

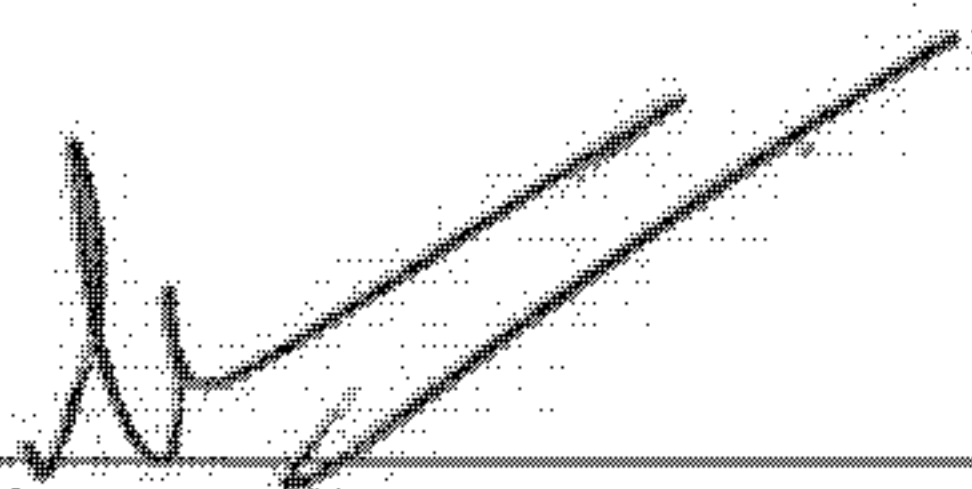
Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Unum

