

Registrerad av Bolagsverket 2016-08-26

2016082206453

Ekonomisk plan för

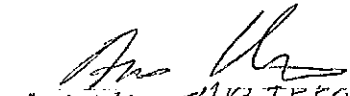
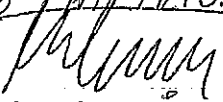
Bostadsrättsföreningen Inedal 8

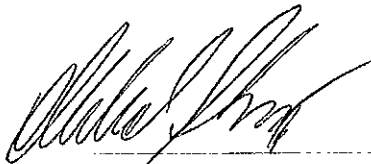
769629-1306

Stockholms kommun

Stockholm 2016-08-19

Bostadsrättsföreningen Inedal 8


 ANDREAS ARFJELLFORS

 Anders Åström


 Mikael Savborg



h

2016082206454

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

AS

L

2016082206455

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inedal 8, 769629-1306, som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-21 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighetsaktiebolaget Inedal /556578-6315/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Inedal 8. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har häfter sålts.

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 skattepliktigt vinst.

I enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under tre olika etapper; etapp 1 (48 lägenheter) med start i september 2016 och därefter i ytterligare två etapper (91 lägenheter) under fjärde kvartalet 2016. Tillträde beräknas ske ca 1-2 månader efter respektive upplåtelse.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---------------------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Inedal 8 |
| Adress: | Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20 |
| Fastighetens areal: | 1 101 kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 3 138 |
| Lokalarea (LOA): | 105 |
| Övrig area: | Loungeutrymme, fitnessanläggning, m.m. ca 150 kvm |
| Antal bostadsrättslägenheter: | 140 st, varav 139 bostadslägenheter och en bostadsrättslokal |
| Byggnadsår: | 1911, totalrenoverad, inkl. byte av samtliga installationer, stammar, hissar m.m. 2015-2016 |
| Värdeår (efter om- och nybyggnation): | 2016 |
| Husets utformning: | Flerfamiljshus i puts med burspråk m.m. |

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några kända servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Byggnader efter ombyggnation och renovering:

| | |
|-----------------|---|
| Grundläggning: | Platta på mark/källare |
| Antal våningar: | 5 respektive 6 våningar inkl. inredd vind. Vinden inreds och färdigställs av förvärvaren av råvinden. |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Putsad |
| Bjälklag: | Trä, betong |
| Takbjälklag: | Trä |
| Yttertak: | Falsad plåt |
| Balkonger: | Flera lägenheter har balkonger. |
| Trapphus: | 2 st. |
| Hiss: | 2 nya hissar. |

AB

L

2016082206456

Gemensamma anordningar:

| | |
|---------------------------|---|
| Sophantering: | Separat soprum med sopsortering |
| Tvättstuga: | Gemensam tvättstuga i gårdsplan. |
| Cykelrum: | Cykelplatser finns på gården. |
| Gym: | Modernt gym i gårdsplan med konditionsmaskiner, fria vikter och styrketräningsmaskiner. |
| Förråd | I gårdsplan och i anslutning till vissa lägenheter. |
| Second livingroom/lounge: | Second Livingroom/lounge i nedre gårdsplan. |

Installationer:

| | |
|-------------------|---|
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft. |
| TV/tele/bredband: | TV- och bredband via fiber. |

Lägenhetsbeskrivning:

| | |
|--------------------|--|
| Entréutrymme/hall: | Trägol. Huvuddelen av bostäderna har extra förråd ovan badrum |
| Kök: | Platsbyggda kök med kyl/frys, diskmaskin, ugn/micro, fläkt och spishäll arbetsbänk, stänkskydd i sten |
| Badrum: | WC, handfat med kommod och dusch /regndusch. Kakel på väggar och klinker på golv |
| Vardagsrum/sovrum: | Trägol |
| Övrigt: | Designade gjutjärnsradiatorer, TV/bredband (100 mbit/s ingår) via fiber, designbelysning från Modular, nyckelfritt elektroniskt låssystem. |

Underhållsbehov:

Byggnaden har genomgått en totalreivering varför något underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under de kommande år 1-11.

