

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJTORGET DALÉNUM****Organisationsnummer: 769631-7515****Kommun: Lidingö**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

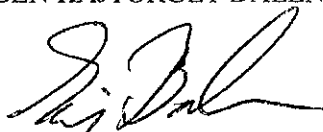
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2016-10-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJTORGET DALÉNUM


Hans Olov Möller


Erik Barkman


Gerhard Makowsky

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-27

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fem bostadshus innehållande sammanlagt 141 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, 2018 och avslutas under kvartal 4, 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3, 2017.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-10-17. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 14 100 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solventilen 1, Lidingö kommun
Adress:	Prismastigen 1 - 7, Optikvägen 11 - 13, Periskopvägen 4 - 6
Tomtens areal:	ca 6667 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 11 050 kvm
Lokalarea:	ca 115 kvm
Byggnadernas utformning:	Fem bostadshus i 5 - 7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	141 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

118 garageplatser

6 öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st (ca 115 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet i hus 5 (en lokal planerad för café och en för kontor/butik).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av servitut, ledningsrätt avseende allmänna underjordiska ledningar samt för belysning och allmän gång- och cykeltrafik.

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar samt avloppsledning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, gångvägar, planteringar, utrustning och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

8 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

2016102501045

FEB
#

BRF KAJTORGET DALÉNUM

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, pentry, fettavskiljare

2016102501046

FOB
18

BRF KAJTORGET DALÉNUM

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	kr
Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	1 011 440 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>20 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	1 011 460 000

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0186095
Taxeringsvärde bostäder ca	302 100 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	1 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	11 000 tkr

2016102501047

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	31 000 000	1	3,30%	1 023 000	21 700	1 044 700
Bottenlån	31 000 000	2	3,30%	1 023 000	21 700	1 044 700
Bottenlån	31 000 000	3	3,50%	1 085 000	21 700	1 106 700
Bottenlån	31 000 000	4	3,60%	1 116 000	21 700	1 137 700
Bottenlån	31 000 000	5	3,80%	1 178 000	21 700	1 199 700
Amortering utöver avtal					387 500	387 500
S:a lån	155 000 000			5 425 000	496 000	5 921 000
Insatser	516 742 000					
Upplåtelseavgifter	339 718 000					
S:a finansiering	1 011 460 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 921 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 3 104 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm **334 950**

2016102501048

BRF KAJTORGET DALÉNUM

2016102501049

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	135 875	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000	
Vattenavgifter	290 000	
Värmeavgifter	765 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	820 000	
Sophämtning	200 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	500 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	40 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	372 240	
Försäkringar	45 650	
Väderprognosstyrning	31 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Diverse inkl. jour	60 000	
Summa driftskostnader		3 365 765

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	110 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	18 000	
		128 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 9 749 715

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 234 531 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 96 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 40 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	11 050	kvm		7 486 044
Årsavgift bredband				372 240
Årsavgift varmvatten				234 531
Hyra uthyrningslokaler *)	115	kvm	1 500 kr/kvm och år	172 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				18 000
Hyra garage	118	st	1 000 kr/plats och mån	1 416 000
Avgift öppna p-platser	6	st	700 kr/plats och mån	50 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 9 749 715