769631-6996

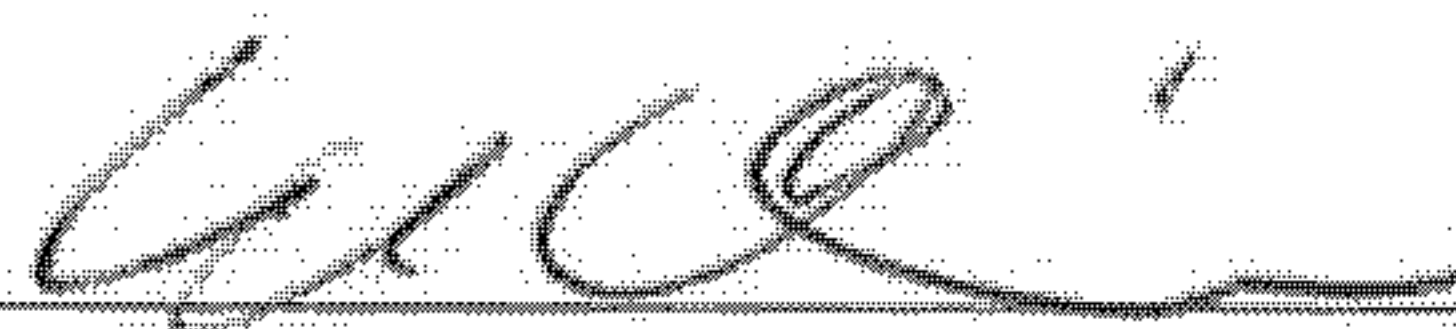
Täby kommun

Stockholm 2018-12-06

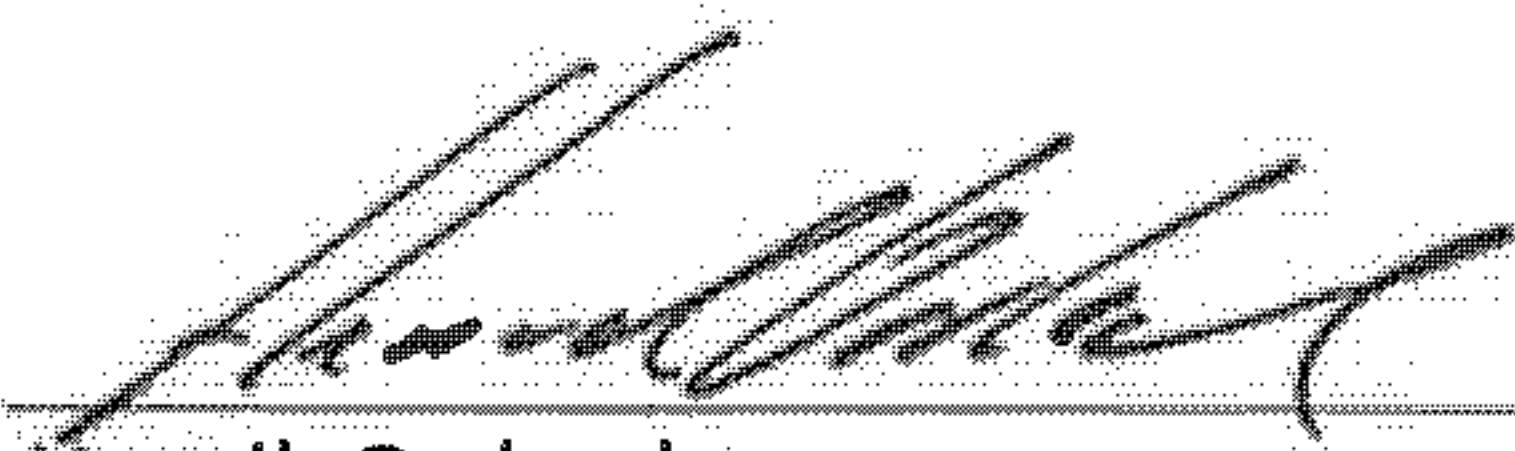
Bostadsrättsföreningen Unum



Nisha Raghavan



Erik Karlin



Henrik Orrbeck



Hans Svedberg

Innehållsförteckning

Sid

1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	13
9.	Känslighetsanalys	14

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Unum, org.nr. 769631-6996, som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-16, har enligt stadgarna registrerade 2016-09-29 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § 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.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under januari och mars 2019. Tillträde beräknas ske under april och juni 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täby Sågtorp 5
Adress:	Näsbyvägen 2
Fastighetens areal:	2 387 kvm
Bostadsarea (BOA):	5 175 kvm
Antal bostadslägenheter:	148 st
Antal p-platser i GA:	35 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	En huskropp med 6-10 våningar ovan mark med cykelgarage och teknikrum under mark. Gemensamhetslokal om ca 35 kvm och takterrass om ca 400 kvm på våning 7.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) VA-ledningar och område, avtalsservitut: last.
- 2) Väg, avtalsservitut: last.

Föreningens fastighet deltar i nedan gemensamhetsanläggningar:

- 1) Täby Sågtorp GA:2 med ändamål parkering. Andelstal för utförande och drift 3/10.
- 2) Täby Sågtorp GA:3 med ändamål dagvatten. Andelstal för utförande och drift 3/10.

Beskrivning av föreningens hus:

Källare och vind:	Källarvåning. Ingen vind.
Antal våningar:	10 st
Grundläggning:	Platsgjuten källare på borrade stålplålar och delvis platsgjuten platta på mark.
Bärande konstruktioner:	Betong.
Fasad och tak:	Fasad i delvis inglasade och indragna balkongrum inklädda i träpanel samt betong på gavel. Takpapp.
Balkong/terrasser:	Balkong i betong. Räcken till balkong och terrass i metall och glas. Indragna balkonger kläs med träpanel. Takterrass får ytbeläggning av plattor och grus.
Fönster:	Insida i trä, utsida i aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Entrépartier i glas och metall/stål. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörr. Invändiga lägenhetsdörrar i trä.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	2 st hissar. 1 st trapphus.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Distribution av värme via vattenburna radiatorer.
Ventilation:	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
El:	Fastighetselmätare i elrum. Individuella hushållselsmätare till lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Sophantering:	Nedgrävda avfallsbehållare på västra gaveln för hushållsavfall och matavfall. Återvinning sker på närmaste återvinningsstation.
Tvättstuga:	Ingen tvättstuga. Varje lägenhet har tvättmöjlighet via kombimaskin.
Cykelrum:	Cykelställ placerade i källare samt miniverkstad för cykel.
Rullstols/barnvagnsrum:	Barnvagns- och rullstolsförråd är förlagda på plan 1.
Annat:	På plan 7 finns en gemensamhetslokal på ca 35 kvm samt en gemensam takterrass på ca 400 kvm.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med integrerad diskmaskin, ugn, induktionshäll, kolfilterfläkt och integrerad kyl/frys. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, tvättställ, dusch och kombimaskin. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum/sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Inga separata lägenhetsförråd. Respektive lägenhet har förvaring i form av säsongsförvaringsutrymme i hall med skjutdörrar.



