

2017090401703

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen

769627-3361

Stockholms kommun

Stockholm 2017-08-28


Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen



Louise Eklund



Jacob Ernström



Andreas Bexell

Registrerad av Bolagsverket 2017-09-08

2017090401704

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	9
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen, orgnr 769627-3361, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-13 har enligt stadgarna, registrerade 2017-08-17, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Rinkeby Tower Fastighets AB orgnr 559013-4796, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Kvarnlaven 3. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter sålts. På fastigheten uppför föreningen 114 bostadsrättslägenheter och tre lokaler i ett flerfamiljshus.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september 2017. Tillträde beräknas ske under december 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kvarnlaven 3
Fastighetens areal:	1 393 m ²
Bostadsarea (BOA):	4 632 m ²
Lokalarea (LOA):	174 m ²
Antal bostadslägenheter:	114 st
Antal lokaler:	3 st
Antal p-platser i garage:	ca 41 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 114 bostadslägenheter samt lokalytor samt källare.
Adress:	Almbygatan 10, Spånga

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av officialservitut för gång- och cykelväg, samt officialservitut för åtkomst till tunnel för drifts- och underhållsarbeten.

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garageplatser, sophertering, avloppsanläggning, ledningar gård och kvartersgata. Gemensamhetsanläggningen gällande gården kommer att förvaltas tillsammans med de 12 fastigheter som är belägna i anslutning till gården.

Byggnad:

Grundläggning:	Platta på mark
Antal våningar:	16 + 2 suterräng och 1 källarplan
Stomme:	Betong
Fasad:	Målad betong
Takbjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Bjälklag:	Betong
Trapphus:	1 st

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Ingår i GA
Barnvagnsrum/cykelrum	Ja/Nej
Lägenhetsförråd:	I källarplanet

Installationer:

Vatten/aviopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
TV/tele/bredband:	Fibernät Bostadsrätthavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.
Hissar:	2 st
Förråd	Till varje bostadsrätt tillkommer ett förråd som kommer att finnas tillgängligt antingen i källarutrymme eller i lägenheten.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall:	Parkett.
Kök:	Kök med, kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. Kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Parkett.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrätthavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	282 805 963 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	282 805 963 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	68 260 963 kr
Insatser	168 404 000 kr
Upplåtelseavgifter	46 141 000 kr
Summa finansiering	282 805 963 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats den 25 aug 2017 med en snittränta om 1,23 %. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Räntan har beräknats utifrån ett antagande om 2,67 % ränta. Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lån. Föreningen kommer även amortera ytterligare 1 % av föreningens ursprungliga lån under de tre första åren. Överskottet mellan kalkylränta, faktisk räntekostnad och amortering läggs som en räntereserv, som också kan användas till extra amortering.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	22 753 654	Rörligt	0,85%	193 406 kr
Lån 2	22 753 654	3 år	1,14%	259 392 kr
Lån 3	22 753 654	5 år	1,71%	389 087 kr
Summa	68 260 963			841 885 kr
Räntekostnad, år 1				841 885 kr
Räntereserv				294 688 kr
Amortering, år 1				170 652 kr
Extra amortering				682 610 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 989 836 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är ett nybyggnadsprojekt varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens lån per år under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår ifrån att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 35 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **170 652 kr**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 201 519 813 kr
 Avskrivningsbelopp: 2 015 198 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme och varmvatten	470 000 kr
Fastighetsel	100 000 kr
Vatten och avlopp	152 000 kr
Sophämtning	100 000 kr
Snöröjning	20 000 kr
Försäkringar	45 817 kr
Ekonomisk förvaltning	141 000 kr
Revision	40 000 kr
Fastighetsskötsel	102 000 kr
Städ	65 000 kr
Hissar	30 000 kr
Löpande underhåll	90 000 kr
Arvode styrelse	45 000 kr
Källsortering	38 000 kr
Drift garage	78 059 kr
Markskötsel	38 396 kr
Övrigt	35 000 kr
Summa driftskostnader	1 590 272 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni (Föreningen har ett samarbetsavtal med Telia)
- Hemförsäkring exklusive bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats till:	94 701 000 kr
varav mark bostäder	23 000 000 kr
varav byggnad bostäder	67 000 000 kr
varav mark lokal	296 000 kr
varav byggnad lokal (varav garage 3 164 000 kr)	4 405 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt lokaler	15 370 kr
Fastighetsskatt garage	31 640 kr

