

2018021903695

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-23



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	5
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	6
E. FINANSIERINGSPLAN.....	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	6
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	7
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING.....	8
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	14
J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS.....	15
K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16.....	17
L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16	19
M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20

bol

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna ekonomiska plan utgör en revidering av, och ersätter, tidigare registrerad ekonomisk plan (2018-01-03). Revideringen har skett huvudsakligen med anledning av rättelse av driftkostnader avseende varmvatten, hushållsel och bredband i prognosen under punkt K.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll, org.nr. 769629-1207, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Alphyddan 11 AB, org.nr 556821-1956) som var lagfaren ägare till Stockholm Alphyddan 11. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Högsta förvaltningsdomstolens dom 1111-05. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Alprosen i Mariehäll har därefter blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Alphyddan 11. Efter utköpet av fastigheten likvideras aktiebolaget. Fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp är beräknat till 266 678 459 kronor.

Bostadsrättsföreningen har på fastigheten uppfört två huskroppar om 109 bostadslägenheter, fyra lokaler och ett garage med 52 garageplatser. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Storstaden Bromma Bostad AB enligt entreprenadavtal som tecknats med bostadsrättsföreningen.

FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på de vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

AVSKRIVNINGAR

Brf Alprosen i Mariehäll kommer att bokföringsmässigt göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med föreningens revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. I årsavgiften ingår inte avskrivning på föreningens hus, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll av föreningens hus säkerställs istället i form av i) amortering på föreningens lån och ii) avsättning till underhållsfond, s k yttre fond enligt 9 § i föreningens stadgar.

Avskrivningsunderlaget är 370 138 178 kr (66,98 % av 552 610 000 kr). Avskrivningsunderlaget har beräknats efter taxeringsvärdets byggnadsvärde i förhållande till totalt taxeringsvärde multiplicerat med total anskaffningskostnad för föreningens hus enligt punkt D i den ekonomiska planen. Avskrivningstiden är 100 år. Den årliga bokföringsmässiga avskrivningen är därmed 3 701 382 (1 %*370 138 178 kr). Eftersom avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften uppkommer årligt bokföringsmässigt underskott i föreningens bokföring. Se prognosen för årsavgiften under J och K i den ekonomiska planen.

W

W

UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under första och andra kvartalet 2018. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt en till två månader innan inflyttning.

FÖRSÄKRINGAR

Byggnaderna kommer att vara fullvärdesförsäkrade vid inflyttning.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Alphyddan 11
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Bällstavägen 28-30, 36 Postnummer: 168 65 Bromma Kratsbodavägen 44A-48 Postnummer: 168 65 Bromma
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	3 654 kvm
Bostadsarea:	6 381 kvm BOA
Antal huskroppar:	2 st
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus i 5-9 våningar ovan mark. Garage placerat i källarplan/suterrängplan under byggnaderna.
Antal lägenheter:	109 st
Antal lokaler:	4 st
Lokalarea	779 kvm
Antal garageplatser:	52 st
Garagearea	2 156 kvm
Antal parkeringsplatser:	2 st
Gemensamhetsanläggning:	N/A
Servitut:	N/A

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten har värmeförsel genom egen anläggning med bergvärmepump. Lägenheterna värms med tilluft.

Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.

Anläggning för tv, bredband och ip-telefoni.

I byggnaderna finns totalt sex stycken hissar.

Förrådsrum och barnvagnsrum finns i gemensam källare under byggnaderna.

Cykelförråd finns i gemensamt utrymme på gårdsentréplan.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	3-8 bostadsvåningar samt källarplan/suterrängplan delvis under mark med lokaler respektive garage.
Trapphus	6 st
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Prefabricerade betongelement
Yttertak	Terrassbjälklag
Fasad	Klinker
Innervägg	Betong respektive gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong respektive gips

Innervägg trapphus	Betong respektive gips
Golv trapphus	Stenkomposit på betonggolv
Hissar	En hiss per trapphus, korgmått 1 200 * 2 100 mm
Fönster	Aluminium / trä
Uppvärmning	Bergvärme genom egen anläggning. Lägenheterna värms med tilluft.
Installationer	Anläggning för tv, bredband och ip-telefoni. Undermätare i samtliga lägenheter för avläsning av el-förbrukning och varmvatten
Ventilation	Från- och tilluft med värmeåtervinning
El-abonnemang	Fastigheten har ett inkommande abonnemang. El förbrukningen för lägenheterna avläses enligt undermätare i lägenheterna och debiteras lägenheterna genom särskild årsavgift
Tv, tele och bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät

KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

Hall/ entré	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Övriga rum	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak
Kök	Kyl och frys, ugn, mikrovågsugn (alt. kombinationsugn/micro), induktionshäll, spiskåpa, diskmaskin
Badrum	Golv med klinker. Väggar med kakel. Elkomfortgolvvärme

UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaderna är nyuppförda. Därför bedöms inte något fastställbart underhållsbehov föreligga utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad genom fastighetsförsäkring. Bostadsrätts-havarna förutsätts teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Alphyddan 11	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	117 000 000	64 000 000	181 000 000
Lokaler	15 200 000	1 179 000	16 379 000
Summa	132 200 000	65 179 000	197 379 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Särskild fastighetstaxering kommer att ske efter färdigställd byggnation. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen kan därför förekomma.

mw

W

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	552 510 000
Kassa	100 000
Beräknad anskaffningskostnad	552 610 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	120 000 000		2,80%	0,95%	3 360 000	1 140 000
Summa lån	120 000 000				3 360 000	1 140 000

Lån*	120 000 000
Insatser	427 527 000
Atervinning investeringsmoms, lokaler	5 083 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms	552 610 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplaceringen bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på sikt.

* Lån per kvm BOA uppgår till 18 806 kronor / lån per kvm LOA+BOA uppgår till 16 760 kronor

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA UTBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar, som inte täcks av hyresintäkter, skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	527	3 360 000
Amortering	179	1 140 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	15	97 900
Driftskostnader	270	1 719 844
Varmvatten/Hushållsel/Bredband*	101	644 940
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt lokaler	26	163 790
Summa utbetalningar	1 117	7 126 474

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 000 – 4 300 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor. Bredband tillkommer med 165 kr/mån lägenhet samt även hushållsel

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar, som inte täcks av hyresintäkter, skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	604	3 854 124
Årsavgifter Varmvatten/Hushållsel/Bredband *	101	644 940
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt **	292	1 860 190
Hyra garageplatser (inkl p-platser)	127	807 600
Outhyrda garageplatser (5 % av total garageintäkt)	-6	-40 380
Summa inbetalningar	1 117	7 126 474

*Årsavgifter tillkommer för varmvatten/hushållsel som debiteras separat enligt verklig förbrukning och årsavgifter bredband (250/100) tillkommer med 165 kr/månad lägenhet.

** Hyran för lokalerna och garage är beräknad. Vid planens upprättande är tre lokaler uthyrda med bindande avtal varmot en lokal, med beräknad hyra 428 400 kronor, är vakant. Föreningen har en hyresgaranti som gäller t.o.m. 31 mars 2019.

W

W

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal
lägenheter: 109

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Arsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0111	26	1	2 400 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0124	44	2	3 200 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0134	44	2	3 250 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0144	44	2	3 300 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0154	44	2	3 350 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0164	44	2	3 450 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0174	44	2	3 650 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0121	41	2	2 700 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0131	41	2	2 750 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0141	41	2	2 800 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0151	41	2	2 850 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0161	41	2	2 900 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0171	41	2	3 050 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0112	50	2	3 100 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0122	50	2	3 150 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0132	50	2	3 250 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0142	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0152	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0162	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0172	50	2	3 450 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0113	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0123	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0133	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0143	55	2	3 700 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0153	55	2	3 800 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0163	55	2	3 900 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0173	55	2	4 050 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0114	54	2	3 300 000	0,85	38 074	2 718	290	165
0201	78	3	4 400 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0211	78	3	4 800 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0221	78	3	4 900 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0231	78	3	5 000 000	1,22	54 996	3 926	492	165
0223	84	3	4 700 000	1,32	59 226	4 228	543	165
0233	84	3	4 750 000	1,32	59 226	4 228	543	165
0213	83	3	4 550 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0212	95	4	5 350 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0222	95	4	5 450 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0232	95	4	5 550 000	1,49	66 982	4 782	635	165
0312	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0323	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0333	55	2	3 650 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0311	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165

