

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Skriva

Uppsala kommun

ORG. NR: 769633-0112

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	7
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
G.	Lägenhetsredovisning	10-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skriva som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 11 oktober 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 mellan september 2018 och december 2018. Uppsala kommun beslutade om bygglov den 21 december 2016.

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 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har per den 2 maj 2018 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Gruppla. Föreningen har också per samma datum tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 56 lägenheter, en lokal samt garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Uppsala, Gränby 24:1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Råbyvägen 53E-H
Fastighetens areal:	1 331 kvm
Bostadsarea:	3 378 kvm
Lokalarea:	74 kvm
Antal bostadslägenheter:	56 lägenheter
Bygglov / Startbesked	Bygglov beviljades den 21 december 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2017 och färdigställs i november 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	56 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus. Föreningen har även en lokal för uthyrning, planerad verksamhet är kontorsverksamhet eller liknande.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
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:	Klinkers	Enligt ritning	Enligt ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Fläktrum:	Betong	Målade	Målat	
Städrum:	Betong	Målade	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Betong	Betong, målade	Betong, målat	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Troax/ Betong		
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda och grill.

Parkering

Föreningen har 29 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning samt en parkeringsplats för bilpool.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken eller perforerad plåt
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Fasad:	Prefabricerade betongelement och tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement

Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar, bärande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takstolar/ trä, takbeläggning/ plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/alu-fönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändigt aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminium och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

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 Varmluftsgn Kyl/ frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga 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

inklusive moms

179 112 919 kr

Likviditetsreserv

70 000 kr

BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD

179 182 919 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 8 524 000 kr för mark och 47 319 000 kr för byggnad uppdelat på 53 400 000 kr för bostäder och 2 443 000 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 Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	12 329 700	ca 3 mån	2,62	323 038	43 154	366 192
Lån 2	12 329 700	ca 2 år	2,62	323 038	43 154	366 192
Lån 3	12 329 700	ca 3 år	2,62	323 038	43 154	366 192
Lån 4	12 329 700	ca 5 år	4,14	510 450	43 154	553 604
Summa	49 318 800			1 479 564	172 616	1 652 180
Insatser	129 375 000					
Återbetalning						
investeringsmoms 5	489 119					
Summa Finansiering	129 864 119					
Kapitalkostnader				1 479 564	172 616	1 652 180

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 2 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 172 616 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 489 119 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 489 119 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 489 119 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	39 651 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	38 299 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 600 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	730 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	317 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	1 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	585 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	50 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	99 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

1 652 180

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	70 000
Styrelsearvode	50 000
Revisionsarvode	10 000
Föreningens administration	5 000
Fastighetsförsäkring	40 000
Fastighetsskötsel	106 200
Städning	55 000
Service tekniska installationer	26 000
Vattenförbrukning	104 000
Uppvärmning	170 000
El gemensam	120 000
Sophämtning	99 500
TV, bredband och telefoni	58 000
Gemensamhetsanläggning, garage och innergård	90 000
Övrigt	90 310

Summa driftskostnader^{1, 2}

1 094 010

1 094 010

Avsättning till yttre underhåll

101 340

Kommunal fastighetsavgift bostäder³

0

Fastighetsskatt lokaler och garage³

24 430

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

2 871 960

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.

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			2 407 940
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			58 000
Hysesintäkter, lokal ³			88 800
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal ³			7 020
Hysesintäkter garage ⁴	24 platser	900 kr/plats/månad	259 200
Hysesintäkter parkering ⁴	5 platser	850 kr/plats/månad	51 000
Summa intäkter			2 871 960

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 036 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 hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