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 010 kr
---	------------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	3 797 770 kr
----------------------------------	---------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder och lokaler	3 364 200 kr
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	15 370 kr
Överskott från garage i samfällighetsförening ¹⁾	418 200 kr

1) Prognosticerad intäkt från samfällighetsföreningen beräknad på ca 41 st av totalt 212 st garageplatser (1.000 kr exkl moms per plats och månad, med 15 % vakansgrad).

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 797 770 kr
---------------------------------	---------------------

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
0801	-2	3	78	1,6230%	2 400 000	600 000	3 000 000	54 600	4 550
0802	-2	2	53	1,1028%	1 760 000	440 000	2 200 000	37 100	3 092
0901	-1	1	32	0,6658%	1 232 000	308 000	1 540 000	22 400	1 867
0902	-1	2	46	0,9571%	1 640 000	410 000	2 050 000	32 200	2 683
0903	-1	2	39	0,8115%	1 480 000	370 000	1 850 000	27 300	2 275
1001	0	1	32	0,6658%	1 280 000	320 000	1 600 000	22 400	1 867
1002	0	2	47	0,9779%	1 680 000	420 000	2 100 000	32 900	2 742
1003	0	2	40	0,8323%	1 560 000	390 000	1 950 000	28 000	2 333
1004	0	3	75	1,5605%	2 560 000	640 000	3 200 000	52 500	4 375
1101	1	1	32	0,6658%	1 056 000	264 000	1 320 000	22 400	1 867
1102	1	2	47	0,9779%	1 392 000	348 000	1 740 000	32 900	2 742
1103	1	2	40	0,8323%	1 240 000	310 000	1 550 000	28 000	2 333
1104	1	2	40	0,8323%	1 240 000	310 000	1 550 000	28 000	2 333
1105	1	2	39	0,8115%	1 212 000	303 000	1 515 000	27 300	2 275
1106	1	1	33	0,6866%	1 096 000	274 000	1 370 000	23 100	1 925
1107	1	2	43	0,8947%	1 320 000	330 000	1 650 000	30 100	2 508
1201	2	1	32	0,6658%	1 072 000	268 000	1 340 000	22 400	1 867
1202	2	2	47	0,9779%	1 424 000	356 000	1 780 000	32 900	2 742
1203	2	2	40	0,8323%	1 264 000	316 000	1 580 000	28 000	2 333
1204	2	2	40	0,8323%	1 264 000	316 000	1 580 000	28 000	2 333
1205	2	2	39	0,8115%	1 236 000	309 000	1 545 000	27 300	2 275
1206	2	1	33	0,6866%	1 112 000	278 000	1 390 000	23 100	1 925