Beskrivning av lokaler

Gemensamhetslokal:	Parkettgolv, målade väggar och tak. Integrerad diskmaskin, ugn, induktionshäll, kolfilterfläkt och integrerad kyl/frys.
Terrass:	Tätskikt, glasräcke, två pergola av trä, belagd med grus och plattor. Gymnastutrustning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat fastigheten Täby Sågtorp 5 genom förvärv av samtliga andelar i Portgås Ekonomisk förening, org.nr. 769630-9488, som vid tidpunkten för förvärvet ägde samtliga aktier i Suxam Fastighets AB, org.nr. 559024-2334, som var ägare till fastigheten Täby Sågtorp 5. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten genom fusion av Portgås Ekonomisk förening som i sin tur dessförinnan har fusionerats med Suxam Fastighets AB.

På fastigheten ska föreningen uppföra ett flerfamiljshus med totalt 148 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Bygglöven beviljades i oktober 2017.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Q-gruppen Bygg AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas i mars 2019.

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 underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 250 700 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Fastighetsförvärv ink. stämpelskatt	3 636 137	
Köpeskilling andelar samt övertagande av lån vid förvärvet	212 127 542	
Entreprenad, ink. projekt- och byggherrekostnader	247 127 000	
Ränta och övrigt	19 041 711	
Summa beräknad anskaffningskostnad	481 932 390	93 127
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	392 507 390	75 847
Lån	89 425 000	17 280
Summa finansiering	481 932 390	93 127

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt




4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,5 % avseende nedan angivna bindningstider. Räntan har dock beräknats utifrån ett antagande om en snittränta om 2,3 % de tre första åren och därefter 2,5 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen beräknas tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån, de sex första åren.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	29 808 334	1 år	2,30%	685 592
Lån 2	29 808 333	3 år	2,30%	685 592
Lån 3	29 808 333	5 år	2,30%	685 592
Summa	89 425 000			2 056 775

Räntekostnad, år 1	2 056 775
Amortering, år 1	447 125

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **2 503 900**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen kan dock de tre första verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan.

Summa fondavsättning, år 1 **100 000**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	289 159 434
Avskrivningsbelopp:	2 891 594

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.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	134 191
Värme	433 569
Fastighetsel	129 911
Hushållsel (lägenhetsel)	528 220
Sophämtning	185 686
Tele, data, TV	326 250
Försäkringspremier	73 148
Ekonomisk förvaltning	152 875
Tekniskt förvaltning	100 260
Städning	119 250
Trädgårdsskötsel	10 000
Snöröjning	10 000
Revision	20 000
Cykelpool	5 500
Styrelsearvode	5 000
Fastighetstjänst	42 000
Hiss	19 470
Bokningsservice	3 000
Mättjänst	23 680
Övrigt	2 000
Summa driftskostnader	2 324 010

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning.

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring uppskattad till ca 1 800-6 000 kr per år (ca 150-500 kr per månad).

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	47 000 000
byggnad bostäder	103 000 000
mark lokal	84 000
byggnad lokal	405 000
Summa	150 489 000

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 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	4 890

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **4 890**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **4 932 800**

ÖVERSKOTT **15 088**

SUMMA LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR, UTBETALNINGAR OCH ÖVERSKOTT **4 947 888**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund	4 419 668
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	528 220