huv

VL

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0321	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0331	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0322	76	3	4 800 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0332	76	3	4 900 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0342	90	4	6 300 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0341	90	4	6 100 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0352	93	4	8 693 500	1,46	65 572	4 681	618	165
0351	94	4	8 373 500	1,47	66 277	4 731	627	165
0401	26	1	1 995 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0411	26	1	2 200 000	0,41	18 332	1 309	54	165
0404	44	2	2 800 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0424	44	2	3 000 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0434	44	2	3 050 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0444	44	2	3 075 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0454	44	2	3 100 000	0,69	31 023	2 215	206	165
0421	41	2	2 700 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0431	41	2	2 750 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0441	41	2	2 800 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0451	41	2	2 850 000	0,64	28 908	2 064	180	165
0402	50	2	3 050 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0412	50	2	3 150 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0422	50	2	3 200 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0432	50	2	3 300 000	0,78	35 254	2 517	256	165

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0442	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0452	50	2	3 350 000	0,78	35 254	2 517	256	165
0403	55	2	3 350 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0413	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0423	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0433	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0443	55	2	3 700 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0453	55	2	3 775 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0414	54	2	3 250 000	0,85	38 074	2 718	290	165
0462	107	4	9 275 000	1,68	75 443	5 386	736	165
0461	112	4	9 883 500	1,76	78 968	5 637	778	165
0513	31	1	2 350 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0523	31	1	2 375 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0533	31	1	2 400 000	0,49	21 857	1 560	96	165
0504	42	2	2 700 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0515	42	2	2 850 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0525	42	2	2 950 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0535	42	2	3 000 000	0,66	29 613	2 114	189	165
0502	55	2	3 200 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0512	53	2	3 250 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0522	53	2	3 350 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0532	53	2	3 400 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0503	53	2	2 880 000	0,83	37 369	2 668	281	165




Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift inkl avgift för Varmvatten / hushållsel / bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Uppskattad uppmätning varmvatten / hushållsel (genomsnitt)	Bredband
0514	53	2	3 000 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0524	53	2	3 350 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0534	53	2	3 450 000	0,83	37 369	2 668	281	165
0501	83	4	5 200 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0511	83	4	5 200 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0521	83	4	5 350 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0531	83	4	5 500 000	1,30	58 521	4 178	534	165
0613	55	2	3 500 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0623	55	2	3 550 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0633	55	2	3 650 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0611	55	2	3 100 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0621	55	2	3 400 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0631	55	2	3 450 000	0,86	38 779	2 768	298	165
0601	76	3	4 202 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0612	76	3	4 650 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0622	76	3	4 800 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0632	76	3	4 900 000	1,19	53 585	3 825	475	165
0642	90	4	5 800 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0641	90	4	5 650 000	1,41	63 456	4 530	593	165
0652	93	4	8 100 000	1,46	65 572	4 681	618	165
0651	94	4	8 100 000	1,47	66 277	4 731	627	165
109	6 381		427 527 500	100	4 499 064	321 177	35 760	17 985

Lokaler	Area	Årshyra / m2 LOA	Tillägg fastighetskatt / m2 LOA	Årshyra fastighetskatt	Tillägg fastighetskatt
Lokaler (4 st)	779	2 178	210	1 696 400	163 790
Summa	779			1 696 400	163 790

Garage	Antal	Månadshyra/plats	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser	52	1 275	795 600	15 300
Parkeringsplatser	2	500	12 000	6 000
Summa	54		807 600	21 300

*Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Insatsernas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart. Årsavgifter tillkommer för varmvatten/hushållsel som debiteras separat enligt verklig förbrukning och årsavgifter bredband (250/100) tillkommer med 165 kr/månad lägenhet.