1207	2	2	43	0,8947%	1 344 000	336 000	1 680 000	30 100	2 508
1301	3	1	32	0,6658%	1 088 000	272 000	1 360 000	22 400	1 867
1302	3	2	47	0,9779%	1 456 000	364 000	1 820 000	32 900	2 742
1303	3	2	40	0,8323%	1 288 000	322 000	1 610 000	28 000	2 333
1304	3	2	40	0,8323%	1 288 000	812 000	2 100 000	28 000	2 333
1305	3	2	39	0,8115%	1 260 000	315 000	1 575 000	27 300	2 275
1306	3	1	33	0,6866%	1 128 000	282 000	1 410 000	23 100	1 925
1307	3	2	43	0,8947%	1 368 000	342 000	1 710 000	30 100	2 508
1401	4	1	32	0,6658%	1 104 000	276 000	1 380 000	22 400	1 867
1402	4	2	47	0,9779%	1 488 000	372 000	1 860 000	32 900	2 742
1403	4	2	40	0,8323%	1 312 000	328 000	1 640 000	28 000	2 333
1404	4	2	40	0,8323%	1 312 000	328 000	1 640 000	28 000	2 333
1405	4	2	39	0,8115%	1 284 000	321 000	1 605 000	27 300	2 275
1406	4	1	33	0,6866%	1 144 000	286 000	1 430 000	23 100	1 925
1407	4	2	43	0,8947%	1 392 000	348 000	1 740 000	30 100	2 508
1501	5	1	32	0,6658%	1 120 000	280 000	1 400 000	22 400	1 867
1502	5	2	47	0,9779%	1 520 000	380 000	1 900 000	32 900	2 742
1503	5	2	40	0,8323%	1 336 000	334 000	1 670 000	28 000	2 333
1504	5	2	40	0,8323%	1 336 000	334 000	1 670 000	28 000	2 333
1505	5	2	39	0,8115%	1 308 000	327 000	1 635 000	27 300	2 275
1506	5	1	33	0,6866%	1 160 000	290 000	1 450 000	23 100	1 925
1507	5	2	43	0,8947%	1 416 000	354 000	1 770 000	30 100	2 508
1601	6	1	32	0,6658%	1 136 000	284 000	1 420 000	22 400	1 867
1602	6	2	47	0,9779%	1 552 000	388 000	1 940 000	32 900	2 742
1603	6	2	40	0,8323%	1 360 000	340 000	1 700 000	28 000	2 333
1604	6	2	40	0,8323%	1 360 000	340 000	1 700 000	28 000	2 333
1605	6	2	39	0,8115%	1 332 000	333 000	1 665 000	27 300	2 275
1606	6	1	33	0,6866%	1 176 000	294 000	1 470 000	23 100	1 925
1607	6	2	43	0,8947%	1 440 000	360 000	1 800 000	30 100	2 508
1701	7	1	32	0,6658%	1 152 000	288 000	1 440 000	22 400	1 867
1702	7	2	47	0,9779%	1 584 000	396 000	1 980 000	32 900	2 742
1703	7	2	40	0,8323%	1 384 000	346 000	1 730 000	28 000	2 333
1704	7	2	40	0,8323%	1 384 000	866 000	2 250 000	28 000	2 333
1705	7	2	39	0,8115%	1 356 000	339 000	1 695 000	27 300	2 275
1706	7	1	33	0,6866%	1 192 000	298 000	1 490 000	23 100	1 925