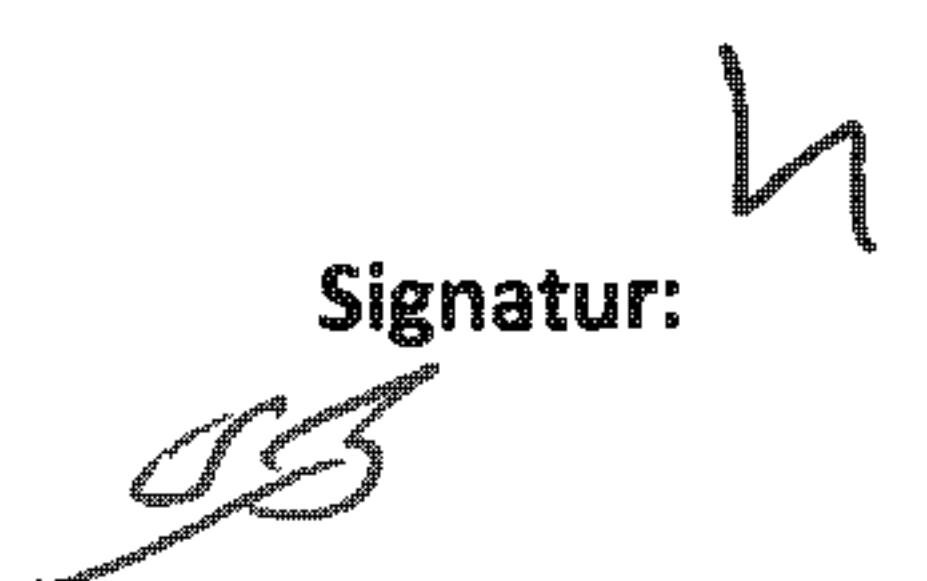
1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel baserat på en uppskattad normalförbrukning.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 947 888**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund	4 419 668	854
Årsavgifter hushållsel	528 220	102
Summa intäkter	4 947 888	
Driftskostnader	2 324 010	449
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	4 890	
Avskrivningar	2 891 594	559
Räntekostnader	2 056 775	
Summa kostnader	7 277 269	
Årets resultat	-2 329 381	
Avsättning underhållsfond	100 000	19
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 947 888	
Summa kostnader	-7 277 269	
Återföring avskrivningar	2 891 594	
Kassaflöde från löpande drift	562 213	109
Amorteringar	-447 125	86
Summa kassaflöde	115 088	22

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Alla lägenheter har balkong.

Lghnr	Boarea (kvm)	Bia (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift % ²⁾	Årsavgift grund	Årsavgift förbrukning hushållsel ¹⁾	Årsavgift totalt
1001	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1002	35	11	2 025 000	895 000	2 920 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1003	35	11	2 025 000	895 000	2 920 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1004	35	11	2 025 000	915 000	2 940 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1005	35	11	2 025 000	810 000	2 835 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1006	35	11	2 025 000	575 000	2 600 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1007	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1008	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1009	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1010	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1011	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1012	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1013	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1014	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1015	35	11	2 025 000	895 000	2 920 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1016	35	11	2 025 000	895 000	2 920 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1017	35	11	2 025 000	255 000	2 280 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1018	35	11	1 575 000	255 000	1 830 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1101	34	0	1 575 000	702 000	2 277 000	0,6103%	26 973	3 337	30 310
1102	35	0	1 575 000	975 000	2 550 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1103	35	0	1 575 000	975 000	2 550 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1104	35	0	1 575 000	975 000	2 550 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1105	35	0	1 575 000	995 000	2 570 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1106	35	0	1 575 000	930 000	2 505 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1107	35	0	1 575 000	548 998	2 123 998	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1108	35	0	1 575 000	548 999	2 123 999	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1109	35	0	1 575 000	920 000	2 495 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1110	35	0	1 575 000	548 998	2 123 998	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1111	35	0	1 575 000	548 998	2 123 998	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1112	35	0	1 575 000	548 998	2 123 998	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1113	35	0	1 575 000	639 240	2 214 240	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1114	35	0	1 575 000	670 500	2 245 500	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1115	35	0	1 575 000	910 000	2 485 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1116	35	0	1 575 000	975 000	2 550 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1117	35	0	1 575 000	1 005 000	2 580 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1118	35	0	1 575 000	1 005 000	2 580 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1119	35	0	1 575 000	548 998	2 123 998	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1201	34	0	1 575 000	1 000 000	2 575 000	0,6103%	26 973	3 337	30 310
1202	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1203	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1204	35	0	1 575 000	1 010 000	2 585 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1205	35	0	1 575 000	1 030 000	2 605 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1206	35	0	1 575 000	960 000	2 535 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1207	35	0	1 575 000	935 000	2 510 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1208	35	0	1 575 000	935 000	2 510 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1209	35	0	1 575 000	955 000	2 530 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1210	35	0	1 575 000	955 000	2 530 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1211	35	0	1 575 000	955 000	2 530 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1212	35	0	1 575 000	702 000	2 277 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1213	35	0	1 575 000	955 000	2 530 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1214	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1215	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1216	35	0	1 575 000	1 050 000	2 625 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1217	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1218	35	0	1 575 000	677 997	2 252 997	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1219	35	0	1 575 000	1 050 000	2 625 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1301	34	0	1 575 000	1 025 000	2 600 000	0,6103%	26 973	3 337	30 310
1302	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1303	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1304	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1305	35	0	1 575 000	1 095 000	2 670 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1306	35	0	1 575 000	985 000	2 560 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1307	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1308	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1309	35	0	1 575 000	738 000	2 313 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104

