

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-13**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****MOROTEN I SJÖDALEN****Huddinge kommun****ORG. NR: 769629-8749**

2017031005113

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2 - 4
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F.	Lägenhetsredovisning	8-10
G.	Ekonomisk prognos	11
H.	Känslighetsanalys	12
I.	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén som har sitt säte i Huddinge kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 9 april 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från mitten av juni 2017 och avslutas i september 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februarium 2017.

Föreningen har per den 28 februari 2017 förvärvat fastigheten Huddinge Repstegen 1 i Huddinge kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlättes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskuden är beräknad till 10 272 321 kr. Föreningens ändamål är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannolikt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också den 28 februari 2017 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB om att uppföra 91 lägenheter i två flerbostadshus med tre trappuppgångar samt garage i källare och tillhörande gemensamma utrymmen.

Garageplatsavtal tecknas med föreningen. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat från föreningen. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Huddinge Repstegen 1, Huddinge kommun
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Finslipargränd 9, 11, 15 och Förrådsvägen 18 - 22 141 46 Huddinge
Fastighetens areal:	1 851 kvm
Bostadsarea:	3 606 kvm
Antal bostadslägenheter:	91
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2015 och färdigställs i september 2017.
Byggnadernas antal och utformning:	Ett lamellhus och ett punkthus med 91 bostadslägenheter samt 36 parkeringsplatser i gemensamt källargarage. Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer.
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Miljörum i garage.
Hissar:	Möbelhiss, Maskinrumslös
TV / bredband / telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni. Anslutning till Com Hem AB för leverans av TV, bredband och telefoni. Grundutbud för TV ingår.

Gemensamma utrymmen

Trapphus:	Golv av klinker, väggar och tak enligt ritning. Närvarostyrd belysning. Postboxar i varje entré. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Barnvagns/rullstolsrum:	Golv av betong, målade väggar och tak (betong). Ståldörr med brytskydd. Närvarostyrd belysning.
Städtrum:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Utslagsvask.
Teknikrum:	Golv, väggar och tak av betong. Ståldörr med brytskydd.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong, målade väggar och tak. Förrådsväggar av trädnät. Närvarostyrd belysning. Hylla och klädstång i förråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Betongtrapp från gata till innergård med smidesräcke. Gångyta på innergård av betongmarksten. Belysningsstolpar längs gångyta. Vegetationsyta med planterade träd.

Parkering

36 parkeringsplatser i garage under huset.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten har en förmån av ett officialservitut avseende balkonger. Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, påling.
Stomme:	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering.
Fasad:	Betong med inslag av plats murat tegel.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong.
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg.
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på plåttregelverk.
Yttertak:	Takpapp.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändig aluminiumbeklädning.
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken och plåt.
Entrépartier:	Entrepardier mot gatan är av ek, aluminiumpartier mot innergård.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.
Uteplatser:	Trätrall.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörån Kombimaskin/Tvättmaskin och torktumlare Bänkskiva enligt ritning

En omgång ritningar och bofaktablad finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostad AB.

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	253 520 060 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	253 600 060 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 70 198 000 kr för bostäder och 3 198 000 kr för garaget och extra förråd.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering kommer bostadsrättsföreningen att teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ² ningstid	Räntesats ³ ca %	Ränte- kostnad	Amort ⁴ kronor	Summa kronor
Lån 1	13 687 515	3 mån	2,90	396 938	21 900	418 838
Lån 2	13 687 515	2 år	2,90	396 938	21 900	418 838
Lån 3	13 687 515	3 år	2,90	396 938	21 900	418 838
Lån 4	13 687 515	5 år	3,30	451 688	21 900	473 588
Summa	54 750 060			1 642 502	87 600	1 730 102
Insatser	198 850 000					
Summa Finansiering	253 600 060					
Kapitalkostnader				1 642 502	87 600	1 730 102

Not 1) Säkerhet för lånen är pantbrev.

Not 2) Vid tiden för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

Not 3) Ovan antagna räntesatser är ca 2,0 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 87 600 kr och därefter höjas med 5,12 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **1 730 102**

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	105 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	205 000	
Serviceavtal	35 000	
Vattenförbrukning	192 000	
Uppvärmning	226 800	
Elförbrukning	190 000	
Marskötsel och snöröjning	45 000	
Sopor	52 000	
TV, bredband och telefoni	95 000	
Försäkringar	35 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 250 800	1 250 800

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **108 180**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt garage och extra förråd ³	31 980	
	<u>31 980</u>	31 980

Reserv

Reserv⁴ **105 480**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

3 226 542

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna är också beroende av hushållens sammansättning och levnadsvillkor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Not 2

Hushållsel ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren eget abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren egen försäkring.