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

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Skriver	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefon ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %		Per månad		Per månad	Per månad
Råbyvägen 53H	1-1001	4 RoK	85	M	2,3702%	57 073	4 756	1 036	86	58 109
	1-1002	1 RoK	34	M	1,1624%	27 990	2 333	1 036	86	29 026
	1-1003	3 RoK	88	M	2,4412%	58 783	4 899	1 036	86	59 819
	1-1101	4 RoK	85	B	2,3702%	57 073	4 756	1 036	86	58 109
	1-1102	1 RoK	34	B	1,1624%	27 990	2 333	1 036	86	29 026
	1-1103	3 RoK	78	B	2,2044%	53 081	4 423	1 036	86	54 117
	1-1201	4 RoK	85	B	2,3702%	57 073	4 756	1 036	86	58 109
	1-1202	1 RoK	34	B	1,1624%	27 990	2 333	1 036	86	29 026
	1-1203	3 RoK	78	B	2,2044%	53 081	4 423	1 036	86	54 117
	1-1301	4 RoK	85	B	2,3702%	57 073	4 756	1 036	86	58 109
	1-1302	1 RoK	34	B	1,1624%	27 990	2 333	1 036	86	29 026
	1-1303	3 RoK	78	B	2,2044%	53 081	4 423	1 036	86	54 117
	1-1401	4 RoK	85	B	2,3702%	57 073	4 756	1 036	86	58 109
	1-1402	1 RoK	34	B, FR	1,1624%	27 990	2 333	1 036	86	29 026
Råbyvägen 53F	1-1403	3 RoK	78	B	2,2044%	53 081	4 423	1 036	86	54 117
	2-1001	2 RoK	53	M	1,6123%	38 823	3 235	1 036	86	39 859
	2-1101	2 RoK	57	BB	1,7071%	41 106	3 426	1 036	86	42 142
	2-1102	3 RoK	89	B	2,4649%	59 353	4 946	1 036	86	60 389
	2-1103	2 RoK	53	B	1,6123%	38 823	3 235	1 036	86	39 859
	2-1201	2 RoK	57	BB	1,7071%	41 106	3 426	1 036	86	42 142
	2-1202	3 RoK	89	B	2,4649%	59 353	4 946	1 036	86	60 389
	2-1203	2 RoK	53	B	1,6123%	38 823	3 235	1 036	86	39 859
	2-1301	2 RoK	57	BB	1,7071%	41 106	3 426	1 036	86	42 142
	2-1302	3 RoK	89	B	2,4649%	59 353	4 946	1 036	86	60 389
	2-1303	2 RoK	53	B	1,6123%	38 823	3 235	1 036	86	39 859
	2-1401	2 RoK	57	BB	1,7071%	41 106	3 426	1 036	86	42 142
	2-1402	3 RoK	89	B	2,4649%	59 353	4 946	1 036	86	60 389
	2-1403	2 RoK	53	B	1,6123%	38 823	3 235	1 036	86	39 859

Brf Skriva	LÄGENHET			INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ² ²		Mark, Balkong, ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	
Adress Råbyvägen 53E	3-1001	2 RoK	65	1 900 000	M, FR	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1002	2 RoK	45	1 850 000	M	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1003	2 RoK	45	1 850 000	M	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1004	2 RoK	59	1 800 000	M, FR	1,7544%	42 245	3 520	43 281
	3-1101	2 RoK	65	2 100 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1102	2 RoK	45	1 850 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1103	2 RoK	45	1 850 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1104	2 RoK	65	2 100 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1201	2 RoK	65	2 250 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1202	2 RoK	45	1 950 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1203	2 RoK	45	1 950 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1204	2 RoK	65	2 250 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1301	2 RoK	65	2 325 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1302	2 RoK	45	2 100 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1303	2 RoK	45	2 100 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1304	2 RoK	65	2 325 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1401	2 RoK	65	2 400 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1402	2 RoK	45	2 150 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1403	2 RoK	45	2 150 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1404	2 RoK	65	2 400 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1501	2 RoK	65	2 525 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1502	2 RoK	45	2 275 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1503	2 RoK	45	2 275 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1504	2 RoK	65	2 525 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1601	2 RoK	65	2 625 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
	3-1602	2 RoK	45	2 400 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1603	2 RoK	45	2 400 000	B	1,4229%	34 263	2 855	35 299
	3-1604	2 RoK	65	2 625 000	B	1,8965%	45 667	3 806	46 703
diff						-0,0008%	-31	-16	-47
S:a		56	3 378	129 375 000		100,0000%	2 407 940	58 000	2 465 940

