

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Björk och Plaza
Stockholms kommun

ORG NR 769629-0134

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	10-12
F. Nyckeltal	13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
I. Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björk och Plaza, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 3 november 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande 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 november månad 2016. Inflyttning beräknas ske under maj till juni 2017.

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 upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 maj 2015.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Sonfjället 2, Stockholms kommun.

Adress: Bobergsgatan 67-69, 115 47 Stockholm
Drevergatan 1A-B, 3, 115 47 Stockholm
Husarviksgatan 30, 115 47 Stockholm

Tomtens areal: Cirka 2 524,5 m²

Bostadsarea: Cirka 7 531 m²

Lokalarea: Cirka 478 m²

Antal bostadslägenheter: 94 lägenheter i två flerbostadshus.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Sonfjället GA:1:

Ändamål, gård, belysningsanordningar, dagvattenledningar mm.

Andelstalen avser utförande och drift.

Deläggande fastigheter:

Stockholm Sonfjället 1	6 861
------------------------	-------

Stockholm Sonfjället 2	9 694
------------------------	-------

Stockholm Sonfjället 3	<u>3 104</u>
------------------------	--------------

Summa registrerade andelar	19 659
----------------------------	--------

Sonfjället GA:2:

Ändamål, garageinfart, bilfoaljé mm.

Andelstalen avser utförande och drift.

Deläggande fastigheter:

Stockholm Sonfjället 1	37
------------------------	----

Stockholm Sonfjället 2	43
------------------------	----

Stockholm Sonfjället 3	<u>18</u>
------------------------	-----------

Summa registrerade andelar	98
----------------------------	----

Sonfjället GA:3:

Ändamål, garage mm.

Andelstalen avser utförande och drift.

Deläggande fastigheter:

Stockholm Sonfjället 1	37
------------------------	----

Stockholm Sonfjället 2	<u>42</u>
------------------------	-----------

Summa registrerade andelar	79
----------------------------	----

Sonfjället GA:4:

Ändamål, pumprum mm.

Andelstalen avser utförande och drift.

Deläggande fastigheter:

Stockholm Sonfjället 2	60
------------------------	----

Stockholm Sonfjället 3	<u>6</u>
------------------------	----------

Summa registrerade andelar	66
----------------------------	----

Servitut mellan fastigheten Stockholm Hjorthagen 1:3 och Brf Björk och Plaza.

Stockholm Hjorthagen 1:3 medger till förmån för föreningen att uppföra och för all framtid underhålla, förnya pelare för grundläggning

2016111802059

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:

Bebyggelsen består av två huskroppar, hus Björk respektive hus Plaza med totalt 94 lägenheter. Hus Björk har ett trapphus med 35 lägenheter och hus Plaza har två trapphus med 59 lägenheter. Bostadshusen blir 6-7 våningar höga. Innergården ligger ovanpå garaget som delas med byggherrarna HEBA och Erik Wallin. Fasaden på hus Plaza består av målad betong med en sockel mot gatan i granitkeramik. Fasaden på hus Björk består av betong delvis klätt med trä. I hus Plaza finns en lokalyta på ca 281 m² och i hus Björk finns en lokalyta på 197 m².

Mark:

Innergård anläggs med betongmarksten, betongplattor, marktegel, baksand, barkflis, planteringar, trädäck, sitttytor med sittgrupper och belysningsarmaturer.

Grundläggning:

Grundläggning utförs med pålad grundläggning.

Grundläggning utförs ovan befintlig grundvattennivå, hissgröpar utförs under befintlig

grundvattennivå. Grundkonstruktioner utförs med platsgjuten betong. Konstruktionen utformas så att risk för markradon hanteras.

Stomme:

Den bärande stommen utförs med vertikala och horisontella bärverk av prefabricerade väggar och plattbärlag med platsgjuten pågjutning. Byggnaden är avsedd att stabiliseras genom skivverkan i bjälklag till stabiliserande vägg-/fasadelement.