Not 3

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokal utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet.

Not 4

Ränte- och driftkostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till underhållsfond.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift till Com Hem erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

2017031005120

Årsavgifter		2 634 749
Årsavgift Com Hem ¹		95 000
Hysesintäkter, förråd ²	15 förråd 660 kr/förråd/månad	118 800
Hysesintäkt - garage ³	35 platser 900 kr/plats/månad	378 000
		<u>3 226 549</u>

Not 1) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och basutbuden ingår och årsavgiften är ca 1 044 kr per lägenhet/år. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgiften.

Not 2) Ikano Bostad garanterar intäkterna för förråden under två år. År ett upp till 30 % och år två upp till 15 %.

Not 3) Ikano Bostad garanterar intäkterna för garageplatserna under två år. År ett upp till 30 % och år två upp till 15 %.

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Bf Moroten i Sjödalen		INSATS				ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Lägenhets nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ²	Mark/ Baikong ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Förrådsvägen 20											
1-1001	3 RoK	62	M	1,7194%	2 800 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1002	1 RoK	31	M	0,8597%	1 875 000	22 651	1 888	1 044	87	23 695	1 975
1-1003	2 RoK	44	M	1,2202%	2 525 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1004	3 RoK	62	M	1,7194%	2 800 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1101	3 RoK	62	B	1,7194%	2 850 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1102	2 RoK	44	B	1,2202%	2 650 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1103	2 RoK	44	B	1,2202%	2 650 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1104	3 RoK	62	B	1,7194%	2 850 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1201	3 RoK	62	B	1,7194%	2 950 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1202	2 RoK	44	B	1,2202%	2 750 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1203	2 RoK	44	B	1,2202%	2 750 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1204	3 RoK	62	B	1,7194%	2 950 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1301	3 RoK	62	B	1,7194%	3 050 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1302	2 RoK	44	B	1,2202%	2 900 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1303	2 RoK	44	B	1,2202%	2 900 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1304	3 RoK	62	B	1,7194%	3 050 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1401	3 RoK	62	B	1,7194%	3 250 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
1-1402	2 RoK	44	B	1,2202%	3 100 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1403	2 RoK	44	B	1,2202%	3 100 000	32 149	2 679	1 044	87	33 193	2 766
1-1404	3 RoK	62	B	1,7194%	3 250 000	45 302	3 775	1 044	87	46 346	3 862
Förrådsvägen 22											
2-1001	1 RoK	28	B	0,7765%	1 700 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1002	1 RoK	35	FtB	0,9706%	1 800 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
2-1003	1 RoK	32	M	0,8874%	1 850 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
2-1004	1 RoK	28	M	0,7765%	1 725 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1005	2 RoK	63	M	1,7471%	2 550 000	46 032	3 836	1 044	87	47 076	3 923
2-1101	1 RoK	28	B	0,7765%	1 775 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1102	1 RoK	35	B	0,9706%	1 850 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
2-1103	1 RoK	32	B	0,8874%	1 950 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
2-1104	1 RoK	28	B	0,7765%	1 750 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1105	1 RoK	32	B	0,8874%	1 925 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
2-1106	1 RoK	35	B	0,9706%	2 000 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
2-1201	1 RoK	28	B	0,7765%	1 850 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1202	1 RoK	35	B	0,9706%	1 950 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
2-1203	1 RoK	32	B	0,8874%	2 000 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
2-1204	1 RoK	28	B	0,7765%	1 900 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
2-1205	1 RoK	32	B	0,8874%	2 025 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035