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

FAD
AD

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VÄRMVATTEN ⁵⁾		
								kr	kr	kr	kr	kr
11001	81	3 RK	M	3 763 000	837 000	4 600 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11002	48	2 RK	M	2 593 000	1 197 000	3 790 000	37 565	2 640	220	40 205	3 350	1 342
11003	49	2 RK	M	2 625 000	1 065 000	3 690 000	38 028	2 640	220	40 668	3 389	1 342
11004	111	5 RK	M	4 839 000	1 151 000	5 990 000	70 103	2 640	220	72 743	6 062	2 344
11101	81	3 RK	M	3 763 000	1 037 000	4 800 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11102	48	2 RK	M	2 593 000	1 247 000	3 840 000	37 565	2 640	220	40 205	3 350	1 342
11103	81	3 RK	M	3 763 000	1 887 000	5 650 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11104	94	4 RK	M	4 238 000	2 312 000	6 550 000	61 396	2 640	220	64 036	5 336	1 968
11201	81	3 RK	M	3 763 000	1 187 000	4 950 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11202	48	2 RK	M	2 593 000	1 347 000	3 940 000	37 565	2 640	220	40 205	3 350	1 342
11203	81	3 RK	M	3 763 000	2 037 000	5 800 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11204	94	4 RK	M	4 238 000	2 512 000	6 750 000	61 396	2 640	220	64 036	5 336	1 968
11301	81	3 RK	M	3 763 000	1 337 000	5 100 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11302	48	2 RK	M	2 593 000	1 447 000	4 040 000	37 565	2 640	220	40 205	3 350	1 342
11303	81	3 RK	M	3 763 000	2 187 000	5 950 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
11304	94	4 RK	M	4 238 000	2 712 000	6 950 000	61 396	2 640	220	64 036	5 336	1 968
11401	109	5 RK	M	4 775 000	3 815 000	8 590 000	69 175	2 640	220	71 815	5 985	2 344
11402	120	4 RK	M	5 060 000	6 690 000	11 750 000	73 304	2 640	220	75 944	6 329	1 968
21001	84	3 RK	M	3 858 000	1 092 000	4 950 000	55 891	2 640	220	58 531	4 878	1 592
21002	118	4 RK	M	4 997 000	1 493 000	6 490 000	72 392	2 640	220	75 032	6 253	1 968
21101	74	3 RK	M	3 542 000	1 298 000	4 840 000	51 313	2 640	220	53 953	4 496	1 592
21102	81	3 RK	M	3 763 000	777 000	4 540 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
21103	102	4 RK	M	4 491 000	1 099 000	5 590 000	65 061	2 640	220	67 701	5 642	1 968
21201	74	3 RK	M	3 542 000	1 448 000	4 990 000	51 313	2 640	220	53 953	4 496	1 592
21202	81	3 RK	M	3 763 000	927 000	4 690 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
21203	102	4 RK	M	4 491 000	1 249 000	5 740 000	65 061	2 640	220	67 701	5 642	1 968
21301	74	3 RK	M	3 542 000	1 598 000	5 140 000	51 313	2 640	220	53 953	4 496	1 592
21302	81	3 RK	M	3 763 000	1 077 000	4 840 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
21303	102	4 RK	M	4 491 000	1 399 000	5 890 000	65 061	2 640	220	67 701	5 642	1 968
21401	74	3 RK	M	3 542 000	1 748 000	5 290 000	51 313	2 640	220	53 953	4 496	1 592
21402	81	3 RK	M	3 763 000	1 227 000	4 990 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
21403	102	4 RK	M	4 491 000	1 549 000	6 040 000	65 061	2 640	220	67 701	5 642	1 968
21501	74	3 RK	M	3 542 000	1 898 000	5 440 000	51 313	2 640	220	53 953	4 496	1 592
21502	81	3 RK	M	3 763 000	1 377 000	5 140 000	54 515	2 640	220	57 155	4 763	1 592
21503	102	4 RK	M	4 491 000	1 699 000	6 190 000	65 061	2 640	220	67 701	5 642	1 968
21601	118	5 RK	M	5 060 000	5 690 000	10 750 000	73 304	2 640	220	75 944	6 329	2 344
21602	98	3 RK	M	4 301 000	4 949 000	9 250 000	62 309	2 640	220	64 949	5 412	1 592
31001	55	2 RK	M	2 815 000	925 000	3 740 000	40 781	2 640	220	43 421	3 618	1 342
31002	35	1 RK	M	2 119 000	531 000	2 650 000	30 698	2 640	220	33 338	2 778	1 049
31003	90	4 RK	M	4 111 000	1 279 000	5 390 000	59 556	2 640	220	62 196	5 183	1 968