Fasader:

Fasader av prefabricerade betongelement med fasadyta av målad betong. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Sockelvåning hus Plaza utförs med granitkeramik mot gata.

Hus Björk utförs med inslag av trä utanpå betongfasad samt balkonglådor och skärmväggar klädda i trä.

Takkonstruktion:

Takkonstruktionen består av uppstolpat tak med bandtäckt plåt. Takterasser med tätskikt, betong och ytskikt av trall. Fläktrumstaken är betongbjälklag med papp och sedum.

Solceller på tak.

Plåtarbeten:

Takavvattning, fönsterbleck, ventilationshuvar m.m. utförs i plåt.

Balkonger och uteplatser:

Balkonger utförs med prefabricerade betongelement med rollad översida av betong med hålkål mot vägg.

Målad undersida. Vissa lägenheter (enligt ritning) har uteplats i hus Plaza.

Hus Björk utförs med balkongräcken av glas och aluminium. Hus Plaza balkongräcken utförs växelvis täta i vit plåt eller i mörkgrå pinnräcke i aluminium.

Väggar och innertak:

Lägenhetsskiljande väggar utförs av betong. Innerväggar utförs generellt av gips på regelstomme av plåt.

Väggar av betong inom lägenheter kan förekomma.

Innertak av betong med synliga skarvar. Vid lokalt lägre rumshöjd, är undertaket av gips.

Fönster och fönsterpartier i lägenheter:

Både fasta och öppningsbara fönster förekommer. Öppningsbara fönster och fönsterdörrar med kopplade bågar, 2-glas isolerruta + enkelbåge. Fasta glas har 3-glas fönster. Karm av trä och utsidor av aluminium, i nedre plan utrustade med lås. Fönstersmygar utförs vinklade och fönsterbänk utförs i natursten.

Dörrar:

Entréer till trapphus av metall och glas, kodlås med tag. Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar.

Innerdörrar i lägenheter är typ lättdörr, släta och vita. Dörrar i allmänna utrymmen av metall/stål.

Rumshöjd

Rumshöjd ca 2,5 m. I loftlägenheter ca 2,4 m under och över loft, ca 5 m vid kök. I bad och wc ca 2,25 m. Rumshöjd kan lokalt också vara lägre där installationer dras fram.

Installationer:

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenätet. Vattenburet värmesystem med radiatorer. "Säker vatten" ska användas. Radiatorstammar utförs vitmålade. Solceller på taken.

Badrum med elkomfortvärme som går på hushållselen. Mekanisk till och frånluftssystem med värmeåtervinning. Multimediauttag i lägenhet för IP telefoni, IP tv samt bredband. EL- och mediacentral utförs i hallen eller i klädkammare. Samtlig belysning utformas enligt krav på Svanen energiklass B eller LED-belysning.

Där spotlights är standard (WC, Bad och kök) utförs dessa med dimmerfunktion.

Hiss till garaget från alla trapphusen. Entréportar med kodbricka. Sopsugsystem installeras i kvarteret med nedkast utomhus.

Övrigt:

Hiss går till byggnadens alla bostadsvåningar. Barnvagns/rullstolförråd finns på entréplan.

Lägenhetsförråd finns till alla lägenheter i antingen entreplan eller i källarvåning. Viss andel av förråd i hus Björk finns i källaren av hus Plaza. Storleken på förråden varierar mellan lägenheterna.

Undercentraler för värme och el finns antingen i entreplan eller i källarvåning.

Garage med 43 bilplatser för uthyrning. Cykelrum finns på källarplan. Miljörum finns att tillgå.

Miljö:

Björk och Plaza är Svanenmärkt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Kortfattad rumsbeskrivning för lägenheter nedan:**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning
Kök	Eklamellparkett	Målat	Grängat	Skåpsinredning enligt ritning. Utrustning enligt nedan.
Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat	Grängat	Fönsterbänk i natursten
Sovrum	Eklamellparkett	Målat	Grängat	Skjutdörrsgarderob/garderob enligt ritning.
Badrum/tvätt/wc/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Utrustning enligt nedan.
Hall	Klinker vid entré och eklamellparkett enligt ritning	Målat	Grängat	Skjutdörrsgarderob/garderob enligt ritning.
Klädkammare	Eklamellparkett	Målat	Grängat	Väggskenor med hylla och stång.
Balkong/uteplats	Betong/betongplattor	Lika övrig fasad	Målad undersida på betong	Belysningsarmatur och eluttag på fasadvägg.

