

## Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF MARTALLEN, 769613-7244

Stockholms kommun, Stockholms län

2017050304624

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|   | Sid. |
|---|------|
| A. Allmänna förutsättningar   | 2    |
| B. Beskrivning av fastigheten   | 3-4  |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet  | 5    |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader  | 5    |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter<br>Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc | 6    |
| F. Ekonomisk prognos  | 7    |
| G. Känslighetsanalys  | 8    |
| H. Särskilda förhållanden   | 9    |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



2017050304625

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Martallen som har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2006-01-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under december månad 2015 har nybyggnad av en byggnad med 59 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler samt ombyggnad av en villa med 2 bostadsrättslägenheter på fastigheten Martallen 34 påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under april månad 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från juni till oktober månad 2017.

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 fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

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

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2014-10-21.

Färdigställandeförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Insatsgarantiförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Danske Bank.



**B. Beskrivning av fastigheten**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning:      | Martallen 34 i Stockholms kommun.                       |
| Adress:                    | Adventsvägen 1, 3. Svandammsvägen 35, 37, 39.           |
| Tomtens totala areal:      | 2 582 m <sup>2</sup>                                    |
| Bostadsarea:               | 3 844 m <sup>2</sup>                                    |
| Antal bostadslägenheter:   | 61 st.  |
| Antal bostadsrättslokaler: | 2 st.   |
| Byggnadens utformning:     | Nybyggnad av ett flerbostadshus. Ombyggnad av en villa. |

**Gemensamma anordningar**

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning.
- Com Hem fiber / kopparnät.
- Sopsug.
- Fjärrvärme inkl undercentral.
- Mekanisk till- / frånluftsventilation / FTX-aggregat.
- Hissar.

**Enskilda anordningar**

- Separata undermätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd.
- Trätroll terrasslägenheter.
- Betongplattor lägenheter i markplan.
- Matavfallskvavn i varje lägenhet / lokal.

**Gemensamma utrymmen**

- Undercentral med anslutning till fjärrvärme / vatten / el-telerum.
- Rullstolsförråd.
- Barnvagnsförråd.
- Fastighetsförråd

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

- Planteringar.
- Gårdsytor belagda med gräs / stenmjöl.
- Cykelparkering.
- Sandlåda.

**Parkering**

- 22 st parkeringsplatser i garage varav en handikapplats.

**Post**

- Post avlämnas i postbox i entré.
- Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.



|                            |   |
|----------------------------|---|
| Grundläggning:             | Betongplatta på mark.   |
| Stomme:                    | Pelare och väggar i betong / stål.  |
| Ytterväggar:               | Utfackningsväggar i trä med stålpelare, prefab. Putsad fasad med stensockel.    |
| Yttertak:                  | Plåt / takpapp.   |
| Bjälklag:                  | Betong.   |
| Lägenhetsskiljande väggar: | Betong.   |
| Innerväggar:               | Trä med gips / plyfa.   |
| Balkonger:                 | Betongplatta med räcken av aluminium / stålprofil.                              |
| Uteplatser:                | Betongplattor   |
| Trapphus:                  | Postboxar / passagesystem / klinker.  |
| Fönster / Fönsterdörrar:   | 2 +1-glas, trä /aluminium. Fönsterdörrar i markplan försedda med lås.           |
| Lägenhetsdörrar:           | Tamburdörrar i stål.  |
| Branddörr:                 | Stål / trä målade. Brandklass enligt branddokumentation.                        |
| Uppvärmning:               | Fjärrvärme med värme via radiatorer.  |
| Luftbehandling:            | Mekanisk till- / frånluft. Ftx-aggregat.  |
| Elsystem:                  | 5-ledarsystem och jordfelsbrytare.  |
| TV / Data:                 | Fiber / kopparsystem.   |
| Brandskydd:                | Brandvarnare monteras i varje lägenhet. Exitskyltar och brandsläckare i garage. |

**Kortfattad rumsbeskrivning***Utförande beroende på lägenhetsmodell, se ritning*

| Rum         | Golv      | Väggar | Tak      | Inredning/utrustning  |
|-------------|-----------|--------|----------|---|
| Entré       | Ekparkett | Målade | Vitmålat | Hatthylla   |
| Kök         | Ekparkett | Målade | Vitmålat | Glaskeramikhäll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläkt, kakel över diskbänk.    |
| Bad/wc      | Klinker   | Kakel  | Vitmålat | Tvättställskommod med överskåp, dusch alt badkar, komfortvärme, tvättmaskin, torktumlare. |
| Klädkammare | Ekparkett | Målade | Vitmålat |   |
| Övriga rum  | Ekparkett | Målade | Vitmålat |   |

**C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv**

Sid 4



|  |                    |
|--|--------------------|
| Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt, förvärv av föreningens fastighet, byggherrekostnader. | 269 263 600        |
| <u>Likviditetsreserv och oförutsett / kassa</u>  | <u>500 000</u>     |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>   | <b>269 763 600</b> |

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 113 719 000

#### Försäkringar

Byggnaderna som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Moderna Försäkringar.

