

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****Träffas i Årstahusen****Stockholms kommun****ORG. NR: 769632-3232**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Nyckeltal	6
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
G.	Lägenhetsredovisning	9-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Träffas i Årstahuset som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 28 maj 2016, 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 juni 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november 2018.

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 juni 2018.

Föreningen har per den 2 juli 2018 förvärvat fastigheten Skyttevärdet 3 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheterna är enda tillgång. Fastigheterna överlåtes 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 skatteskulden är beräknad till 16 205 725 kronor. Föreningen har också den 2 juli 2018 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 78 lägenheter och en gemensamhetslokal i ett flerbostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm, Skyttevärnets 3
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Årstaskogs Väg 9 C, Stockholm
Fastighetens areal:	1 050 kvm
Bostadsarea:	4 553 kvm
Antal bostadslägenheter:	78 lägenheter
Lokalarea:	37 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En lokal för föreningsändamål.
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 5 oktober 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i mars 2017 och färdigställs i november 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	78 lägenheter fördelade på en trappuppgång i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme via radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Sopkasuner för hushållssopor, rum för sopsortering.
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem.

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker	Målat	Undertak/ målad betong	Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Rullstols-/ barnvagnsrum	Betong	Betong, målad	Betong, målad	Ståldörr med brytskydd
Tvättstuga	Klinker	Målat	Undertak	2 tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp och sittgrupp
Gemensamhetslokal	Parkett	Målat	Undertak	Minikök med spishäll, kyl och ho
WC/dusch i gemensamhetslokal	Klinker	Kakel	Målar	Sanitetsutrustning enligt ritning
Teknikrum	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Stådrum/WC	Klinker	Målat	Målat	Utslagsvask, sanitetsutrustning enl. ritning.
Lägenhetsförråd	Betong	Målat	Målat	Nätväggar, hylla med kklädstång

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA och el, pergola, lekplats och lekutrustning samt cykelparkering.

Parkering

Föreningen har 34 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning, Stockholm Skyttevärdet GA:1.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stockholm Skyttevärdet 4 och Stockholm Skyttevärdet 5. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Stockholm Skyttevärdet GA:1

Bestående av garage med anordningar för anläggningens funktion.

Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärdet GA:2

Bestående av gård inkl sophantering. I gemensamhetsanläggningen ingår gårsbeläggningar, trädgårdsanläggningar samt gårdstillbehör.

Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärdet GA:3

Bestående av tvättstuga.

Andelstal har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan även 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, pålar, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcken av plåt med inslag av glas
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering.
Fasad:	Betong med inslag av klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement

Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning med Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminiumfönster med utvändigt beklädnad av aluminium (2+1-glas) eller 3-glas.
Entrépartier:	Trä alt. aluminiumpartier med härdat glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr med titthål.

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 Varmluftsgugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Volymkåpa Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enl ritning Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Bänkskiva, enl ritning

Bofaktablad och ritningar 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 Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	401 501 500 kr
inklusive moms	80 000 kr
Likviditetsreserv	
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	401 581 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 49 220 000 kr för mark och 90 148 000 kr för byggnad uppdelat på 134 000 000 kr för bostäder och 5 368 000 kr för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	17 642 875	ca 3 mån	2,52	444 600	61 750	506 350
Lån 2	17 642 875	ca 2 år	2,69	474 593	61 750	536 343
Lån 3	17 642 875	ca 3 år	2,89	509 879	61 750	571 629
Lån 4	17 642 875	ca 5 år	3,30	582 216	61 750	643 966
Summa	70 571 500			2 011 288	247 000	2 258 288
Insatser	331 010 000					
Summa Finansiering	401 581 500					
Kapitalkostnader				2 011 288	247 000	2 258 288

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,7 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 247 000 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	58 528 kr
2. Insatser per kvm (BOA+LOA)	72 115 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 500 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	735 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	304 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (LOA)	- kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	798 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	54 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	104 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 258 288

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	40 000	
SBA	13 000	
Fastighetsskötsel	75 000	
Städning	70 000	
Teknisk förvaltning	50 000	
Service tekniska installationer	68 173	
OVK	15 000	
VA	80 000	
Uppvärmning	330 000	
El gemensam	150 000	
Sophämtning	131 700	
Snöröjning och renhållning	50 000	
TV, bredband och telefoni	81 432	
Lokaler	5 000	
GA 1 (gård)	40 000	
GA 2 (garage)	28 000	
GA3 (tvättstuga)	10 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 387 305	1 387 305
Avsättning till yttre underhåll		136 590
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		53 680
Ränte- och driftkostnadsreserv ⁴		81 792
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 917 655

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 12.