Sovrum

Skjutdörrsgarderob eller garderob. Hylla med stång.

Kök

Skåpsinredning, kontinentalthöjd för loftlägenheter och övriga har standardhöjd med takanslutning med passbit, dämpning på både luckor och lådor, Marbodal. Bänkskiva av laminat.

Stänkskydd ovan bänkskiva av kakel. Engreppsblandare, Mora MMix. Underlimmad diskbank.

Sopsorteringskärl. Avfallskvarn. Spiskåpa, Franke. Induktionshäll, inbyggnadsugn eller golvstående ugn, separat kyl och frys eller kombinerad enligt ritning, mikro, diskmaskin, rostfritt, Siemens.

Integrerad diskmaskin, 45 cm bred i vissa lgh, Siemens. Belysning av spottar under väggskåp

Badrum/tvätt

Golvstående wcstol, vägghängd kommod enligt ritning med engreppsblandare, spegelskåp med belysning. Handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, vita, Siemens, enligt ritning. Bänkskiva och väggskåp över tvättmaskin, torktumlare eller kombimaskin. Duschskärm, Inredningsglas, enligt ritning, badkar som tillval, spotlights i tak, komfortvärme.

Dusch/wc

Golvstående wc-stol, vägghängd tvättställ enligt ritning med engreppsblandare, spegelskåp med belysning. Handduktork. Duschskärm, Inredningsglas, enligt ritning, spotlights i tak, komfortvärme.

Extra wc

Golvstående wc-stol, vägghängd tvättställ enligt ritning med engreppsblandare, spegelskåp med belysning. Spotlights i tak.

Övrigt

Fönsterbänkar av natursten.

Kortfattad rumsbeskrivning för allmänna utrymmen nedan:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning
Entré	Klinker	Målat	Målat/ Ljudabsorbenter vid behov.	Armaturer i tak med rörelsestyrning. Postboxar. Informationstavla. Lägenhetsregister.
Trapphus	Klinker	Målat	Målat/ Ljudabsorbenter	Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr
Lgh-förråd	Betong	Målat	Målat	Troax-system eller likvärdigt. Förvaringshylla med klädstång.
Cykelrum	Betong	Målat	Målat	Cykelställ i två våningar. Armatyr i tak med rörelsestyrning. Eluttag.
Barnvagnsrum /rullstol	Betong	Målat	Målat	Eluttag, armatur i tak med rörelsestyrning.
Miljörum	Betong	Målat	Målat	Sopsorteringskärl.
Stådrum	Klinker	Målat	Omålat	Utslagsback och golvbrunn.
Elcentral/ Undercentral	Betong	Målat	Betong/Målat	
Fläktrum	Betong.	Målat	Målat	
Korridorer	Betong	Målat	Målat	
Garage	Betong	Omålat, pelare målade.	Omålat	

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	678 863 000
Köpeskilling inredningsval ¹	6 135 875
Likviditetsreserv	100 000
Återbetalning av mervärdesskatt ²	-2 563 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	682 535 875

¹ Tillval kända vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

² Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktsumma har det beslutats att återbetalning av beräknad investeringsmoms för lokaler om 2 563 000 kr, skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 2 563 000 000 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktsumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 2 563 000 kronor skall kontraktsumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanska entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 279 000 000 kronor för bostäder och 17 381 000 kronor för lokaler .

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	119 480 000	3 mån - 5 år	2,80	3 345 440	500 000	3 845 440
Summa	119 480 000			3 345 440	500 000	3 845 440
Insatser	556 920 000					
Upplåtelseavgifter	6 135 875					
Summa Finansiering	682 535 875					
Summa år 1 ⁴			varav amortering		500 000	3 845 440

¹ Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån. Förtidsbindning kan ske.