I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	97 900	97 900
2	111 696	209 596
3	127 409	337 005
4	145 333	482 338
5	165 779	648 118
6	189 101	837 219
7	215 705	1 052 924
8	246 051	1 298 974
9	280 666	1 579 640
10	320 150	1 899 790
11	365 190	2 264 980
12	416 565	2 681 545
13	475 169	3 156 714
14	542 017	3 698 730
15	618 269	4 316 999
16	705 248	5 022 247
17	804 464	5 826 711
18	917 638	6 744 349
19	1 046 733	7 791 083
20	1 193 990	8 985 073
21	1 361 964	10 347 037
22	1 553 568	11 900 604
23	1 772 127	13 672 732
24	2 021 434	15 694 166
25	2 306 214	18 000 380
SUMMA	18 000 380	




J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

RESULTATPROGNOS

Intäkter	Belopp kr	Nyckeltal kr per kvm	BOA bostadsrättsyta
Årsavgifter	3 854 124	604	
Årsavgifter varmvatten, hushållsel, bredband	644 940	101	
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	1 696 400	2 178	LOA
Fastighetsskatt lokaler	163 790		
Hysesintäkter garage exkl. fast.skatt	807 600		
Outhyrd garageplatser	-40 380		
Summa intäkter	7 126 474		
Kostnader			
Driftskostnader	1 719 844	240	BOA+LOA exkl garageyta
Varmvatten, hushållsel, bredband	644 940		
Fastighetsskatt lokaler	163 790		
Avskrivningar	3 701 382	517	BOA+LOA exkl. garageyta
Räntekostnader	3 360 000		
Summa kostnader	9 589 956		
Arets resultat (bokföringsmässiga)	-2 463 482		
Avsättning underhållsfond	97 900	15	BOA bostadsrättsyta




KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa intäkter	7 126 474
Summa kostnader	-9 589 956
Återföring avskrivningar	<u>3 701 382</u>

Kassaflöde från löpande drift	194	BOA bostadsrättsyta
--------------------------------------	-----	------------------------

Amorteringar	179	BOA bostadsrättsyta
Summa kassaflöde	<u>-1 140 000</u>	
	97 900	

Area	Kvm
Bostadsarea bostadsrätt	6 381
Lokalarea hyresrätt	<u>779</u>
Total area	<u>7 160</u>

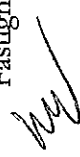



K. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-16

RESULTATPROGNOS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Intäkter																
Arsavgifter	3 854 124	3 931 206	4 009 831	4 090 027	4 171 828	4 255 264	4 340 370	4 427 177	4 515 721	4 605 035	4 698 156	4 792 119	4 887 961	4 985 720	5 085 435	5 187 143
Arsavgifter varmvatten, hushållsel, bredband	844 940	857 839	870 996	884 415	898 104	912 066	926 307	940 833	955 650	970 763	986 178	1 001 902	1 017 940	1 034 299	1 050 965	1 067 931
Hysesintäkter lokaler exkl. fastskatt	1 696 400	1 730 328	1 764 935	1 800 233	1 836 238	1 872 963	1 910 422	1 948 630	1 987 603	2 027 355	2 067 902	2 109 260	2 151 445	2 194 474	2 238 364	2 283 131
Fastighetskatt lokaler	163 790	167 066	170 407	173 815	177 292	180 837	184 454	188 143	191 906	195 744	199 659	203 652	207 725	211 880	216 117	220 440
Hysesintäkter garage exkl. fastskatt	807 600	823 752	840 227	857 032	874 172	891 655	909 489	927 679	946 232	965 157	984 460	1 004 149	1 024 232	1 044 717	1 065 611	1 086 923
Outhyrda garageplatser	-40 380	-41 188	-42 011	-42 852	-43 709	-44 583	-45 474	-46 384	-47 312	-48 258	-49 223	-50 207	-51 212	-52 236	-53 281	-54 346
Summa intäkter	7 126 474	7 289 003	7 414 384	7 562 671	7 713 925	7 866 203	8 025 867	8 186 079	8 349 800	8 516 796	8 687 132	8 860 875	9 038 052	9 218 854	9 403 231	9 591 296
Kostnader																
Driftkostnader	1 719 844	1 754 241	1 789 326	1 825 112	1 861 614	1 898 947	1 936 824	1 975 560	2 015 071	2 055 373	2 096 480	2 138 410	2 181 178	2 224 802	2 269 298	2 314 694
Varmvatten, hushållsel, bredband	844 940	857 839	870 996	884 415	898 104	912 066	926 307	940 833	955 650	970 763	986 178	1 001 902	1 017 940	1 034 299	1 050 965	1 067 931
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt lokaler	163 790	167 066	170 407	173 815	177 292	180 837	184 454	188 143	191 906	195 744	199 659	203 652	207 725	211 880	216 117	220 440
Avekrivningar	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382
Räntekostnader	3 360 000	3 295 266	3 281 534	3 228 857	3 191 209	3 154 562	3 116 890	3 078 163	3 039 352	2 997 426	2 955 353	2 912 103	2 867 642	2 821 936	2 774 950	2 726 649
Summa kostnader	9 598 956	9 575 794	9 593 644	9 611 582	9 629 600	9 647 695	9 665 857	9 684 082	9 702 361	9 720 688	9 739 053	9 757 449	9 775 867	9 794 298	9 812 732	10 024 059
Arets resultat (bokföringsmässiga)	-2 463 482	-2 306 790	-2 179 261	-2 048 910	-1 915 676	-1 779 491	-1 640 290	-1 498 003	-1 352 561	-1 203 891	-1 051 921	-896 575	-737 775	-575 444	-409 501	-432 783
Avsättning underhållsfond	97 900	111 696	127 409	145 333	165 779	189 101	215 705	246 051	280 666	320 150	365 190	416 565	475 169	542 017	618 269	705 248
Fritt eget kapital	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