Signatur:


Lghnr	Boarea (kvm)	Bla (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift % ²⁾	Årsavgift grund	Årsavgift förbrukning hushållsel ¹⁾	Årsavgift totalt
1310	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1311	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1312	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1313	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1314	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1315	35	0	1 575 000	806 995	2 381 995	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1316	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1317	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1318	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1319	35	0	1 575 000	1 075 000	2 650 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1401	34	0	1 575 000	1 110 000	2 685 000	0,6103%	26 973	3 337	30 310
1402	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1403	35	0	1 575 000	1 110 000	2 685 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1404	35	0	1 575 000	1 110 000	2 685 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1405	35	0	1 575 000	1 120 000	2 695 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1406	35	0	1 575 000	1 035 000	2 610 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1407	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1408	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1409	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1410	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1411	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1412	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1413	35	0	1 575 000	1 110 000	2 685 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1414	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1415	35	0	1 575 000	1 015 000	2 590 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1416	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1417	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1418	35	0	1 575 000	1 110 000	2 685 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1419	35	0	1 575 000	935 993	2 510 993	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1501	34	0	1 575 000	1 220 000	2 795 000	0,6103%	26 973	3 337	30 310
1502	35	0	1 575 000	1 270 000	2 845 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1503	35	0	1 575 000	1 270 000	2 845 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1504	35	0	1 575 000	1 270 000	2 845 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1505	35	0	1 575 000	1 295 000	2 870 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1506	35	0	1 575 000	1 064 991	2 639 991	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1507	35	0	1 575 000	1 064 991	2 639 991	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1508	35	0	1 575 000	1 064 991	2 639 991	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1509	35	0	1 575 000	1 064 991	2 639 991	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1510	35	0	1 575 000	1 165 000	2 740 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1511	35	11	2 025 000	935 000	2 960 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1512	35	11	2 025 000	935 000	2 960 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1513	35	11	2 025 000	935 000	2 960 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1514	35	11	2 025 000	935 000	2 960 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1515	35	11	2 025 000	925 000	2 950 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1516	35	11	2 025 000	1 025 000	3 050 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1517	35	11	2 025 000	1 125 000	3 150 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1518	35	11	2 025 000	1 025 000	3 050 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1519	35	11	2 025 000	1 025 000	3 050 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1601	35	0	1 575 000	1 193 990	2 768 990	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1602	35	0	1 575 000	1 193 990	2 768 990	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1603	35	0	1 575 000	1 193 990	2 768 990	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1604	35	0	1 575 000	1 193 990	2 768 990	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1605	35	0	1 575 000	1 170 000	2 745 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1606	35	0	1 575 000	1 170 000	2 745 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1607	35	0	1 575 000	1 170 000	2 745 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1608	35	0	1 575 000	1 170 000	2 745 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1701	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1702	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1703	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1704	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1705	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1706	35	0	1 575 000	1 322 988	2 897 988	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1707	35	0	1 575 000	1 205 000	2 780 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1708	35	0	1 575 000	1 205 000	2 780 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1709	35	0	1 575 000	1 205 000	2 780 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1801	35	0	1 575 000	1 451 986	3 026 986	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1802	35	0	1 575 000	1 451 986	3 026 986	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1803	35	0	1 575 000	1 135 000	2 710 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1804	35	0	1 575 000	1 451 986	3 026 986	0,6283%	27 767	3 337	31 104



