	98	2,11938	988 600	3 606 400	4 595 000	70 070	5 839
63-1302	4 rok	Bx2	98	2,11938	1 188 600	3 606 400	4 795 000	70 070	5 839
63-1003	2 rok	U	55	1,18945	421 000	2 024 000	2 445 000	39 325	3 277
63-1103	2 rok	B	55	1,18945	571 000	2 024 000	2 595 000	39 325	3 277
63-1203	2 rok	B	55	1,18945	671 000	2 024 000	2 695 000	39 325	3 277
63-1303	2 rok	B	55	1,18945	821 000	2 024 000	2 845 000	39 325	3 277
63-1104	1 rok	B	38	0,82180	746 600	1 398 400	2 145 000	27 170	2 264
63-1204	1 rok	B	38	0,82180	846 600	1 398 400	2 245 000	27 170	2 264
63-1304	1 rok	B	38	0,82180	996 600	1 398 400	2 395 000	27 170	2 264
Diff				-0,00006					
			4624	100,00	51 771 800	170 163 200	221 935 000	3 306 160	

Årsavgifter			3 306 160 kr
Hyra - garageplatser	800 kr/st/mån	47 st	451 200 kr *
Hyra - parkeringsplatser	400 kr/st/mån	14 st	67 200 kr
Hyra - lokaler	2000 kr/kvm/år	65 kvm	130 000 kr *
Fastighetsskatt lokaler			8460 kr
Summa intäkter			3 963 020 kr

* Mervärdesskatt tillkommer på garage och lokalhyror

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande	2,80%
Amortering per år	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 306	3 372	3 440	3 509	3 579	3 650	4 030
Hysesintäkter lokaler		130	133	135	138	141	144	158
Hysesintäkt garage		451	460	469	479	488	498	550
Hysesintäkter parkeringsplatser		67	69	70	71	73	74	82
Fastighetsskatt lokaler		8	9	9	9	9	9	10
Summa intäkter		3 963	4 042	4 123	4 206	4 290	4 375	4 830
Drift/underhållskostnader		-1 494	-1 524	-1 554	-1 585	-1 617	-1 649	-1 821
Fastighetsskatt lokaler		-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10
Fastighetsskatt garage		-24	-25	-25	-26	-26	-27	-30
Kostnad P-bolag		-45	-46	-47	-48	-49	-50	-55
Summa kostnader		-1 572	-1 603	-1 635	-1 668	-1 701	-1 735	-1 915
DRIFTSNETTO		2 391	2 439	2 488	2 538	2 589	2 640	2 915

Räntekostnader	-1 904	-1 894	-1 885	-1 875	-1 866	-1 856	-1 809
Amortering	-340	-340	-340	-340	-340	-340	-340
Fond för yttre underhåll	-139	-141	-144	-147	-150	-153	-169
BETALNETTO	9	63	119	175	233	291	597
<i>ACKUMULERAT BETALNETTO</i>	9	72	191	366	599	890	3 253

Amortering	340	340	340	340	340	340	340
Fond för yttre underhåll	139	141	144	147	150	153	169
Avskrivning	-1 874	-1 874	-1 874	-1 874	-1 874	-1 874	-1 874
RESULTAT	-1 387	-1 330	-1 271	-1 212	-1 152	-1 090	-768
<i>ACKUMULERAT RESULTAT</i>	-1 387	-2 717	-3 988	-5 200	-6 352	-7 442	-11 938

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)	846	863	880	898	916	934	1 031
Beräknat taxeringsvärde (garage)	2 427	2 476	2 525	2 576	2 627	2 680	2 958

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,80%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

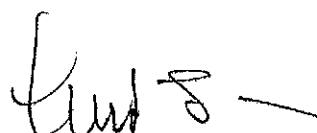
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		715	729	744	759	774	789	872
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	862	876	889	904	918	933	1011
Ändring av årsavgift		20,6%	20,1%	19,6%	19,1%	18,6%	18,2%	16,0%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	715	733	751	770	790	810	918
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,1%	2,6%	5,3%

Solna 2017-09-28

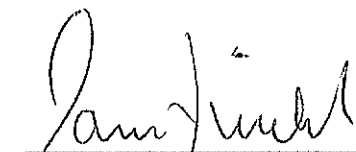
Bostadsrättsföreningen
 Roddaren i Sollentuna



Toji Lahdo



Kurt Stener



Sam Lindstedt

2017110205476

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 september 2017 för bostadsrättsföreningen Roddaren i Sollentuna, org. nr: 769629-4706.

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 preliminär 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.

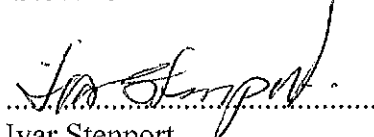
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

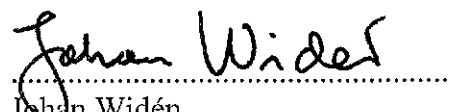
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 5 oktober 2017


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-05 för Brf Roddaren i Sollentuna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-07-31 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-07-31 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2015-12-21 |
| 4. Köpeavtal för marken inkl bilaga | 2015-12-21 |
| 5. Kreditoffert | 2015-10-01 |
| 6. Lägenhetsblad | 2016-01-19 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2017-09-21 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2017-08-16 |
| 9. Byggmötesprotokoll | 2017-10-03 |
| | 2017-09-11 |
| | 2016-06-11 |
| 10. Ritning A-40.1-5209 | 2015-02-05 |
| 11. Ritning A-40.1-5109 | 2015-02-05 |
| 12. Underlag till beskrivning av gemensamhetsanläggning | 2017-05-22 |
| 13. Ritning A-40.1-6110 | 2015-02-05 |
| 14. Ritning A-40.1-6310 | 2015-02-05 |
| 15. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid | Odaterat |
| 16. Ritning A-40.0-0009 | 2015-02-05 |
| 17. Överenskommelse om överlåtelse av exploateringsavtal | 2015-12-17 |