Försäkring:

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

48
L

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 539 055 000 kr

Summa anskaffningskostnad 539 055 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 70 000 000 kr

Insatser 259 600 000 kr

Upplåtelseavgifter 209 455 000 kr

Summa finansiering 539 055 000 kr

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

Föreningens räntekostnad följer av ingångna låneavtal med SBAB. Lån 2 och 3 är ingångna med angivna bindningstider och lån 1 och 4 baserar sig på av SBAB lämnade offerter. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|--------------|-------------------|--------------|-----------|-------------------|
| Lån 1 | 10 000 000 | 1 år | 0,83% | 83 000 kr |
| Lån 2 | 25 000 000 | 2 år | 1,15% | 287 500 kr |
| Lån 3 | 25 000 000 | 4 år | 1,65% | 412 500 kr |
| Lån 4 | 10 000 000 | 5 år | 1,39% | 139 000 kr |
| Summa | 70 000 000 | | | 922 000 kr |

Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt) 922 000 kr

Amortering, år 1 0 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 922 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall 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: 323 433 000 kr

Avskrivningsbelopp: 2 695 275 kr

Avskrivningsbeloppet har beräknats utifrån 60% av den totala anskaffningskostnaden vilken skrivs av på 120 år.

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.

2016082206457

2016082206458

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

| | |
|---|---------------------|
| Värme och varmvatten | 354 800 |
| Renhållning och sopor | 110 000 |
| Vatten och avlopp | 48 650 |
| Städning | 100 000 |
| Snöröjning | 15 000 |
| Försäkringspremier | 39 910 |
| Ekonomisk förvaltning | 75 000 |
| Teknisk förvaltning | 30 000 |
| Fastighetsskötsel | 110 000 |
| Trappstädning | 75 000 |
| Revision | 20 000 |
| Arvode styrelse (m extern ledamot) | 150 000 |
| Övrigt | 50 000 |
| Löpande underhåll/administrationsavgifter | 77 300 |
| Hisservice | 15 000 |
| Föreningens beräknade driftkostnader exkl. elektricitet och bredband | 1 270 660 kr |
| Föreningens beräknade driftkostnader inkl. elektricitet och bredband | 1 777 144 kr |

| | |
|---|---------------|
| Som avgift för elektricitet och bredband betalar bostadsrättsinnehavaren: | |
| Hushållsel, inkl. fastighetsel (kollektivt, betalas till föreningen, självkostnad efter mätning (pref. kr/månad/kvm) | 9 kr/kvm/mån |
| - TV (basutbud) /bredband (100 mbit/s)/telefoni, betalas till brf 93 kr/lgh/mån. <i>möjlighet finns att uppgradera bredbandshastigheten om behov finns</i> | 93 kr/lgh/mån |
| - Hemförsäkring | eget avtal |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Taxeringsvärdet år 2016 uppgår till: | 128 428 000 kr |
| varav mark bostäder | 54 000 000 kr |
| varav byggnad bostäder | 72 000 000 kr |
| varav mark lokal | 831 000 kr |
| varav byggnad lokal | 1 597 000 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.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **24 280 kr**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt enligt ekonomisk plan innan underhållsplan har upprättats.

Summa fondavsättning, år 1 **129 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER, EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR **2 852 424 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder, lokal uppl med bostadsrätt 2 852 424 kr
 Uthyrning privat middagssällskap/spel- och biokvällar 0 kr

I årsavgifterna ingår hushållsel och bredband

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 2 852 424 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

| Lghnr | Antal rum | Boarea (kvm) | Andelstal årsavgift % | Insats | Årsavgift exkl. el och bredband | Årsavgift el ca | Årsavgift bredband | Total årsavgift |
|--------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| HUS A | | | | | | | | |
| 1001 | 1 | 17 | 0,52% | 1 360 000 | 11 991 | 1 836 | 1 116 | 14 943 |
| 1002 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1003 | 2 | 53 | 1,63% | 4 240 000 | 39 748 | 5 724 | 1 116 | 46 588 |
| 1004 | 1 | 15 | 0,46% | 1 200 000 | 10 449 | 1 620 | 1 116 | 13 185 |
| 1005 | 1 | 14 | 0,43% | 1 120 000 | 9 678 | 1 512 | 1 116 | 12 306 |
| 1006 | Lokal | 105 | 3,24% | 8 400 000 | 79 841 | 11 340 | 1 116 | 92 297 |
| 1101 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1102 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1103 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1104 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1105 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1106 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1107 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1108 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1109 | 1 | 29 | 0,89% | 2 320 000 | 21 244 | 3 132 | 1 116 | 25 492 |
| 1110 | 1 | 21 | 0,65% | 1 680 000 | 15 075 | 2 268 | 1 116 | 18 459 |
| 1111 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1112 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1201 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1202 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1203 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1204 | 1 | 22 | 0,68% | 1 760 000 | 15 846 | 2 376 | 1 116 | 19 338 |
| 1205 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1206 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1207 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1208 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1209 | 1 | 30 | 0,92% | 2 400 000 | 22 015 | 3 240 | 1 116 | 26 371 |
| 1210 | 1 | 21 | 0,65% | 1 680 000 | 15 075 | 2 268 | 1 116 | 18 459 |
| 1211 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1212 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1301 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1302 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1303 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1304 | 1 | 22 | 0,68% | 1 760 000 | 15 846 | 2 376 | 1 116 | 19 338 |
| 1305 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1306 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1307 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1308 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1309 | 1 | 30 | 0,92% | 2 400 000 | 22 015 | 3 240 | 1 116 | 26 371 |
| 1310 | 1 | 21 | 0,65% | 1 680 000 | 15 075 | 2 268 | 1 116 | 18 459 |
| 1311 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1312 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1401 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1402 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1403 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1404 | 1 | 22 | 0,68% | 1 760 000 | 15 846 | 2 376 | 1 116 | 19 338 |