Lghnr	Boarea (kvm)	Bia (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift % ²⁾	Årsavgift grund	Årsavgift förbrukning hushållsel ¹⁾	Årsavgift totalt
1805	35	0	1 575 000	1 451 986	3 026 986	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1806	35	0	1 575 000	1 245 000	2 820 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1807	35	0	1 575 000	1 245 000	2 820 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1808	35	0	1 575 000	1 245 000	2 820 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1809	35	0	1 575 000	1 245 000	2 820 000	0,6283%	27 767	3 337	31 104
1901	35	11	2 025 000	1 455 000	3 480 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1902	35	11	2 025 000	1 425 000	3 450 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1903	35	11	2 025 000	1 425 000	3 450 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1904	35	11	2 025 000	1 425 000	3 450 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1905	35	11	2 025 000	1 425 000	3 450 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1906	35	11	2 025 000	1 475 000	3 500 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1907	35	11	2 025 000	1 475 000	3 500 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1908	35	11	2 025 000	1 475 000	3 500 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
1909	35	11	2 025 000	1 475 000	3 500 000	0,8257%	36 493	4 291	40 784
Summa	5 175	396	248 850 000	143 657 390	392 507 390	100%	4 419 668	528 220	4 947 888

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel baserat på en uppskattad normalförbrukning.
2) Andelstalen är beräknade i förhållande till lägenheternas yta (BOA+BIA).

Signatur: 

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund ¹⁾	4 419 668	4 508 061	4 598 223	4 690 187	4 783 991	4 879 671	5 387 551	5 948 291
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	528 220	538 784	549 560	560 551	571 762	583 198	643 897	710 915
Summa intäkter	4 947 888	5 046 846	5 147 783	5 250 738	5 355 753	5 462 868	6 031 448	6 659 206
Driftskostnader	2 324 010	2 370 490	2 417 900	2 466 258	2 515 583	2 565 895	2 832 955	3 127 811
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	266 315
Fastighetsskatt lokal	4 890	4 988	5 088	5 189	5 293	5 399	5 961	6 581
Avskrivningar	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594
Räntekostnader	2 056 775	2 046 491	2 036 207	2 202 091	2 190 913	2 179 734	2 105 959	1 994 178
Summa kostnader	7 277 269	7 313 563	7 350 789	7 565 132	7 603 383	7 642 622	7 836 469	8 286 480
Årets resultat	-2 329 381	-2 266 718	-2 203 006	-2 314 394	-2 247 630	-2 179 754	-1 805 021	-1 627 274
Avsättning underhållsfond	100 000	102 000	104 040	130 000	150 000	153 000	168 924	186 506
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 947 888	5 046 846	5 147 783	5 250 738	5 355 753	5 462 868	6 031 448	6 659 206
Summa kostnader	-7 277 269	-7 313 563	-7 350 789	-7 565 132	-7 603 383	-7 642 622	-7 836 469	-8 286 480
Återföring avskrivningar	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594	2 891 594
Kassaflöde från löpande drift	562 213	624 877	688 588	577 200	643 964	711 840	1 086 573	1 264 320
Amorteringar ²⁾	-447 125	-447 125	-447 125	-447 125	-447 125	-447 125	-894 250	-894 250
Summa kassaflöde	115 088	177 752	241 463	130 075	196 839	264 715	192 323	370 070
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	115 088	292 840	534 303	664 378	861 217	2 197 998	4 034 581
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 991 594	2 993 594	2 995 634	3 021 594	3 041 594	3 044 594	3 060 519	3 078 100
Kr/kvm/boa	578	578	579	584	588	588	591	595
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 175	5 175	5 175	5 175	5 175	5 175	5 175	5 175

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år mellan år 1-6, med 0,7 % mellan år 7-10 och därefter med 1%.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 947 888	5 046 846	5 147 783	5 250 738	5 355 753	5 462 868	6 031 448	6 659 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	956	975	995	1 015	1 035	1 056	1 165	1 287
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 842 138	5 936 625	6 033 090	6 131 575	6 232 118	6 334 762	6 873 831	7 456 877
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 129	1 147	1 166	1 185	1 204	1 224	1 328	1 441
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	173	172	171	170	169	168	163	154
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 736 388	6 826 403	6 918 398	7 012 411	7 108 483	7 206 656	7 716 215	8 254 548
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 302	1 319	1 337	1 355	1 374	1 393	1 491	1 595
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	346	344	342	340	339	337	326	308
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 947 888	5 070 135	5 195 525	5 324 143	5 456 074	5 591 408	6 322 379	7 195 133
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	956	980	1 004	1 029	1 054	1 080	1 222	1 390
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	9	14	19	25	56	104
Nettoutbetalningar +/-	0	23 289	47 742	73 405	100 321	128 540	290 931	535 927
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	4 947 888	5 093 424	5 243 733	5 398 987	5 559 360	5 725 037	6 639 873	7 809 079
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	956	984	1 013	1 043	1 074	1 106	1 283	1 509
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	9	19	29	39	51	118	222
Nettoutbetalningar +/-	0	46 578	95 951	148 248	203 607	262 169	608 425	1 149 873