Fastighetsavgift år 16 påverkar inte årsavgiftens storlek utan täcks av det löpande överskottet.




KASSAFLÖDESPROGNOS

Summa inäkter	7 126 474	7 269 003	7 414 364	7 562 671	7 713 925	7 868 203	8 025 567	8 186 079	8 348 800	8 516 796	8 687 132	8 860 875	9 038 092	9 218 854	9 403 231	9 591 296
Summa kostnader	-9 589 958	-9 575 794	-9 593 644	-9 611 582	-9 629 600	-9 647 695	-9 665 857	-9 684 082	-9 702 361	-9 720 688	-9 739 053	-9 757 449	-9 775 867	-9 794 298	-9 812 732	-10 024 089
Averföring avskrivningar	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382	3 701 382
Kassaflöde från löpande drift	1 237 900	1 394 592	1 522 121	1 652 472	1 785 706	1 921 891	2 061 092	2 203 379	2 348 821	2 497 491	2 649 461	2 804 807	2 963 607	3 125 938	3 291 881	3 268 589
Amorteringar	1 140 000	1 171 920	1 204 734	1 238 466	1 273 143	1 308 791	1 345 438	1 383 110	1 421 837	1 461 648	1 502 574	1 544 647	1 587 897	1 632 358	1 678 054	1 725 050
Summa kassaflöde	97 900	222 672	317 387	414 006	512 563	613 100	715 654	820 269	928 984	1 035 843	1 146 887	1 260 160	1 375 710	1 493 580	1 613 817	1 543 539
Accumulerat kassaflöde exkl. förändringar av rörelsekapital	97 900	320 572	637 959	1 051 965	1 564 528	2 177 628	2 893 282	3 713 550	4 640 534	5 676 377	6 823 264	8 083 424	9 459 134	10 952 714	12 566 530	14 110 069
Avskrivningar+avsättning till underhållsfond	3 799 282	3 813 078	3 828 791	3 846 715	3 867 161	3 890 463	3 917 087	3 947 433	3 982 048	4 021 532	4 066 572	4 117 947	4 176 551	4 243 399	4 319 651	4 406 630
Prognosförutsättningar																
Räntesats föreningslån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation %	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bostadsrättsarea	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381	6 381
Beräkning lån efter amortering																
Lån	120 000 000	118 860 000	117 685 080	116 483 346	115 244 880	113 971 737	112 682 946	111 317 598	109 934 398	108 512 561	107 050 913	105 549 339	104 003 682	102 415 785	100 783 437	99 105 373
Amortering	1 140 000	1 171 920	1 204 734	1 238 466	1 273 143	1 308 791	1 345 438	1 383 110	1 421 837	1 461 648	1 502 574	1 544 647	1 587 897	1 632 358	1 678 064	1 725 050
Lån efter amortering	118 860 000	117 688 080	116 483 346	115 244 880	113 971 737	112 682 946	111 317 598	109 934 398	108 512 561	107 050 913	105 549 339	104 003 682	102 415 795	100 783 437	99 105 373	97 380 323