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	%		kr	%		kr	per mån	kr	per mån	
31101	71	3 RK	3 447 000	1 393 000	4 840 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 592		
31102	35	1 RK	2 119 000	631 000	2 750 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
31103	96	4 RK	4 301 000	1 339 000	5 640 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
31201	71	3 RK	3 447 000	1 543 000	4 990 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 592		
31202	35	1 RK	2 119 000	731 000	2 850 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
31203	96	4 RK	4 301 000	1 489 000	5 790 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
31301	71	3 RK	3 447 000	1 693 000	5 140 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 592		
31302	35	1 RK	2 119 000	831 000	2 950 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
31303	96	4 RK	4 301 000	1 639 000	5 940 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
31401	71	3 RK	3 447 000	1 843 000	5 290 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 592		
31402	132	6 RK	5 566 000	3 684 000	9 250 000	80 635	6 720	2 640	220	83 275	6 940	2 734		
31501	71	3 RK	3 447 000	1 993 000	5 440 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 592		
31502	132	6 RK	5 566 000	3 934 000	9 500 000	80 635	6 720	2 640	220	83 275	6 940	2 734		
31601	79	3 RK	3 700 000	3 800 000	7 500 000	53 602	4 467	2 640	220	56 242	4 687	1 592		
31602	103	4 RK	4 522 000	4 978 000	9 500 000	65 510	5 459	2 640	220	68 150	5 679	1 968		
41001	92	3 RK	4 111 000	479 000	4 590 000	59 556	4 963	2 640	220	62 196	5 183	1 592		
41002	76	3 RK	3 605 000	935 000	4 540 000	52 226	4 352	2 640	220	54 866	4 572	1 592		
41003	35	1 RK	2 119 000	371 000	2 490 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41004	35	1 RK	2 119 000	431 000	2 550 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41005	90	4 RK	4 111 000	1 279 000	5 390 000	59 556	4 963	2 640	220	62 196	5 183	1 592		
41101	99	4 RK	4 396 000	944 000	5 340 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968		
41102	76	3 RK	3 605 000	1 085 000	4 690 000	52 226	4 352	2 640	220	54 866	4 572	1 592		
41103	35	1 RK	2 119 000	471 000	2 590 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41104	35	1 RK	2 119 000	531 000	2 650 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41105	96	4 RK	4 301 000	1 339 000	5 640 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
41201	99	4 RK	4 396 000	1 094 000	5 490 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968		
41202	76	3 RK	3 605 000	1 235 000	4 840 000	52 226	4 352	2 640	220	54 866	4 572	1 592		
41203	35	1 RK	2 119 000	571 000	2 690 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41204	35	1 RK	2 119 000	631 000	2 750 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41205	96	4 RK	4 301 000	1 489 000	5 790 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
41301	99	4 RK	4 396 000	1 244 000	5 640 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968		
41302	76	3 RK	3 605 000	1 385 000	4 990 000	52 226	4 352	2 640	220	54 866	4 572	1 592		
41303	35	1 RK	2 119 000	671 000	2 790 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41304	35	1 RK	2 119 000	731 000	2 850 000	30 698	2 558	2 640	220	33 338	2 778	1 049		
41305	96	4 RK	4 301 000	1 639 000	5 940 000	62 309	5 192	2 640	220	64 949	5 412	1 968		
41401	99	4 RK	4 396 000	1 394 000	5 790 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968		
41402	114	4 RK	4 870 000	2 820 000	7 690 000	70 552	5 879	2 640	220	73 192	6 099	1 968		
41403	132	6 RK	5 566 000	3 684 000	9 250 000	80 635	6 720	2 640	220	83 275	6 940	2 734		
41501	99	4 RK	4 396 000	1 544 000	5 940 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968		
41502	114	4 RK	4 870 000	3 120 000	7 990 000	70 552	5 879	2 640	220	73 192	6 099	1 968		
41503	132	6 RK	5 566 000	3 934 000	9 500 000	80 635	6 720	2 640	220	83 275	6 940	2 734		