² Antagen genomsnittlig ränta på lån med löptid 3 mån till 5 år är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalys på sid 15.

³ Amortering år 1: 500 000, därefter en årlig uppräknings med 5,0 % de första 11 åren.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringarEnligt föregående sida **3 845 440****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll **414 205**
55 kr per m² bostadsarea**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning & föreningens administration	120 000	
Arvode till styrelse	60 000	
Arvode till revisorer	20 000	
Uppvärmning	331 000	
Tappvarmvatten	261 600	
Vatten	100 000	
Fjärrkyla	38 000	
Gemensam elförbrukning	150 000	
Hushållsel	438 600	
Fastighetsskötsel	93 000	
Tecknisk förvaltning och måttjänster	100 000	
Snöröjning och trädgårdsskötsel	140 000	
Renhållning	200 000	
Städning	180 000	
Hissar	40 000	
Försäkring	80 000	
TV, bredband och telefoni	248 160	
Lokaler	80 000	
GA och samfällighet	110 000	
Övrigt	130 700	
Summa Driftskostnader¹, kr		2 921 060

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	173 810	
Summa skatter, kr		173 810

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **7 354 515**

Avgår amorteringar	-500 000
Avgår avsättningar	-414 205
Avskrivningar ³	3 467 630

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **9 907 940**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 346 763 000 kr (exkl markförvärv). Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande bland annat avsättningar och amorteringar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	4 385 945
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	248 160
Årsavgifter varmvatten ²	261 600
Årsavgifter hushållsel ³	438 600
Hysesintäkter garageplatser ⁴	1 083 600
Hysesintäkter lokaler	838 800
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	97 810
Summa beräknade årliga intäkter, kr	7 354 515

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är ca 220 kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 200 kr eller 250 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek.

Se tabell lägenhetsredovisning. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kr eller 425 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek.

Se tabell lägenhetsredovisning. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Föreningen har 43 garageplatser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemarna för 2 100 kr/mån per plats.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ²	Terrass/ Balkong ³	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001 ⁶	45,5	1 RoK	T	3 580 000	1 310	0,659	28 903	2 640	2 629	2 400	3 900
1-1002 ⁶	90,0	1 RoK	T	5 495 000	83 405	1,179	51 710	2 640	4 529	2 400	3 900
1-1201	102,5	4 RoK	B	6 625 000	120 405	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1202	82,5	3 RoK	B	5 190 000	26 780	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
1-1203	56,5	2 RoK	B	3 940 000	21 130	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1204	108,0	4 RoK	B	7 350 000	29 670	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
1-1301	102,5	4 RoK	B	6 775 000	105 660	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1302	82,5	3 RoK	B	5 335 000	130 895	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
1-1303	56,5	2 RoK	B	4 000 000	48 290	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1304	108,0	4 RoK	B	7 500 000	5 150	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
1-1401	102,5	4 RoK	B	6 925 000	78 045	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1402	82,5	3 RoK	B	5 480 000	49 090	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
1-1403	56,5	2 RoK	B	4 060 000	126 020	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1404	108,0	4 RoK	B	7 650 000	60 375	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
1-1501	102,5	4 RoK	B	7 075 000	29 350	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1502	82,5	3 RoK	B	5 625 000	77 860	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100

² RoK = Rum och Kök.