L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Enligt ekonomisk prognos																
Årsavgift*	4 499 064	4 589 045	4 680 826	4 774 443	4 869 932	4 967 330	5 066 677	5 168 010	5 271 371	5 376 798	5 484 334	5 594 021	5 705 901	5 820 019	5 936 419	6 055 148
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	705	719	734	748	763	778	794	810	826	843	859	877	894	912	930	949
1 % ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift	5 699 064	5 777 645	5 857 707	5 939 276	6 022 380	6 107 048	6 193 306	6 281 185	6 370 715	6 461 924	6 554 843	6 649 504	6 745 938	6 844 177	6 944 254	7 046 202
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	893	905	918	931	944	957	971	984	998	1 013	1 027	1 042	1 057	1 073	1 088	1 104
2 % ökad ränta på föreningslånen																
Årsavgift	6 899 064	6 989 045	7 080 826	7 174 443	7 269 932	7 367 330	7 466 677	7 568 010	7 671 371	7 776 798	7 884 334	7 994 021	8 105 901	8 220 019	8 336 419	8 455 148
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	1 081	1 095	1 110	1 124	1 139	1 155	1 170	1 186	1 202	1 219	1 236	1 253	1 270	1 288	1 306	1 325
1 % minskad ränta på föreningslånen																
Årsavgift	3 299 064	3 389 045	3 480 826	3 574 443	3 669 932	3 767 330	3 866 677	3 968 010	4 071 371	4 176 798	4 284 334	4 394 021	4 505 901	4 620 019	4 736 419	4 855 148
Årsavgift kr / kvm i genomsnitt	517	531	545	560	575	590	606	622	638	655	671	689	706	724	742	761

*) Årsavgift varmvatten/hushållsel och bredband ingår i analysen.

INFLATIONSKÄNSLIGHET FÖR ÅRSavgIFT

Den ekonomiska planen är utformad så att inflation på +/- 1 procent inte bedöms påverka årsavgiften.

M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

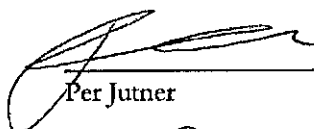
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

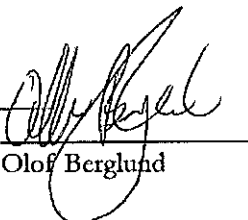
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd.

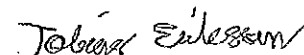
Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2018-02-13


Per Jutner


Olof Berglund


Tobias Eriksson


Mariusz Kociolkiewicz



INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Alphyddan i Mariehäll, org.nummer 769629-1207, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

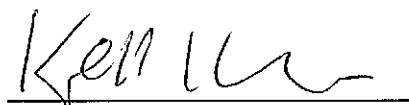
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar. Telefonsamtal har hållits med kontrollansvarige den 12 december 2017.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

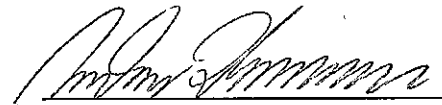
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2018-02-13



Kjell Karlsson

Stockholm 2018-02-13



Urban Wiman

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Alphyddan i Mariehäll

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis för föreningen, 2017-12-12 samt 2017-03-30
2. Registreringsbevis för Alphyddan Holding AB och Alphyddan 11 AB, 2017-03-30
3. Stadgar för föreningen, 2016-03-04
4. Fastighetsdatautdrag, 2017-12-12
5. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-30
6. Entreprenadavtal bostäder, 2016-04-30
7. Entreprenadavtal lokaler, 2016-04-30
8. Bostadsrättsföreningens övertagande av entreprenadavtal, 2017-03-30
9. Bekräftelse från entreprenören om entreprenadens omfattning, 2017-12-01
10. Bygglovshandlingar, 2016-02-26
11. Arkitekturritningar avseende lägenheterna, 2017-02-23 samt 2017-02-24
12. Garanti avseende investeringsmoms, 2017-12-14
13. Bygglovsbeslut, 2016-04-01
14. Finansieringsoffert Danske Bank, 2017-12-11 samt 2017-12-12
15. Hyresgaranti, odaterad
16. Lokalhyreskontrakt, 2017-01-24 samt 2017-04-13
17. Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
18. Systemhandlingar utvisande parkeringar och garageplatser, 2015-06-22
19. Ekonomisk plan, 2017-12-01 (registrerad 2018-01-03)