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

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

4) Ränte och driftkostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för eextra amortering och/eller avsättning till underhållsfond.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			3 265 023
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			81 432
Hyresintäkter garage ³	34 platser	1400 kr/plats/månad	<u>571 200</u>
Summa intäkter			3 917 655

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Träffas i Årstahusen

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOT. ⁶		
	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	B/M ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Årstaskogs väg 9 C	1101	4 RoK	84	M	1,7324%	4 350 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1102	2 RoK	46	M	1,0647%	2 760 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
	1103	3 RoK	73	M	1,5391%	4 095 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
	1201	4 RoK	84	B	1,7324%	4 625 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1202	2 RoK	53	B	1,1877%	3 250 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
	1203	1 RoK	34	B	0,8538%	2 495 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
	1204	2 RoK	46	B	1,0647%	2 895 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
	1205	3 RoK	73	B	1,5391%	4 350 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
	1301	4 RoK	84	B	1,7324%	4 795 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1302	2 RoK	53	B	1,1877%	3 395 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
	1303	1 RoK	34	B	0,8538%	2 575 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
	1304	2 RoK	46	B	1,0647%	2 995 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
	1305	3 RoK	73	B	1,5391%	4 495 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
	1401	4 RoK	84	B	1,7324%	4 950 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1402	2 RoK	53	B	1,1877%	3 450 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
	1403	1 RoK	34	B	0,8538%	2 625 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
	1404	2 RoK	46	B	1,0647%	3 095 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
	1405	3 RoK	73	B	1,5391%	4 625 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
	1501	4 RoK	84	B	1,7324%	5 095 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1502	2 RoK	53	B	1,1877%	3 550 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
	1503	1 RoK	34	B	0,8538%	2 695 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
	1504	2 RoK	46	B	1,0647%	3 195 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
	1505	3 RoK	73	B	1,5391%	4 750 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
	1601	4 RoK	84	B	1,7324%	5 175 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
	1602	2 RoK	53	B	1,1877%	3 600 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
1603	1 RoK	34	B	0,8538%	2 725 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410	
1604	2 RoK	46	B	1,0647%	3 225 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984	
1605	3 RoK	73	B	1,5391%	4 825 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275	
1701	4 RoK	84	B	1,7324%	5 275 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801	
1702	2 RoK	53	B	1,1877%	3 675 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319	
1703	1 RoK	34	B	0,8538%	2 775 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410	
1704	2 RoK	46	B	1,0647%	3 395 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984	
1705	3 RoK	73	B	1,5391%	4 925 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275	
1801	4 RoK	84	B	1,7324%	5 625 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801	