### D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

#### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Med hänsyn till stigande driftskostnader måste årsavgifterna höjas årligen. Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen fr o m år 2032. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten. Lån amorteras över en period av 100 år. Amortering höjs med 1 % / år räknat från år 1. Vid varje löptids slut regleras amorteringshöjningen.

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Summa lån                 | 54.128.600         |
| Insatser                  | 215.635.000        |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>269.763.600</b> |

| Långgivare   | Belopp kr  | Bindningstid | Ränta  | Amort.tid | Ränta kr  | Amortering kr | Summa kr         |
|--|------------|--------------|--------|-----------|-----------|---------------|------------------|
| Danske Bank  | 54.128.600 | 1, 2, 3 år   | 2,50 % | 100 år    | 1.353.215 | 320.000       | 1.673.215        |
| <b>Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa</b> |            |              |        |           |           |               | <b>1.673.215</b> |

#### Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 291.282

#### Driftskostnader inkl moms

|  |                  |
|--|------------------|
| Föreningens administration                     | 142.000          |
| Försäkringar                                   | 60.000           |
| Fjärrvärme                                     | 326.000          |
| Elförbrukning, gemensam                        | 107.000          |
| Vattenförbrukning                              | 119.000          |
| <u>Fastighetsskötsel / underhåll / tillsyn</u> | <u>307.000</u>   |
| <b>Summa driftskostnader år 1</b>              | <b>1.061.000</b> |

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften. Hushållsel – uppskattas till ca 300 till 800 SEK / månad beroende på lägenhetsstorlek, hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, sotning braskamin, abonnemang Com Hem, hyrd p-plats, trall, uteplats, filterbyte ventilation.

**Summa beräknade utgifter år 1 3.025.497**

Avskrivning görs linjärt i 120 år. Avskrivningsunderlaget utgörs av entreprenadkostnaden 97.094.000 SEK. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av årsavgifter.

**E. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

|   |                  |
|---|------------------|
| Årsavgifter                                       | 2.563.497        |
| Hysesintäkter p-platser. 22 st á 1.750 SEK / mån. | 462.000          |
| <b>Summa beräknade intäkter år 1</b>              | <b>3.025.497</b> |

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters beräknade årsavgifter och insatser


2017050304629



GP = Gatuplan  
P1 = Våning 1  
P2 = Våning 2  
P3 = Våning 3  
P4 = Våning 4  
VP = Vindsplan  
TP = Takplan  
L = Lokal gatuplan

Vid beräkning av andelstalen har biarea för lägenhet 51001 (48 kvm) värderats till 25% som boarea.

Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.