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		
								kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
41601	130	5 RK	1,0526%	5 439 000	8 061 000	13 500 000	kr	78 795	6 566	2 640	220	81 435	6 786	2 344
41602	111	5 RK	0,9364%	4 839 000	6 011 000	10 850 000	kr	70 103	5 842	2 640	220	72 743	6 062	2 344
51001	54	2 RK	0,5386%	2 783 000	807 000	3 590 000	kr	40 317	3 360	2 640	220	42 957	3 580	1 342
51002	77	3 RK M	0,7038%	3 637 000	2 163 000	5 800 000	kr	52 689	4 391	2 640	220	55 329	4 611	1 592
51003	34	1 RK M	0,4039%	2 087 000	803 000	2 890 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51004	50	2 RK M	0,5140%	2 656 000	1 384 000	4 040 000	kr	38 477	3 206	2 640	220	41 117	3 426	1 342
51101	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 189 000	3 940 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51102	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	803 000	2 890 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51103	77	3 RK	0,7038%	3 637 000	2 113 000	5 950 000	kr	52 689	4 391	2 640	220	55 329	4 611	1 592
51104	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	903 000	2 990 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51105	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 389 000	4 140 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51201	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 289 000	4 040 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51202	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	903 000	2 990 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51203	77	3 RK	0,7038%	3 637 000	2 463 000	6 100 000	kr	52 689	4 391	2 640	220	55 329	4 611	1 592
51204	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	1 003 000	3 090 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51205	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 489 000	4 240 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51301	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 389 000	4 140 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51302	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	1 003 000	3 090 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51303	77	3 RK	0,7038%	3 637 000	2 613 000	6 250 000	kr	52 689	4 391	2 640	220	55 329	4 611	1 592
51304	34	1 RK	0,4039%	2 087 000	1 103 000	3 190 000	kr	30 234	2 520	2 640	220	32 874	2 740	1 049
51305	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 589 000	4 340 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
51401	84	3 RK	0,7466%	3 858 000	4 092 000	7 950 000	kr	55 891	4 658	2 640	220	58 531	4 878	1 592
51402	106	4 RK	0,8935%	4 617 000	5 183 000	9 800 000	kr	66 887	5 574	2 640	220	69 527	5 794	1 968
61001	48	2 RK	0,5018%	2 593 000	1 597 000	4 190 000	kr	37 565	3 130	2 640	220	40 205	3 350	1 342
61101	98	4 RK	0,8445%	4 364 000	4 386 000	8 750 000	kr	63 221	5 268	2 640	220	65 861	5 488	1 968
61102	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	4 304 000	8 700 000	kr	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968
61201	98	4 RK	0,8445%	4 364 000	4 836 000	9 200 000	kr	63 221	5 268	2 640	220	65 861	5 488	1 968
61202	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	4 754 000	9 150 000	kr	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968
61301	98	4 RK	0,8445%	4 364 000	5 086 000	9 450 000	kr	63 221	5 268	2 640	220	65 861	5 488	1 968
61302	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 004 000	9 400 000	kr	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968
61401	98	4 RK	0,8445%	4 364 000	5 436 000	9 800 000	kr	63 221	5 268	2 640	220	65 861	5 488	1 968
61402	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 354 000	9 750 000	kr	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968
71001	40	2 RK	0,4528%	2 340 000	910 000	3 250 000	kr	33 900	2 825	2 640	220	36 540	3 045	1 342
71002	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 489 000	4 240 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
71003	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	3 808 000	7 540 000	kr	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592
71004	79	3 RK	0,7160%	3 700 000	3 800 000	7 500 000	kr	53 602	4 467	2 640	220	56 242	4 687	1 592
71101	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 489 000	4 240 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
71102	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	3 958 000	7 690 000	kr	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592
71103	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	3 958 000	7 690 000	kr	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592
71104	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 589 000	4 340 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342
71201	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 589 000	4 340 000	kr	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr	
				3 RK	Andelstal ³⁾ %	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			
71202	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	4 108 000	7 840 000	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592						
71203	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	4 108 000	7 840 000	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592						
71204	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 689 000	4 440 000	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342						
71301	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 689 000	4 440 000	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342						
71302	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	4 258 000	7 990 000	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592						
71303	80	3 RK	0,7222%	3 732 000	4 258 000	7 990 000	54 066	4 506	2 640	220	56 706	4 726	1 592						
71304	53	2 RK	0,5324%	2 751 000	1 789 000	4 540 000	39 854	3 321	2 640	220	42 494	3 541	1 342						
71401	150	5 RK	1,1751%	6 072 000	9 878 000	15 950 000	87 965	7 330	2 640	220	90 605	7 550	2 344						
71402	118	5 RK	0,9792%	5 060 000	6 190 000	11 250 000	73 304	6 109	2 640	220	75 944	6 329	2 344						
81001	95	4 RK	0,8261%	4 269 000	4 781 000	9 050 000	61 845	5 154	2 640	220	64 485	5 374	1 968						
81002	62	2 RK	0,5997%	3 099 000	2 141 000	5 240 000	44 895	3 741	2 640	220	47 535	3 961	1 342						
81101	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	4 904 000	9 300 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81102	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	4 954 000	9 350 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81201	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 154 000	9 550 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81202	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 204 000	9 600 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81301	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 404 000	9 800 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81302	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 454 000	9 850 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81401	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 754 000	10 150 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
81402	99	4 RK	0,8507%	4 396 000	5 804 000	10 200 000	63 685	5 307	2 640	220	66 325	5 527	1 968						
Justering			0,0006%				-17												
SUMMA	11 050	141	100,0000%	516 742 000	339 718 000	856 460 000	7 486 044	7 486 044	372 240	7 858 284	7 858 284	234 531							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållset inklusive el för handduksstork samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