Area	
Lokal 1	74

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en ritning uppmätt area
3) M=Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet, B= Balkong, BB= Två balkonger, FR=Fransk balkong
4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16
Arsavgifter efter schablon	2 407 940	2 456 099	2 505 221	2 555 325	2 606 432	2 658 560	3 240 770
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	78 060
Arsavgift kr/m²	730	745	759	775	790	806	982
Övriga intäkter	406 020	414 140	422 423	430 872	439 489	448 279	546 449
Hysesintäkter lokal	310 200	316 404	322 732	329 187	335 770	342 486	417 488
Intäkter garagelokaler	95 820	97 736	99 691	101 685	103 719	105 793	128 961
Summa intäkter	2 871 960	2 929 399	2 987 987	3 047 747	3 108 702	3 170 876	3 865 280
Kapitalkostnader							
Räntor	1 479 564	1 474 386	1 468 946	1 463 231	1 457 228	1 450 921	1 367 398
Amorteringar	172 616	181 333	190 490	200 110	210 216	220 832	361 428
Driftskostnader	1 094 010	1 115 890	1 138 208	1 160 972	1 184 192	1 207 875	1 472 393
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	101 340	103 367	105 434	107 543	109 694	111 888	136 390
Akkumulerad fondavsättning	101 340	204 707	310 141	417 684	527 377	639 265	1 888 905
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt garagelokaler	17 410	17 758	18 113	18 476	18 845	19 222	23 432
Fastighetsskatt uthyrningslokal	7 020	7 160	7 304	7 450	7 599	7 751	9 448
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	101 080
Summa övriga kostnader	24 430	24 919	25 417	25 925	26 444	26 973	133 960
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	29 505	59 492	89 966	120 929	152 388	393 710
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	70 000	99 505	158 997	248 963	369 892	522 280	3 786 173
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	171 340	304 212	469 138	666 646	897 270	1 161 545	5 675 078
Avskrivning enl K3-regelverket	1 918 715	1 918 715	1 918 715	1 918 715	1 918 715	1 918 715	1 953 463
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 644 759	-1 604 510	-1 563 298	-1 521 098	-1 477 876	-1 433 608	-1 061 934
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader ink. avsättning fond)	2 871 960	2 929 399	2 987 987	3 047 747	3 108 702	3 170 876	3 865 280
Kostnader enl ovan minus överskott	2 871 960	2 899 894	2 928 495	2 957 781	2 987 772	3 018 488	3 471 570
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amorteringar	4 618 059	4 666 781	4 716 212	4 766 352	4 817 201	4 868 759	5 457 315
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	1 741 000	1 775 820	1 811 336	1 847 563	1 884 514	1 922 205	2 343 157
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	702 000	716 040	730 361	744 968	759 867	775 065	944 800
Låneskuld	49 318 800	49 146 184	48 964 851	48 774 360	48 574 250	48 364 035	45 579 947

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 172 616 kr vilket sedan ökar med 5,05 % per år.

Medelränta 3 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, 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. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Om föreningen väljer att teckna avtal med bilpool, efter att det avtal ikano tecknat (5 år) löper ut, kommer detta påverka redovisad kostnad ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	730	745	759	775	790	806	890	982
Antagen räntenivå + 1%	876	890	904	919	934	949	1029	1117
Antagen räntenivå + 2%	1022	1036	1049	1063	1078	1092	1169	1252
Antagen räntenivå - 1%	584	599	615	630	646	663	750	848
Antagen inflationsnivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	767	786	806	826	935	1059
Antagen inflationsnivå + 2%	730	752	774	798	822	847	984	1147
Antagen inflationsnivå - 1 %	730	741	752	764	775	787	849	916

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

Antagen räntenivå 3 %

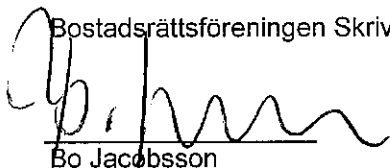
Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

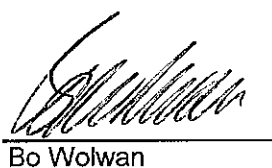
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, 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 10 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Skriva



Bo Jacobsson



Bo Wolwan



Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Skriva, org. nr: 769633-0112..

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.

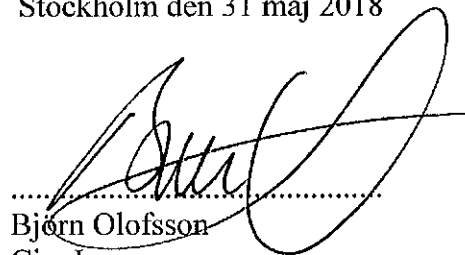
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 31 maj 2018



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-31 för Brf Skriva

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-10-11
2. Registreringsbevis	2016-10-11
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-05-02
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-05-02
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-12-09
6. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
7. Bygglovsbeslut	2016-12-21
8. Bilpoosavtal	2018-02-21
9. Intyg	2018-05-24
10. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
11. Aktuella räntor per 2018-05-21	2018-05-21
12. Adressbeslut	2017-04-27

JW