Adress	Brf Moroten i Sjödaalen					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong ³	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Finslipargränd 15	2-1206	1 RoK	35	B	0,9706%	2 075 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	2-1301	1 RoK	28	B	0,7765%	1 925 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
	2-1302	1 RoK	35	B	0,9706%	2 000 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	2-1303	1 RoK	32	B	0,8874%	2 075 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	2-1304	1 RoK	28	B	0,7765%	1 975 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
	2-1305	1 RoK	32	B	0,8874%	2 125 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	2-1306	1 RoK	35	B	0,9706%	2 150 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	2-1401	1 RoK	28	B	0,7765%	2 050 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
	2-1402	1 RoK	35	B	0,9706%	2 100 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	2-1403	1 RoK	32	B	0,8874%	2 200 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	2-1404	1 RoK	28	B	0,7765%	2 100 000	20 459	1 705	1 044	87	21 503	1 792
	2-1405	1 RoK	32	B	0,8874%	2 250 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	2-1406	1 RoK	35	B	0,9706%	2 325 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	3-1001	1 RoK	27	F/B	0,7488%	1 350 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1002	1 RoK	27	B	0,7488%	1 375 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1003	1 RoK	32	M	0,8874%	1 625 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
3-1004	1 RoK	32	M	0,8874%	1 550 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035	
3-1005	2 RoK	55	B	1,5252%	2 250 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1006	2 RoK	54	B	1,4875%	2 250 000	39 455	3 288	1 044	87	40 499	3 375	
3-1101	1 RoK	27	B	0,7488%	1 450 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1102	1 RoK	27	B	0,7488%	1 500 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1103	1 RoK	35	B	0,9706%	1 775 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218	
3-1104	1 RoK	32	B	0,8874%	1 625 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035	
3-1105	2 RoK	55	B	1,5252%	2 400 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1106	2 RoK	55	B	1,5252%	2 400 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1201	1 RoK	27	B	0,7488%	1 500 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1202	1 RoK	27	B	0,7488%	1 550 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1203	1 RoK	35	B	0,9706%	1 825 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218	
3-1204	1 RoK	32	B	0,8874%	1 675 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035	
3-1205	2 RoK	55	B	1,5252%	2 475 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1206	2 RoK	55	B	1,5252%	2 475 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1301	1 RoK	27	B	0,7488%	1 550 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1302	1 RoK	27	B	0,7488%	1 600 000	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731	
3-1303	1 RoK	35	B	0,9706%	1 875 000	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218	
3-1304	1 RoK	32	B	0,8874%	1 725 000	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035	
3-1305	2 RoK	55	B	1,5252%	2 550 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	
3-1306	2 RoK	55	B	1,5252%	2 550 000	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436	

Brf Moroten i Sjödalén		INSATS				ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
Adress	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark/Balkong ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
	3-1401	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1402	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1403	1 RoK	35	B	0,9706%	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	3-1404	1 RoK	32	B	0,8874%	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	3-1405	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
	3-1406	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
	3-1501	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1502	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1503	1 RoK	35	B	0,9706%	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	3-1504	1 RoK	32	B	0,8874%	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	3-1505	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
	3-1506	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
	3-1601	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1602	1 RoK	27	B	0,7488%	19 729	1 644	1 044	87	20 773	1 731
	3-1603	1 RoK	35	B	0,9706%	25 573	2 131	1 044	87	26 617	2 218
	3-1604	1 RoK	32	B	0,8874%	23 381	1 948	1 044	87	24 425	2 035
	3-1605	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
	3-1606	2 RoK	55	B	1,5252%	40 185	3 349	1 044	87	41 229	3 436
diff					-0,0007%	-23	-23	-4		-23	
S:a	91		3 606		100,0000%	2 634 749		95 000		2 729 749	