2016082206460

| Lghnr | Antal rum | Boarea (kvm) | Andelstal årsavgift % | Insats | Årsavgift exkl. el och bredband | Årsavgift el | Årsavgift bredband | Total årsavgift |
|--------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------|---------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| HUS A | | | | | | | | |
| 1405 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1406 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1407 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1408 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1409 | 1 | 30 | 0,92% | 2 400 000 | 22 015 | 3 240 | 1 116 | 26 371 |
| 1410 | 1 | 21 | 0,65% | 1 680 000 | 15 075 | 2 268 | 1 116 | 18 459 |
| 1411 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1412 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1501 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1502 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1503 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1504 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1505 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1506 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1507 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1508 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1509 | 1 | 29 | 0,89% | 2 320 000 | 21 244 | 3 132 | 1 116 | 25 492 |
| 1510 | 1 | 21 | 0,65% | 1 680 000 | 15 075 | 2 268 | 1 116 | 18 459 |
| 1511 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1512 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1601 | 2 | 45 | 1,39% | 3 600 000 | 33 580 | 4 860 | 1 116 | 39 556 |
| 1602 | 2 | 35 | 1,08% | 2 800 000 | 25 870 | 3 780 | 1 116 | 30 766 |
| 1603 | 2 | 33 | 1,02% | 2 640 000 | 24 328 | 3 564 | 1 116 | 29 008 |
| 1604 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1605 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1606 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1607 | 2 | 35 | 1,08% | 2 800 000 | 25 870 | 3 780 | 1 116 | 30 766 |
| 1608 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1609 | 2 | 28 | 0,86% | 2 240 000 | 20 473 | 3 024 | 1 116 | 24 613 |
| HUS B | | | | | | | | |
| 0901 | 2 | 43 | 1,33% | 3 440 000 | 32 038 | 4 644 | 1 116 | 37 798 |
| 1001 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1002 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1003 | 2 | 35 | 1,08% | 2 800 000 | 25 870 | 3 780 | 1 116 | 30 766 |
| 1004 | 3 | 43 | 1,33% | 3 440 000 | 32 038 | 4 644 | 1 116 | 37 798 |
| 1005 | 1 | 28 | 0,86% | 2 240 000 | 20 473 | 3 024 | 1 116 | 24 613 |
| 1006 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1007 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1101 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1102 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1103 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1104 | 1 | 29 | 0,89% | 2 320 000 | 21 244 | 3 132 | 1 116 | 25 492 |
| 1105 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1106 | 1 | 20 | 0,65% | 1 680 000 | 15 183 | 2 160 | 1 116 | 18 459 |
| 1107 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1108 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1109 | 1 | 20 | 0,65% | 1 680 000 | 15 183 | 2 160 | 1 116 | 18 459 |
| 1110 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1111 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1112 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1201 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1202 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1203 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1204 | 1 | 31 | 0,96% | 2 480 000 | 22 786 | 3 348 | 1 116 | 27 250 |
| 1205 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1206 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1207 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1208 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |

88
L

2016082206461

| Lghnr | Antal rum | Boarea (kvm) | Andelstal årsavgift % | Insats | Årsavgift exkl. el och bredband | Årsavgift el | Årsavgift bredband | Total årsavgift |
|--|-----------|--------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| HUS B | | | | | | | | |
| 1209 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1210 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1211 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1212 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1301 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1302 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1303 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1304 | 1 | 31 | 0,96% | 2 480 000 | 22 786 | 3 348 | 1 116 | 27 250 |
| 1305 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1306 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1307 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1308 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1309 | 1 | 23 | 0,71% | 1 840 000 | 16 617 | 2 484 | 1 116 | 20 217 |
| 1310 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1311 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1312 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1401 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1402 | 1 | 16 | 0,49% | 1 280 000 | 11 220 | 1 728 | 1 116 | 14 064 |
| 1403 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1404 | 1 | 29 | 0,89% | 2 320 000 | 21 244 | 3 132 | 1 116 | 25 492 |
| 1405 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1406 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1407 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1408 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1409 | 1 | 20 | 0,62% | 1 600 000 | 14 304 | 2 160 | 1 116 | 17 580 |
| 1410 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1411 | 1 | 19 | 0,59% | 1 520 000 | 13 533 | 2 052 | 1 116 | 16 701 |
| 1412 | 1 | 18 | 0,55% | 1 440 000 | 12 762 | 1 944 | 1 116 | 15 822 |
| 1501 | 2 | 28 | 0,86% | 2 240 000 | 20 473 | 3 024 | 1 116 | 24 613 |
| 1502 | 2 | 40 | 1,23% | 3 200 000 | 29 725 | 4 320 | 1 116 | 35 161 |
| 1503 | 2 | 35 | 1,08% | 2 800 000 | 25 870 | 3 780 | 1 116 | 30 766 |
| 1504 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1505 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1506 | 2 | 34 | 1,05% | 2 720 000 | 25 099 | 3 672 | 1 116 | 29 887 |
| 1507 | 2 | 33 | 1,02% | 2 640 000 | 24 328 | 3 564 | 1 116 | 29 008 |
| 1508 | 2 | 35 | 1,08% | 2 800 000 | 25 870 | 3 780 | 1 116 | 30 766 |
| 1509 | 2 | 39 | 1,20% | 3 120 000 | 28 954 | 4 212 | 1 116 | 34 282 |
| Total 139 bostadrättsslägenheter och en bostadsrättslokal | | 3243 | 100,00% | 259 600 000 | 2 345 940 | 350 244 | 156 240 | 2 852 424 |
| Övrig area (fitness, bio- lounge utrymme m.m.) | | 150 | | | | | | |
| Summa BOA | | 3 138 | | | | | | |
| Summa bostadsrättslokal | | 105 | | | | | | |
| Summa bostadsrättsarea | | 3 243 | | | | | | |
| Övrig area | | 150 | | | | | | |
| Summa BOA, LOA och övriga area | | 3 393 | | | | | | |

Upplåtelseavgifter

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för lägenheterna. Upplåtelseavgifterna har sammantaget beräknats till 209 445 000 kr vilket motsvarar i genomsnitt ca 64 500 kronor per kvadratmeter.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm bostadsrättsarea)

| | |
|--|------------|
| Anskaffningskostnad per kvm | 166 221 kr |
| Belåning per kvm | 21 585 kr |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 144 636 kr |
| Driftskostnader, inkl hushållsel och bredband, per kvm | 548 kr |
| Årsavgift, inkl hushållsel och bredband, per kvm | 880 kr |

9. EKONOMISK PROGNOIS

2016082206462

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR | | | | | | | |
| Inbetalningar | | | | | | | |
| Årsavgifter ¹ | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Hysesintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitering fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa inbetalningar | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Utbetalningar | | | | | | | |
| Ränta ² | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 |
| Amortering ³ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnader (inkl. hushållsel/bredband) | 1 777 144 | 1 812 687 | 1 848 941 | 1 885 919 | 1 923 638 | 1 962 111 | 2 166 329 |
| Fastighetsskatt | 24 280 | 24 766 | 25 261 | 25 766 | 26 281 | 26 807 | 29 597 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa utbetalningar | 2 723 424 | 2 759 452 | 2 796 202 | 2 833 686 | 2 871 919 | 2 910 918 | 3 117 926 |
| Fond för yttre underhåll/kassa | 129 000 | 131 580 | 134 212 | 136 896 | 139 634 | 142 426 | 157 250 |
| Saldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



1) Angivna årsavgifter är inkl hushållsel, TV och bredband.
 2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos äsatts samma bindningstid för tiden därefter. Se känslighetsanalys om räntan ändras efter bindningstiden.
 3) Föreningens lån är amorteringsfria.

| FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter (inkl hushållsel o bredband) | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Hysesintäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitering fastighetsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Kostnader | | | | | | | |
| Ränta | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 | 922 000 |
| Avskrivningar | 2 695 275 | 2 695 275 | 2 695 275 | 2 695 275 | 2 695 275 | 2 695 275 | 2 695 275 |
| Driftskostnader | 1 777 144 | 1 812 687 | 1 848 941 | 1 885 919 | 1 923 638 | 1 962 111 | 2 166 329 |
| Fastighetsskatt | 24 280 | 24 766 | 25 261 | 25 766 | 26 281 | 26 807 | 29 597 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 5 418 699 | 5 454 727 | 5 491 477 | 5 528 961 | 5 567 194 | 5 606 193 | 5 813 201 |
| Beräknat resultat⁴ | -2 566 275 | -2 563 695 | -2 561 063 | -2 558 379 | -2 555 641 | -2 552 849 | -2 538 025 |