EKONOMISK PLAN FÖR BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1707	7	2	43	0,8947%	1 464 000	366 000	1 830 000	30 100	2 508
1801	8	1	32	0,6658%	1 168 000	632 000	1 800 000	22 400	1 867
1802	8	2	47	0,9779%	1 616 000	404 000	2 020 000	32 900	2 742
1803	8	2	40	0,8323%	1 408 000	352 000	1 760 000	28 000	2 333
1804	8	2	40	0,8323%	1 408 000	352 000	1 760 000	28 000	2 333
1805	8	2	39	0,8115%	1 380 000	345 000	1 725 000	27 300	2 275
1806	8	1	33	0,6866%	1 208 000	302 000	1 510 000	23 100	1 925
1807	8	2	43	0,8947%	1 488 000	372 000	1 860 000	30 100	2 508
1901	9	1	32	0,6658%	1 184 000	296 000	1 480 000	22 400	1 867
1902	9	2	47	0,9779%	1 648 000	412 000	2 060 000	32 900	2 742
1903	9	2	40	0,8323%	1 432 000	358 000	1 790 000	28 000	2 333
1904	9	2	40	0,8323%	1 432 000	358 000	1 790 000	28 000	2 333
1905	9	2	39	0,8115%	1 404 000	351 000	1 755 000	27 300	2 275
1906	9	1	33	0,6866%	1 224 000	306 000	1 530 000	23 100	1 925
1907	9	2	43	0,8947%	1 512 000	378 000	1 890 000	30 100	2 508
2001	10	1	32	0,6658%	1 200 000	300 000	1 500 000	22 400	1 867
2002	10	2	47	0,9779%	1 680 000	420 000	2 100 000	32 900	2 742
2003	10	2	40	0,8323%	1 456 000	364 000	1 820 000	28 000	2 333
2004	10	2	40	0,8323%	1 456 000	364 000	1 820 000	28 000	2 333
2005	10	2	39	0,8115%	1 428 000	357 000	1 785 000	27 300	2 275
2006	10	1	33	0,6866%	1 240 000	310 000	1 550 000	23 100	1 925
2007	10	2	43	0,8947%	1 536 000	384 000	1 920 000	30 100	2 508
2101	11	1	32	0,6658%	1 216 000	304 000	1 520 000	22 400	1 867
2102	11	2	47	0,9779%	1 712 000	428 000	2 140 000	32 900	2 742
2103	11	2	40	0,8323%	1 480 000	920 000	2 400 000	28 000	2 333
2104	11	2	40	0,8323%	1 480 000	370 000	1 850 000	28 000	2 333
2105	11	2	39	0,8115%	1 452 000	898 000	2 350 000	27 300	2 275
2106	11	1	33	0,6866%	1 256 000	314 000	1 570 000	23 100	1 925
2107	11	2	43	0,8947%	1 560 000	390 000	1 950 000	30 100	2 508
2201	12	1	32	0,6658%	1 232 000	308 000	1 540 000	22 400	1 867
2202	12	2	47	0,9779%	1 744 000	956 000	2 700 000	32 900	2 742
2203	12	2	40	0,8323%	1 504 000	376 000	1 880 000	28 000	2 333
2204	12	2	40	0,8323%	1 504 000	376 000	1 880 000	28 000	2 333
2205	12	2	39	0,8115%	1 476 000	924 000	2 400 000	27 300	2 275
2206	12	1	33	0,6866%	1 272 000	318 000	1 590 000	23 100	1 925
2207	12	2	43	0,8947%	1 584 000	396 000	1 980 000	30 100	2 508
2301	13	1	32	0,6658%	1 248 000	312 000	1 560 000	22 400	1 867
2302	13	2	47	0,9779%	1 776 000	444 000	2 220 000	32 900	2 742
2303	13	2	40	0,8323%	1 528 000	382 000	1 910 000	28 000	2 333
2304	13	2	40	0,8323%	1 528 000	382 000	1 910 000	28 000	2 333
2305	13	2	39	0,8115%	1 500 000	375 000	1 875 000	27 300	2 275
2306	13	1	33	0,6866%	1 288 000	322 000	1 610 000	23 100	1 925
2307	13	2	43	0,8947%	1 608 000	402 000	2 010 000	30 100	2 508
2401	14	1	32	0,6658%	1 264 000	316 000	1 580 000	22 400	1 867
2402	14	2	47	0,9779%	1 808 000	452 000	2 260 000	32 900	2 742
2403	14	2	40	0,8323%	1 552 000	388 000	1 940 000	28 000	2 333
2404	14	2	40	0,8323%	1 552 000	388 000	1 940 000	28 000	2 333
2405	14	2	39	0,8115%	1 524 000	381 000	1 905 000	27 300	2 275
2406	14	1	33	0,6866%	1 304 000	326 000	1 630 000	23 100	1 925
2407	14	2	43	0,8947%	1 632 000	408 000	2 040 000	30 100	2 508
2501	15	2	52	1,0820%	2 880 000	720 000	3 600 000	36 400	3 033
2502	15	2	73	1,5189%	3 760 000	940 000	4 700 000	51 100	4 258
2503	15	2	64	1,3317%	3 480 000	870 000	4 350 000	44 800	3 733
2504	15	2	50	1,0404%	2 840 000	710 000	3 550 000	35 000	2 917
2505	15	2	39	0,8115%	1 656 000	944 000	2 600 000	27 300	2 275
2506	15	1	33	0,6866%	1 392 000	348 000	1 740 000	23 100	1 925
2507	15	2	43	0,8947%	1 764 000	441 000	2 205 000	30 100	2 508
Summa			4 632	96,3795%	167 708 000	45 967 000	213 675 000	3 242 400	270 200