³ T = Terrass. B = Balkong.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁵ Årsavgift varmvatten är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

⁶ Lägenheten har sovloft som räknas med i bostadsarean. Se bofaktablad för respektive lägenhet.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ²	Terrass/ Balkong ³	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och broadband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1503	56,5	2 RoK	B	4 120 000	152 595	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1504	108,0	4 RoK	B	7 800 000	18 880	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
1-1601	102,5	4 RoK	B	7 225 000	158 120	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1602	82,5	3 RoK	B	5 865 000	32 705	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
1-1603	56,5	2 RoK	B	4 180 000	56 060	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1604	108,0	4 RoK	B	7 950 000	55 980	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
1-1701	102,5	4 RoK	B	7 375 000	190 620	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
1-1702	82,5	3 RoK	B	6 060 000	37 035	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
1-1703	56,5	2 RoK	B	4 240 000	1 950	0,788	34 561	2 640	3 100	2 400	3 900
1-1704	108,0	4 RoK	B	8 100 000	201 990	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1001 ⁶	47,0	1 RoK	T	3 650 000	119 650	0,677	29 693	2 640	2 694	2 400	3 900
2-1002 ⁶	48,0	1 RoK	T	3 790 000	0	0,689	30 219	2 640	2 738	2 400	3 900
2-1003 ⁶	50,5	1 RoK	T	3 930 000	55 205	0,718	31 491	2 640	2 844	2 400	3 900
2-1004 ⁶	49,5	1 RoK	T	3 860 000	850	0,706	30 965	2 640	2 800	2 400	3 900
2-1005 ⁶	66,5	2 RoK	T	4 880 000	0	0,905	39 693	2 640	3 528	2 400	3 900
2-1006 ⁶	51,5	1 RoK	T	3 885 000	0	0,729	31 974	2 640	2 885	2 400	3 900
2-1007 ⁶	48,0	1 RoK	T	3 695 000	42 645	0,689	30 219	2 640	2 738	2 400	3 900
2-1008 ⁶	47,5	1 RoK	T	3 695 000	2 270	0,683	29 956	2 640	2 716	2 400	3 900
2-1009 ⁶	51,5	1 RoK	T	3 970 000	0	0,729	31 974	2 640	2 885	2 400	3 900
2-1201	108,0	4 RoK	B	7 350 000	61 685	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1202	57,0	2 RoK	B	3 940 000	0	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1203	82,5	3 RoK	B	5 655 000	37 160	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1204	102,5	4 RoK	B	7 210 000	152 550	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
2-1301	108,0	4 RoK	B	7 500 000	25 335	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1302	57,0	2 RoK	B	4 000 000	36 050	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1303	82,5	3 RoK	B	5 800 000	31 620	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1304	102,5	4 RoK	B	7 360 000	45 790	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
2-1401	108,0	4 RoK	B	7 650 000	9 100	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1402	57,0	2 RoK	B	4 060 000	10 780	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1403	82,5	3 RoK	B	5 945 000	71 795	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1404	102,5	4 RoK	B	7 510 000	91 140	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
2-1501	108,0	4 RoK	B	7 800 000	127 795	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1502	57,0	2 RoK	B	4 120 000	31 470	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1503	82,5	3 RoK	B	6 090 000	94 900	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1504	102,5	4 RoK	B	7 660 000	54 540	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
2-1601	108,0	4 RoK	B	7 950 000	42 035	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1602	57,0	2 RoK	B	4 180 000	79 995	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1603	82,5	3 RoK	B	6 235 000	55 785	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1604	102,5	4 RoK	B	7 810 000	6 000	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
2-1701	108,0	4 RoK	B	8 100 000	85 730	1,390	60 965	2 640	5 300	3 000	5 100
2-1702	57,0	2 RoK	B	4 240 000	17 490	0,794	34 824	2 640	3 122	2 400	3 900
2-1703	82,5	3 RoK	B	6 430 000	219 920	1,092	47 895	2 640	4 211	3 000	5 100
2-1704	102,5	4 RoK	B	7 960 000	70 915	1,325	58 114	2 640	5 063	3 000	5 100
3-1101	96,0	3 RoK	B	7 435 000	76 860	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1102	92,5	4 RoK	B	7 195 000	168 105	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1103	54,5	2 RoK	B	3 910 000	6 260	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1104	80,5	3 RoK	B	5 655 000	25 610	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1105	122,5	5 RoK	B	7 975 000	276 195	1,559	68 377	2 640	5 918	3 000	5 100

² RoK = Rum och Kök.