---

## F. Ekonomisk prognos

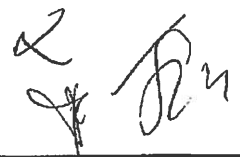
|   | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Summa utgifter</b>                             | 3 025 497 | 3 058 143 | 3 091 567 | 3 125 793 | 3 160 838 | 3 196 727 | 3 389 658 |
| <b>Kapitalutgifter</b>                            |           |           |           |           |           |           |           |
| Räntor  | 1 353 215 | 1 345 215 | 1 336 875 | 1 328 181 | 1 319 117 | 1 309 667 | 1 256 045 |
| Amortering  | 320 000   | 333 600   | 347 778   | 362 559   | 377 967   | 394 031   | 485 189   |
| <b>Driftskostnader<br/>inkl löpande underhåll</b> | 1 061 000 | 1 082 220 | 1 103 864 | 1 125 942 | 1 148 461 | 1 171 430 | 1 293 353 |
| <b>Fond<br/>inkl periodiskt underhåll</b>         | 291 282   | 297 108   | 303 050   | 309 111   | 315 293   | 321 599   | 355 071   |
| <b>Summa inkomster</b>                            | 3 025 497 | 3 086 007 | 3 147 727 | 3 210 682 | 3 274 895 | 3 340 393 | 3 688 064 |
| <b>Årsavgifter</b>                                | 2 563 497 | 2 614 767 | 2 667 062 | 2 720 404 | 2 774 812 | 2 830 308 | 3 124 889 |
| <b>Övriga inkomster</b>                           |           |           |           |           |           |           |           |
| Hysesintäkter p-platser                           | 462 000   | 471 240   | 480 665   | 490 278   | 500 084   | 510 085   | 563 175   |
| <b>Årets överskott</b>                            | 0         | 27 864    | 56 160    | 84 889    | 114 057   | 143 666   | 298 406   |
| ackumulerat överskott<br>inkl kassa               | 500 000   | 527 864   | 584 025   | 668 913   | 782 971   | 926 637   | 2 104 697 |
| Ränteantagande                                    |           | 2,50%     |           |           |           |           |           |
| Inflationsantagande                               |           | 2,00%     |           |           |           |           |           |
| <b>Resultatprognos</b>                            |           |           |           |           |           |           |           |
| Årets överskott                                   |           | 27 864    | 56 160    | 84 889    | 114 057   | 143 666   | 298 406   |
| Tillkommer amortering                             | 320 000   | 333 600   | 347 778   | 362 559   | 377 967   | 394 031   | 485 189   |
| Avgår avskrivning                                 | -809 117  | -809 117  | -809 117  | -809 117  | -809 117  | -809 117  | -809 117  |
| <b>Resultatprognos</b>                            | -489 117  | -447 652  | -405 178  | -361 669  | -317 092  | -271 419  | -25 522   |

Nya avskrivningsregler gör att avskrivning görs linjärt i 120 år. Avskrivning kan resultera i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.



## G. Känslighetsanalys

|                             | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Årsavgift per m2 om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |
| Antagen inflationsnivå och  |      |      |      |      |      |      |       |
| 1. Antagen räntenivå        | 667  | 680  | 694  | 708  | 722  | 736  | 813   |
| 2. Räntenivå + 1%           | 808  | 820  | 833  | 846  | 859  | 873  | 944   |
| 3. Räntenivå + 2%           | 949  | 960  | 972  | 984  | 996  | 1009 | 1074  |
| Antagen räntenivå och       |      |      |      |      |      |      |       |
| 4. Inflationsnivå + 1%      | 667  | 684  | 701  | 719  | 737  | 756  | 857   |
| 5. Inflationsnivå + 2%      | 667  | 687  | 708  | 730  | 753  | 776  | 905   |



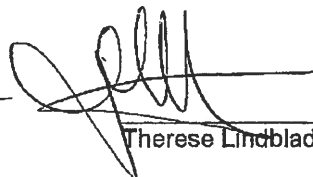
**H. Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen, tas ut.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning, skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
9. Bostadsrättsföreningen ansvarar för att upprätta energideklaration inom 2 år efter tillträde.
10. Bostadsrättsföreningen kallar och bekostar garantibesiktning inom 2 år från godkänd slutbesiktning.
11. Nyttjanderättsavtal mellan Stockholms Stad och föreningen avseende del av fastigheten Martallen 1:1

Sundbyberg 2017-04-03

Bostadsrättsföreningen Martallen

  
Linda Tessmar Hornberg

  
Therese Lindblad

  
Sven Middagsfjell

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Martallen med org.nr 769613-7244, 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.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 61 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-04-03

Stadgar för Brf Martallen registrerade 2014-10-16

Registreringsbevis för Brf Martallen

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Svenska Hem i Bromma Mark nr X AB tecknat mellan Svenska Hem i Bromma Mark nr IX AB och Brf Martallen dat. 2014-12-22

Köpbrev tecknat mellan Svenska Hem i Bromma Mark nr V AB och Svenska Hem i Bromma Mark nr X AB dat. 2015-11-12

Transportköp avseende fastigheten Martallen 34 mellan Svenska Hem i Bromma Mark nr X AB och Brf Martallen dat. 2015-11-12

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Brf Martallen och Svenska Hem Entreprenad AB dat. 2014-10-21

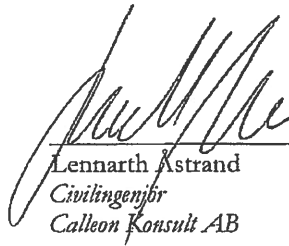
Offert för finansieringen av Brf Martallen dat. 2017-04-03

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017-04-26



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.