2017090401710

EKONOMISK PLAN FÖR BRF RT16 PÅ RINKEBYTERRASSEN

Lokaler	Vån		Area (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift ¹	Årsavgift fastighets- skatt ²
Förråd/Lok	-2		26	0,5410%	104 000	26 000	130 000	18 200	2 297
Lokal	-1		40	0,8636%	160 000	40 000	200 000	28 000	3 533
Förråd/Lok	-1		108	2,3316%	432 000	108 000	540 000	75 600	9 540
Summa			174	3,7362%	696 000	174 000	870 000	121 800	15 370

Summa totalt			4 806	100%	168 404 000	46 141 000	214 545 000	3 364 200	
---------------------	--	--	--------------	-------------	--------------------	-------------------	--------------------	------------------	--

1) På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

2) På lokal upplåten med bostadsrätt tillkommer kostnad såsom årsavgift motsvarande fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarande lokal. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett. Fördelningen av fastighetsskatten på lokaler och garage kan komma att ändras om taxeringsbeslut visar på att fördelning ska ske på annan grund.

8. NYCKELTAL

Genomsnitt per kvm BOA plus LOA om inte annat anges.

Anskaffningskostnad	58 844 kr
Belåning år 1	14 203 kr
Insats/upplåtelseavgift bostad, per kvm BOA	46 130 kr
Insats/upplåtelseavgift lokal, per kvm LOA	5 000 kr
Driftskostnader år 1	331 kr
Årsavgift år 1	700 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter bostäder och lokaler ¹	3 364 200	3 546 054	3 616 975	3 689 315	3 763 101	3 838 363	4 237 863
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	15 370	15 677	15 991	16 311	16 637	16 970	18 736
Intäkter garage	418 200	426 564	435 095	443 797	452 673	461 727	509 783
Summa inbetalningar	3 797 770	3 988 295	4 068 061	4 149 423	4 232 411	4 317 059	4 766 382
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta ²	841 885	1 294 353	1 289 472	1 675 955	1 671 074	1 927 860	1 903 457
Räntereserv	294 688	0	51 246	394 666	447 786	240 203	525 783
Amortering ³	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652
Extra amortering år 1-3	682 610	682 610	682 610				
Driftskostnader	1 590 272	1 622 077	1 654 519	1 687 609	1 721 362	1 755 789	1 938 533
Fastighetsskatt	47 010	47 950	48 909	49 887	50 885	51 903	57 305
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	3 627 118	3 817 643	3 897 409	3 978 770	4 061 759	4 146 407	4 595 730
Fond för yttre underhåll/kassa	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652	170 652
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig avgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.
 2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 2,86 %.
 3) Amortering sker med 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter bostäder och lokaler	3 364 200	3 546 054	3 616 975	3 689 315	3 763 101	3 838 363	4 237 863
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	15 370	15 677	15 991	16 311	16 637	16 970	18 736
Intäkter garage	418 200	426 564	435 095	443 797	452 673	461 727	509 783
Summa intäkter	3 797 770	3 988 295	4 068 061	4 149 423	4 232 411	4 317 059	4 766 382
<i>Kostnader</i>							
Ränta	841 885	1 294 353	1 289 472	1 675 955	1 671 074	1 927 860	1 903 457
Avskrivningar	2 015 198	2 015 198	2 015 198	2 015 198	2 015 198	2 015 198	2 015 198
Driftskostnader	1 590 272	1 622 077	1 654 519	1 687 609	1 721 362	1 755 789	1 938 533
Fastighetsskatt	47 010	47 950	48 909	49 887	50 885	51 903	57 305
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	4 494 365	4 979 579	5 008 099	5 428 649	5 458 519	5 750 750	5 914 493
Beräknat resultat ⁴	-696 595	-991 283	-940 037	-1 279 227	-1 226 108	-1 433 691	-1 148 111