³ T = Terrass. B = Balkong.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁵ Årsavgift varmvatten är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

⁶ Lägenheten har sovloft som räknas med i bostadsarean. Se bofaktablad för respektive lägenhet.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ²	Terrass/ Balkong ³	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och broadband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
3-1201	96,0	4 RoK	B	7 600 000	28 000	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1202	92,5	4 RoK	B	7 410 000	25 825	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1203	54,5	2 RoK	B	4 010 000	101 520	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1204	80,5	3 RoK	B	5 795 000	27 460	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1205	80,5	3 RoK	B	5 795 000	6 680	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1206	54,5	2 RoK	B	4 010 000	52 555	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1301	96,0	4 RoK	B	7 770 000	112 865	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1302	92,5	4 RoK	B	7 575 000	64 085	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1303	54,5	2 RoK	B	4 110 000	96 735	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1304	80,5	3 RoK	B	5 935 000	30 620	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1305	80,5	3 RoK	B	5 935 000	29 790	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1306	54,5	2 RoK	B	4 110 000	15 490	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1401	96,0	4 RoK	B	7 935 000	96 390	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1402	92,5	4 RoK	B	7 735 000	146 435	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1403	54,5	2 RoK	B	4 210 000	32 315	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1404	80,5	3 RoK	B	6 075 000	71 005	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1405	80,5	3 RoK	B	6 075 000	45 490	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1406	54,5	2 RoK	B	4 210 000	13 650	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1501	96,0	4 RoK	B	8 105 000	117 575	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1502	92,5	4 RoK	B	7 895 000	83 680	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1503	54,5	2 RoK	B	4 310 000	0	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1504	80,5	3 RoK	B	6 215 000	89 645	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1505	80,5	3 RoK	B	6 215 000	186 505	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1506	54,5	2 RoK	B	4 310 000	34 905	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1601	96,0	4 RoK	B	8 330 000	102 380	1,249	54 780	2 640	4 785	3 000	5 100
3-1602	92,5	4 RoK	B	8 115 000	52 980	1,209	53 026	2 640	4 639	3 000	5 100
3-1603	54,5	2 RoK	B	4 410 000	22 865	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
3-1604	80,5	3 RoK	B	6 355 000	170 695	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1605	80,5	3 RoK	B	6 355 000	142 335	1,068	46 842	2 640	4 124	3 000	5 100
3-1606	54,5	2 RoK	B	4 410 000	2 800	0,764	33 509	2 640	3 012	2 400	3 900
diff.						0,002	76				
SUMMA	7 531,0			556 920 000	6 135 875	100,000	4 385 945	248 160		261 600	438 600

² RoK = Rum och Kök.

³ T = Terrass. B = Balkong.

⁴ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel och varmvatten.

⁵ Årsavgift varmvatten är uppskattad och regleras efterhand mot verklig förbrukning.

⁶ Lägenheten har sovloft som räknas med i bostadsarean. Se bofaktablad för respektive lägenhet.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	197,0
2	281,0
	478,0

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	90 630 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	15 865 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	73 950 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel och varmvatten)	295 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel och varmvatten)	615 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

2016111802070

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	4 385 945	4 473 664	4 563 137	4 654 400	4 747 488	4 842 438	5 346 442
Årsavgifter efter förbrukning	948 360	967 327	986 674	1 006 407	1 026 535	1 047 066	1 156 046
Årsavgift kr/m²	708	722	737	752	767	782	863
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	2 020 210	2 060 614	2 101 826	2 143 863	2 186 740	2 230 475	2 462 625
Räntor	0	2 571	5 026	7 870	11 110	14 756	18 933
Summa intäkter	7 354 515	7 504 176	7 656 663	7 812 540	7 971 874	8 134 734	8 984 046
Driftskostnader	2 921 060	2 979 481	3 039 071	3 099 852	3 161 849	3 225 086	3 560 756
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	97 810	99 766	101 762	103 797	105 873	107 990	119 230
Summa	173 810	177 286	180 832	184 449	188 138	191 900	211 873
Kapitalkostnader							
Räntor	3 345 440	3 331 440	3 316 740	3 301 305	3 285 098	4 085 101	3 961 687
Avskrivningar	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630
Summa kostnader	9 907 940	9 955 837	10 004 273	10 053 236	10 102 715	10 969 718	11 201 946
Årets resultat ¹	-2 553 425	-2 451 661	-2 347 609	-2 240 696	-2 130 841	-2 834 984	-2 217 900