Brf Träffas i Årstahusen

Lägenhetsnr	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOT. ⁶	
	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	B/M ³	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
1802	2 RoK	53	B	1,1877%	3 895 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
1803	1 RoK	34	B	0,8538%	2 925 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
1804	2 RoK	46	B	1,0647%	3 495 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
1805	3 RoK	73	B	1,5391%	5 225 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
1901	4 RoK	84	B	1,7324%	5 695 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
1902	2 RoK	53	B	1,1877%	3 950 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
1903	1 RoK	34	B	0,8538%	2 950 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
1904	2 RoK	46	B	1,0647%	3 525 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
1905	3 RoK	73	B	1,5391%	5 285 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2001	4 RoK	84	B	1,7324%	5 850 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2002	2 RoK	53	B	1,1877%	4 050 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2003	1 RoK	34	B	0,8538%	3 050 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2004	2 RoK	46	B	1,0647%	3 600 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
2005	3 RoK	73	B	1,5391%	5 425 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2101	4 RoK	84	B	1,7324%	5 950 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2102	2 RoK	53	B	1,1877%	4 150 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2103	1 RoK	34	B	0,8538%	3 095 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2104	2 RoK	46	B	1,0647%	3 675 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
2105	3 RoK	73	B	1,5391%	5 525 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2201	4 RoK	84	B	1,7324%	5 995 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2202	2 RoK	53	B	1,1877%	4 195 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2203	1 RoK	34	B	0,8538%	3 125 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2204	2 RoK	46	B	1,0647%	3 700 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
2205	3 RoK	73	B	1,5391%	5 595 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2301	4 RoK	84	B	1,7324%	6 050 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2302	2 RoK	53	B	1,1877%	4 250 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2303	1 RoK	34	B	0,8538%	3 150 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2304	2 RoK	46	B	1,0647%	3 750 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
2305	3 RoK	73	B	1,5391%	5 650 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2401	4 RoK	84	B	1,7324%	6 195 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2402	2 RoK	53	B	1,1877%	4 350 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2403	1 RoK	34	B	0,8538%	3 250 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2404	2 RoK	46	B	1,0647%	3 895 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984
2405	3 RoK	73	B	1,5391%	5 750 000	50 252	4 188	1 044	87	51 296	4 275
2501	4 RoK	84	B	1,7324%	6 650 000	56 563	4 714	1 044	87	57 607	4 801
2502	2 RoK	53	B	1,1877%	4 550 000	38 779	3 232	1 044	87	39 823	3 319
2503	1 RoK	34	B	0,8538%	3 350 000	27 877	2 323	1 044	87	28 921	2 410
2504	2 RoK	46	B	1,0647%	4 050 000	34 763	2 897	1 044	87	35 807	2 984

Brf Träffas i Årstahusen

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	B/M ³		Andelstal %		Per månad		Per månad	Per månad
	2505	3 RoK	73	B	1,5391%	6 100 000	50 252	1 044	87	51 296	4 275
	2601	4 RoK	84	B	1,7324%	6 895 000	56 563	1 044	87	57 607	4 801
	2602	2 RoK	53	B	1,1877%	4 725 000	38 779	1 044	87	39 823	3 319
	2603	1 RoK	34	B	0,8538%	3 495 000	27 877	1 044	87	28 921	2 410
	2604	2 RoK	46	B	1,0647%	4 195 000	34 763	1 044	87	35 807	2 984
	2605	3 RoK	73	B	1,5391%	6 450 000	50 252	1 044	87	51 296	4 275
	diff				-0,0017%		-65			-65	
	S:a	78	4 553		100,0000%	331 010 000	3 265 023	81 432		3 346 455	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong

4) Årsavgiften är exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

	Area
Lokal 1	37
Summa m ²	37

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Arsavgifter efter schablon</i>	3 265 023	3 330 323	3 396 930	3 464 869	3 534 166	3 604 849	3 980 045	4 394 291
<i>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</i>	81 432	83 061	84 722	86 416	88 145	89 908	99 265	109 597
<i>Arsavgift kr/m²</i>	735	750	765	780	796	811	896	989
<i>Övriga intäkter</i>	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	696 290	768 760
<i>Hysesintäkter</i>	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	696 290	768 760
Summa intäkter	3 917 655	3 996 008	4 075 928	4 157 447	4 240 596	4 325 408	4 775 600	5 272 648
<i>Kapitalkostnader</i>								
<i>Räntor</i>	2 011 288	2 004 248	1 996 836	1 989 030	1 980 811	1 972 156	1 921 486	1 855 910
<i>Amorteringar</i>	247 000	260 091	273 876	288 391	303 676	319 771	413 981	535 948
<i>Driftskostnader</i>	1 387 305	1 415 051	1 443 352	1 472 219	1 501 664	1 531 697	1 691 117	1 867 130
<i>Övriga kostnader</i>								
<i>Fastighetsskatt garagelokaler</i>	43 420	44 288	45 174	46 078	46 999	47 939	52 929	58 438
<i>Fastighetsskatt gemensamhetslokaler</i>	10 260	10 465	10 675	10 888	11 106	11 328	12 507	13 809
<i>Kommunal fastighetsavgift</i>	0	0	0	0	0	0	0	140 790
<i>Summa övriga kostnader</i>	53 680	54 754	55 849	56 966	58 105	59 267	65 438	213 036
<i>Annan kostnad</i>	81 792	83 428	85 096	86 798	88 534	90 305	99 704	110 081
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 781 065	3 817 572	3 855 009	3 893 405	3 932 790	3 973 196	4 191 734	4 582 105
<i>Årets likviditetsöverskott</i>	136 590	178 436	220 920	264 042	307 806	352 212	583 866	690 542
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
<i>Fondavsättning, årets</i>	136 590	139 322	142 108	144 950	147 849	150 806	166 502	183 832
<i>Akkumulerad fondavsättning</i>	136 590	275 912	418 020	562 970	710 820	861 626	1 662 125	2 545 940
Likviditetspåverkande kostnader + fondavsättning	3 917 655	3 996 008	4 075 928	4 157 447	4 240 596	4 325 408	4 775 600	5 272 648
<i>Kassa från finansiering</i>	80 000							
<i>Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde</i>	136 590	178 436	220 920	264 042	307 806	352 212	583 866	690 542
<i>Akkumulerat kassaflöde</i>	216 590	395 027	615 946	879 988	1 187 794	1 540 006	3 989 622	7 504 346
<i>Avskrivning enl K3-regelverket</i>	3 497 360	3 497 360	3 497 360	3 497 360	3 497 360	3 497 360	3 497 360	3 557 242
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 113 770	-3 058 833	-3 002 565	-2 944 927	-2 885 878	-2 825 377	-2 499 513	-2 330 752

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	4 342 000	4 428 840	4 517 417	4 607 765	4 699 920	4 793 919	5 292 874	5 843 760
Låneskuld	70 571 500	70 324 500	70 064 409	69 790 533	69 502 142	69 198 466	67 420 910	65 119 654

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 247 000 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2018071300307

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	735	750	765	780	796	811	896	989
Antagen räntenivå + 1%	890	904	919	933	948	963	1044	1132
Antagen räntenivå + 2%	1045	1059	1072	1087	1101	1115	1192	1275
Antagen räntenivå - 1%	580	595	611	627	643	660	748	846
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	735	753	772	791	811	831	939	1063
Antagen inflationsnivå + 2%	735	757	779	802	826	851	986	1147
Antagen inflationsnivå - 1 %	735	746	758	769	781	793	856	925

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

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

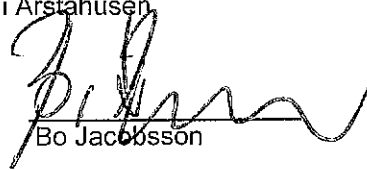
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 utgiftsläget 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 2 juli 2018

Bostadsrättsföreningen Träffas i Årstahuset


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 juli 2018 för bostadsrättsföreningen Träffas i Årstahusen, org. nr: 769632-3232.

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

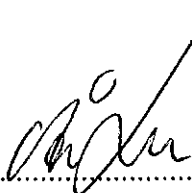
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

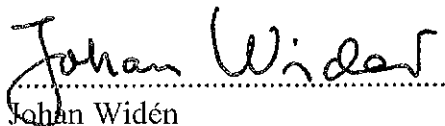
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 5 juli 2018



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



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-07-05 för Brf Träffas i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-05-28
2. Registreringsbevis	2016-05-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-07-02
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-07-02
5. Aktieöverlåtelseavtal	2018-07-02
6. Kreditoffert SEB	2016-09-05
7. Nyckeltal bygglovshandling	2016-08-22
8. Beräkning av taxeringsvärde	2018-06-28
9. Bygglovsbeslut	2016-10-05
10. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
11. Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
13. Aktuella räntor per 2018-06-27	2018-06-27
14. Bekräftelse av adress	odaterad
15. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad

Jw
Ch