- 1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 5) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 302 100
 Garage: 11 000 2,0% 1,0%
 Uthyringslokaler: 1 800 2,0% 1,0%

Uppräkning per år

Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)											
Räntor	tkr	-5 425	-5 408	-5 387	-5 362	-5 333	-5 301	-5 265	-5 181	-5 134	-5 083
Amorteringar	tkr	-109	-118	-130	-146	-161	-178	-197	-239	-265	-295
Extra amorteringar	tkr	-388	-485	-580	-671	-763	-853	-941	-1 113	-1 194	-1 271
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-3 366	-3 433	-3 502	-3 572	-3 643	-3 812	-3 888	-4 045	-4 126	-4 209
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-128	-131	-133	-136	-139	-141	-144	-147	-153	-156
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-9 416	-9 575	-9 732	-9 887	-10 039	-10 285	-10 435	-10 728	-10 872	-11 014
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	732	747	762	777	793	809	825	858	875	893

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	8 093	8 255	8 420	8 588	8 760	8 935	9 114	9 296	9 482	9 672
Övriga intäkter	tkr	1 657	1 674	1 691	1 708	1 725	1 742	1 759	1 777	1 813	1 831
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	9 750	9 929	10 111	10 296	10 485	10 677	10 873	11 073	11 277	11 485
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	334	354	379	409	446	392	438	490	613	682

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20									
KASSABEHÅLLNING	tkr	354	708	1 087	1 496	1 942	2 334	2 772	3 262	4 424	5 106
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	335	670	1 005	1 340	1 675	2 010	2 345	2 680	3 350	3 685

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104	-3 104
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 608	-2 482	-2 350	-2 213	-2 069	-2 016	-1 863	-1 704	-1 538	-1 191
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 9 416	9 575	9 732	9 887	10 039	10 285	10 435	10 583	10 728	10 872	11 014

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-09-09 ökar med 2,8%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2016-09-09	3,50%
- innehåller räntenivå per	0,72%	
- och en reserv för ränteeökning	2,78%	
Total ränta i finansieringsplan		3,50%

B: Om räntenivån per 2016-09-09 ökar med 3% , dvs ca 0,2% över antagen ränta i finansieringsplan:											
Ränta	tkr 310	309	308	306	305	303	301	299	296	293	290
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 335	335	335	335	335	335	335	335	335	335	335
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -334	-354	-379	-409	-446	-392	-438	-490	-549	-613	-682
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 311	290	264	232	194	246	198	144	82	15	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	34	69	106	145	186	229	273	320	369	420
ökar den totala kostnaden med:											

2016102501056

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 oktober 2016 för bostadsrättsföreningen Kajtorget Dalénum, org. nr: 769631-7515.

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.

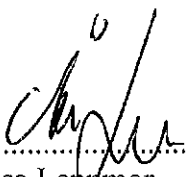
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

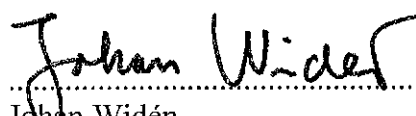
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 18 oktober 2016


.....
Åsa Lemnör
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-18 för Brf Kajtorget Dalénum

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2016-02-25 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-02-25 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-10-17 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-10-17 |
| 5. Kreditoffert SEB | 2016-03-02 |
| | 2016-03-07 |
| 6. Exploateringsavtal exkl bilagor | 2010-01-19 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2016-10-03 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-09-23 |
| 9. Aktuella räntor per 2016-09-09 | |

2016102501057

JW