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	414 205	422 489	430 939	439 558	448 349	457 316	504 914
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	414 205	836 694	1 267 633	1 707 191	2 155 539	2 612 855	3 040 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-2 553 425	-2 451 661	-2 347 609	-2 240 696	-2 130 841	-2 834 984	-2 217 900
Årets avskrivning	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630	3 467 630
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	914 205	1 015 969	1 120 021	1 226 934	1 336 789	632 646	1 249 730
Likviditetsreserv	100 000						
Amorteringar	-500 000	-525 000	-551 250	-578 813	-607 753	-638 141	-814 447
Årets nettobehållning	514 205	490 969	568 771	648 122	729 036	-5 494	435 282

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerad nettobehållning inkl. fondavsättning	514 205	1 005 174	1 573 944	2 222 066	2 951 102	2 945 607	4 221 877
Skattvärde lokaler	7 600 000	7 752 000	7 907 040	8 065 181	8 226 484	8 391 014	9 264 358
Skattvärde uthyrningslokaler	9 781 000	9 976 620	10 176 152	10 379 675	10 587 269	10 799 014	11 922 984

Låneskuld	119 480 000	118 980 000	118 455 000	117 903 750	117 324 938	116 717 184	113 191 054
-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond ökar med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,5 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 500 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,0 %.

Medelräntan år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är den 3,5 %.

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2016111802071

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	708	722	737	752	767	782	863
Antagen räntenivå + 1%	867	880	894	908	922	937	1014
Antagen räntenivå + 2%	1026	1038	1052	1065	1078	1092	1164
Antagen räntenivå - 1%	550	564	580	595	611	627	713
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	708	727	746	766	787	808	922
Antagen inflationsnivå + 2%	708	732	756	781	807	834	985
Antagen inflationsnivå - 1 %	708	718	727	737	747	757	810

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefon samt preliminär kostnad för hushållsel och varmvatten.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är den 3,5 %.

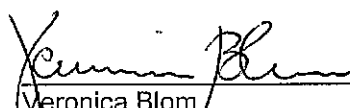
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

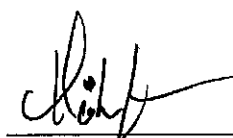
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

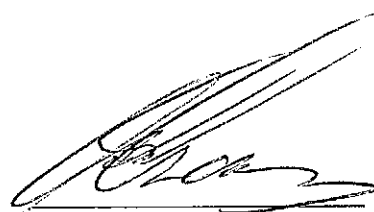
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 10 november 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRK OCH PLAZA


Veronica Blom


Håkan Johansson


Jan-Erik Fransson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björk och Plaza med org.nr 769629-0134, 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 94 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-11-10

Stadgar för Brf Björk och Plaza registrerade 2014-11-03

Registreringsbevis för Brf Björk och Plaza

Köpekontrakt gällande fastigheten Sonfjället 2, Stockholms kommun, daterat 2015-05-11

Uppdragsavtal mellan Skanska Sverige AB och Brf Björk och Plaza daterat 2015-05-11

Offert för finansieringen av Brf Björk och Plaza samt accept

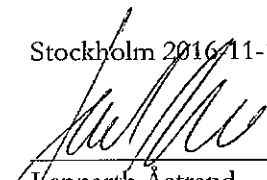
Utdrag ur fastighetsregistret

Servitutsavtal

Beräkning av taxeringsvärde

Tillvalslista

Stockholm 2016/11-15


Lennarth Åstrand
Civilingenjör


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.