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	3 364 200	3 546 054	3 616 975	3 689 315	3 763 101	3 838 363	4 237 863
Årsavgifter, kr/kvm	700	738	753	768	783	799	882
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	4 076 165	4 553 015	4 573 003	4 984 852	5 005 846	5 289 023	5 404 709
Årsavgifter, kr/kvm	848	947	952	1 037	1 042	1 101	1 125

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,23%	1,90%	1,90%	2,47%	2,47%	2,86%	2,86%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 806	4 806	4 806	4 806	4 806	4 806	4 806

2017090401712

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 364 200	3 546 054	3 616 975	3 689 315	3 763 101	3 838 363	4 237 863
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	738	753	768	783	799	882
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	4 046 810	4 226 957	4 296 172	4 366 805	4 438 884	4 512 440	4 903 407
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	842	880	894	909	924	939	1 020
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	142	142	141	141	141	140	138
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	4 729 419	4 907 860	4 975 368	5 044 295	5 114 668	5 186 517	5 568 952
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	984	1 021	1 035	1 050	1 064	1 079	1 159
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	284	283	283	282	281	281	277
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %.							
Årsavgift, totalt	3 364 200	3 593 762	3 666 114	3 739 928	3 815 233	3 892 059	4 300 111
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	748	763	778	794	810	895
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	10	10	11	11	11	13

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är ett nybyggnadsprojekt varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga belåning (motsvarande cirka 35 kr/kvm BOA och LOA). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 35 kr/kvm BOA.
3. Upplåtelse av bostadsrätter kommer att till viss del ske till juridiska personer. Föreningen äger dock rätt att neka medlemskap för juridisk person bland annat för att säkerställa föreningens skatterättsliga ställning som sk äkta privatbostadsföretag. Vissa bostadsrätter kan komma att upplåtas med en särskild rätt för bostadsrättshavaren att hvra ut lägenheten i andra hand.
4. ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen /769627-3361/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

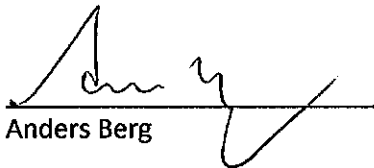
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

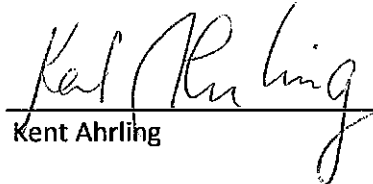
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-08-30


Anders Berg

Stockholm 2017-08-30


Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen /769627-3361/

Registreringsbevis, 2017-08-17

Stadgar registrerade 2017-08-17

Fastighetsdatautdrag Stockholm Kvarnlaven 3, 2017-07-10

Specifikation anskaffningskostnad och avskrivningsunderlag

Bankoffert Swedbank, 2017-08-25

Beräkning taxeringsvärde, 2017-08-21

Beräkning taxeringsvärde garagedel, 2017-08-25

Offert ekonomisk förvaltning Rådrum, 2017-08-21

Offert fastighetsskötsel Rådrum, 2017-08-21

Offert försäkring Howden, 2017-08-01

Offert Q-park, 2016-12-08

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2015-08-01

Entreprenadavtal, 2015-06-30

Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2017-08-28

Avtal om fastställande av slutlig kostnad, 2017-08-28

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter

Bygglov, 2015-08-27 och detaljplanskarta, 2012-11-29