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Unum, org nr: 769631-6996.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

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

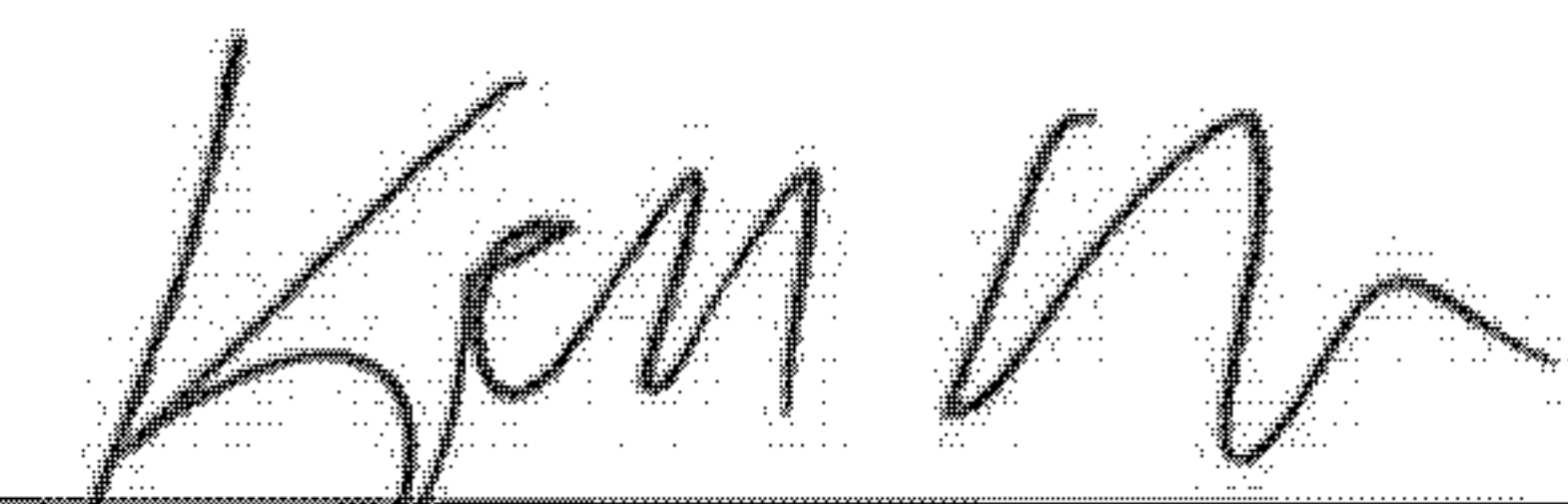
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