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark B=Balkong FrB=Fransk balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Arsavgifter efter schablon	2 634 742	2 887 437	2 741 186	2 796 009	2 851 929	2 908 968	2 967 147	3 026 490	3 087 020	3 148 761	3 211 736
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	106 985	109 125	111 308	113 534	115 804
Arsavgift kr/m²	757	772	788	803	819	836	853	870	887	905	923
Övriga intäkter	498 800	506 736	516 871	527 208	537 752	548 507	559 477	570 667	582 080	593 722	605 996
Hysesintäkter	496 800	506 736	516 871	527 208	537 752	548 507	559 477	570 667	582 080	593 722	605 996
Summa intäkter	3 226 542	3 291 073	3 356 894	3 424 032	3 492 513	3 562 363	3 633 610	3 706 283	3 780 408	3 856 016	3 933 137
Kapitalkostnader											
Räntor	1 642 502	1 639 874	1 637 114	1 634 217	1 631 175	1 627 980	1 624 626	1 621 105	1 617 407	1 613 524	1 609 447
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	87 600	91 980	96 579	101 408	106 478	111 802	117 392	123 282	129 425	135 896	142 681
Driftkostnader	1 250 800	1 275 816	1 301 332	1 327 359	1 353 906	1 380 984	1 408 604	1 436 776	1 465 512	1 494 822	1 524 718
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	108 180	110 344	112 550	114 801	117 098	119 439	121 828	124 256	126 750	129 285	131 871
Akkumulerad fondavsättning	108 180	218 524	331 074	445 876	562 973	682 413	804 241	928 506	1 055 256	1 184 541	1 316 412
Övriga kostnader											
Fasighetskost garagelokaler	31 980	32 620	33 272	33 937	34 616	35 309	36 015	36 735	37 470	38 219	38 983
Summa	31 980	32 620	33 272	33 937	34 616	35 309	36 015	36 735	37 470	38 219	38 983
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflöde)	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649	1 631 649
Årets överskott	105 480	140 440	176 046	212 309	249 240	286 848	325 145	364 140	403 845	444 270	485 426
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	185 480	325 920	501 966	714 275	963 515	1 250 363	1 575 508	1 939 648	2 343 493	2 787 763	3 273 189
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 438 569	-1 399 229	-1 359 024	-1 317 932	-1 275 931	-1 232 999	-1 189 112	-1 144 247	-1 098 379	-1 051 483	-1 003 532
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	3 226 542	3 291 073	3 356 894	3 424 032	3 492 513	3 562 363	3 633 610	3 706 283	3 780 408	3 856 016	3 933 137
Kostnad enligt ovan minus överskott	3 121 062	3 150 633	3 180 846	3 211 723	3 243 273	3 275 515	3 308 466	3 342 142	3 376 563	3 411 746	3 447 711
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	4 770 591	4 830 742	4 891 964	4 954 273	5 017 683	5 082 210	5 147 867	5 214 670	5 282 632	5 351 769	5 422 095
Taxeringsvärde garagelokaler	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	3 188 000	3 261 960	3 327 199	3 393 743	3 461 618	3 530 850	3 601 467	3 673 497	3 746 967	3 821 906	3 898 344
Låneskuld	54 750 060	54 662 460	54 570 480	54 473 901	54 372 493	54 266 015	54 154 212	54 036 820	53 913 556	53 784 133	53 649 237
* Kassabehållning inkl fond	293 660	544 444	833 040	1 160 151	1 526 488	1 932 776	2 379 749	2 868 154	3 398 749	3 972 304	4 589 601

Förutsättningar

Arsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 87 600 kr/år 1 därefter en årlig höjning med 5,12 %.

Medelränta är 3,00 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelat mellan mark och fastighet i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2017031005125

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	757	772	788	803	819	836	853	870	887	905	923
Antagen räntenivå + 1%	909	924	939	954	970	986	1003	1019	1036	1054	1072
Antagen räntenivå + 2%	1061	1075	1090	1105	1121	1137	1153	1169	1186	1203	1220
Antagen räntenivå - 1%	605	621	636	652	669	685	702	720	737	756	774
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	757	776	796	816	837	859	881	903	926	950	975
Antagen inflationsnivå + 2%	757	780	805	830	856	883	910	939	969	999	1031
Antagen inflationsnivå - 1 %	757	768	779	791	802	814	826	838	850	863	875

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,0%

Antagen inflationsnivå 2,0 %


I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid 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.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 28 februari 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MOROTEN I SJÖDALEN


Göran Svanström


Håkan Erson


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 februari 2017 för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalén, org. nr: 769629-8749.

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.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

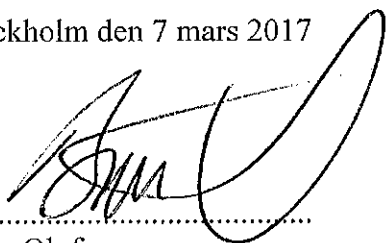
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

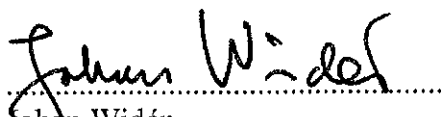
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 7 mars 2017



Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-03-07 för Brf Moroten i Sjödalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-04-09
2. Registreringsbevis	2017-03-06
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-02-28
4. Köpekontrakt för marken inkl bilaga	2017-02-28
5. Kreditoffert SEB	2015-08-18
6. Beräkning av avskrivningsunderlag	2017-02-20
7. Bygglovsbeslut	2015-12-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-09-06
9. Försäkringsbrev Fullgörandegaranti	2017-03-07
10. Adressbekräftelse	2017-02-13
11. Ritning A-40.15-101	2015-06-16
12. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
13. Aktieöverlåtelseavtal	2017-02-28
14. Ränteindikation per 2017-02-14	2017-02-14