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

| FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Årsavgifter, kr/kvm (bostadsrättsarea) | 880 | 891 | 904 | 916 | 929 | 942 | 1 010 |
| Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar) | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 5 418 699 | 5 454 727 | 5 491 477 | 5 528 961 | 5 567 194 | 5 606 193 | 5 813 201 |
| Årsavgifter, kr/kvm (bostadsrättsarea) | 1 671 | 1 682 | 1 693 | 1 705 | 1 717 | 1 729 | 1 793 |

| PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntesats (genomsnitt) | 1,32% | 1,32% | 1,32% | 1,32% | 1,32% | 1,32% | 1,32% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea | 3 243 | 3 243 | 3 243 | 3 243 | 3 243 | 3 243 | 3 243 |

10. KÄNSLIGHETSANALYS

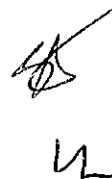
| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 852 424 | 2 891 032 | 2 930 413 | 2 970 581 | 3 011 553 | 3 053 344 | 3 275 176 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 880 | 891 | 904 | 916 | 929 | 942 | 1 010 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %-enhet efter avtalad bindningstid | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 852 424 | 2 991 032 | 3 280 413 | 3 320 581 | 3 611 553 | 3 753 344 | 3 736 176 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 880 | 922 | 1 012 | 1 024 | 1 114 | 1 157 | 1 152 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %-enheter efter avtalad bindningstid | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 852 424 | 3 091 032 | 3 630 413 | 3 670 581 | 4 211 553 | 4 453 344 | 4 675 176 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 880 | 953 | 1 119 | 1 132 | 1 299 | 1 373 | 1 442 |
| Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %-enhet | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 852 424 | 2 910 337 | 2 969 987 | 3 031 426 | 3 094 709 | 3 159 890 | 3 516 328 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 880 | 897 | 916 | 935 | 954 | 974 | 1 084 |
| Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %-enheter | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 852 424 | 2 929 641 | 3 009 947 | 3 093 464 | 3 180 323 | 3 270 656 | 3 779 499 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 880 | 903 | 928 | 954 | 981 | 1 009 | 1 165 |

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

- 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 medlemmarna i relation till deras andelstal.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan. Innan underhållsplan angatigts görs avstämning enligt ekonomisk plan. Byggnaden är totalrenoverad varför något underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

2016082206463



Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Inedal 8 /769629-1306/, 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 innehåller i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

Vidare intygas om förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 19 augusti 2016



.....
Advokat Joakim Grönwall



.....
Advokat Kjell Karlsson

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

BILAGEFÖRTECKNING

Bilagor vid intygsgivning Ekonomisk plan BRF Inedal 8, 2016-08-19

1. Ekonomisk plan, daterad 2016-08-19
2. Registreringsbevis BRF Inedal 8, 2016-08-17
3. Stadgar BRF Inedal 8, registrerade 2015-06-04
4. Fastighetsregisterutdrag Inedal 8, 2016-08-19
5. Beviljade bygglov, daterade 2015-09-21, 2015-11-16
6. Undertecknat entreprenadavtal, daterat 2015-12-23
7. Bekräftelse om omfattning av entreprenad och färdigställandetidpunkter, odaterad
8. Engagemangsbesked 2016-08-18, låneavtal 2015-08-18 och räntor/ränteindikationer från SBAB (mail 2016-08-18 respektive ränteindikationer 2016-08-03)
9. Beräkningsunderlag värmeförbrukning från ENEX, 2015-11-25
10. Uträkning VA-taxa Stockholm vatten, odaterad
11. Försäkringsbrev Brandkontoret, 2015-08-20
12. Offert Stockholm stadsnät, 2015-04-17
13. Bedömning elkostnad, kollektiv, 2015-12-21
14. Beräkning taxeringsvärde – Skatteverket, 2016-08-17
15. Planritningar med areaangivelser, 2016-03-18
16. Justerad beräkning lokalarea, odaterad
17. Arkitekturritningar vind, odaterade
18. Ändringsanmälan för BRF Inedal 8, inkl. styrelse och stämmoprotokoll, 2016-08-12