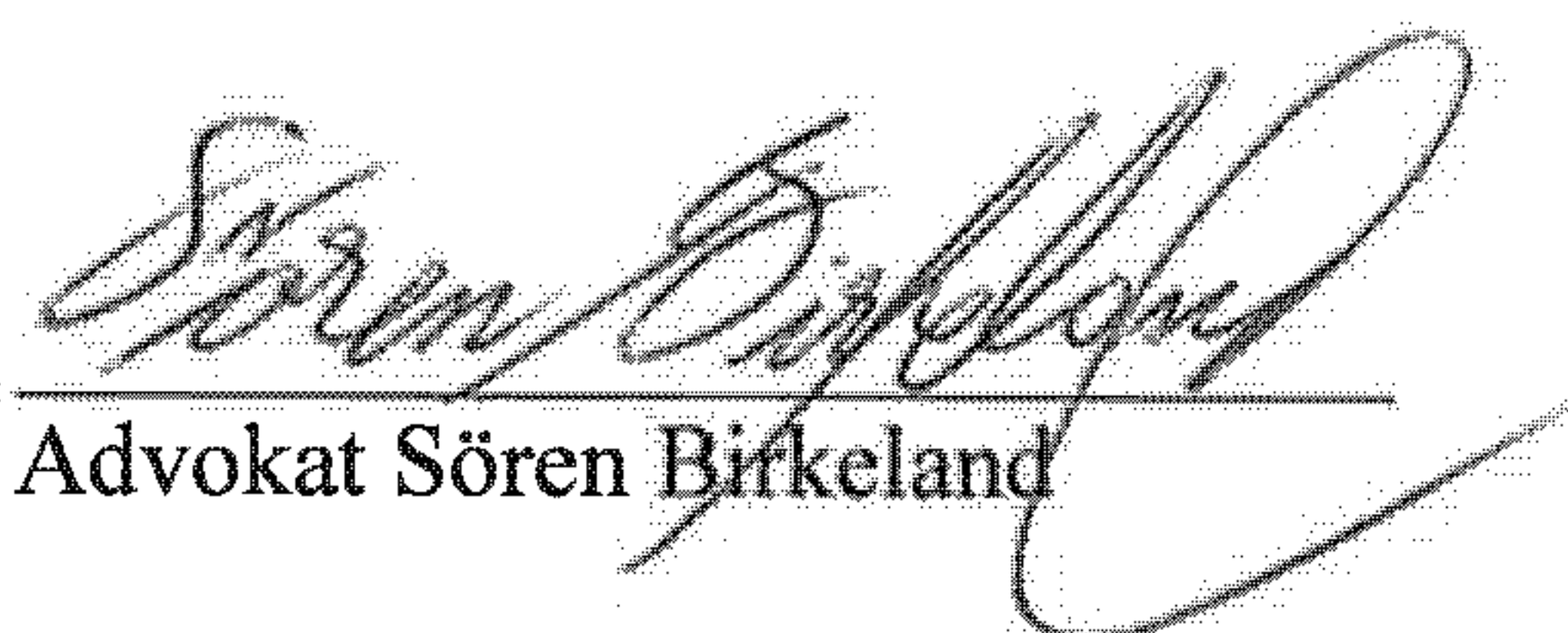
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på denna inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt samtal med kontrollansvarig och platschef. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-12-06



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Sören Birkeland

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-06 avseende ekonomisk plan för Brf Unum, org nr: 769631-6996.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis Brf Unum, 2018-11-22
2. Stadgar, 2016-09-29
3. Fastighetsregisterutdrag, 2018-11-27
4. Servitutsavtal väg, 2016-04-04
5. Förrättningshandlingar gemensamhetsanläggningar, 2016-10-05
6. Överenskommelse gemensamhetsanläggningar, 2016-01-15
7. Byggnadsbeskrivning, 2018-12-05
8. Strukturskiss, 2018-11-29
9. Andelsöverlåtelseavtal, 2016-11-15
10. Registreringsbevis fusion, 2017-03-10
11. Registreringsbevis fusion, 2017-03-22
12. Entreprenadavtal, 2017-05-15
13. Tidsplan, 2018-05-23
14. Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
15. Revers, 2016-11-15
16. Revers, 2016-11-15
17. Revers, 2016-11-15
18. Protokoll, ekonomimöte, 2018-11-28
19. Äta-logg, 2018-11-30
20. Facilities agreement, 2016-11-11
21. Development Management Agreement, 2016-11-11
22. Finansieringsoffert SBAB, 2018-11-21
23. Driftsbudget, odaterad
24. Beräkning fjärrvärme, odaterad
25. Beräkning VA Taxa förbrukning, odaterad
26. Beräkning kostnad fastighetsel, odaterad

SS h

27. Beräkning avfall, odaterad
28. Com-hem, beställning, 2017-12-11
29. Avtal om fjärrvärmeleverans, 2018-04-27
30. Kontrakt ekonomisk förvaltning, 2018-10-24
31. Kontrakt Teknisk förvaltning m.m., 2018-11-23
32. Offert, Ellevio, 2018-03-08
33. Försäkringsoffert, Säkra, odaterad
34. Tjänsteavtal Individuell mätning, 2018-09-28
35. Exempel avtal Kone, 2018-10-26
36. Beräkning taxeringsvärde, odaterad
37. Beslut bygglov, 2017-10-24
38. Ritning lägenheter, 2018-11-22
39. Markplaneringsplan, 2018-01-24
40. Detaljplan, 2015-04-22
41. Planbeskrivning, 2015-04-22
42. Tillstånd förskott, 2017-08-18
43. Avtal osålda lägenheter, 2016-11-15
44. Registreringsbevis Sågtorp Utveckling AB, 2018-12-06
45. Värdeutlåtande mäklare, 2018-11-09
46. Foton, odaterade

SS h