

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Inspirera

Stockholms kommun

ORG. NR: 769632-9783

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inspirera som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 4 oktober 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2018 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober 2018 och december 2018. Stockholms kommun beslutade om bygglov den 23 mars 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 köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har per den 18 maj 2018 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Haga 1. Föreningen har också per samma datum tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 62 lägenheter, tre lokaler samt garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm, Kromosomen 1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Nina Einhornsgata 8-10
Fastighetens areal:	855 kvm
Bostadsarea:	3 394 kvm
Lokalarea:	133 kvm
Antal bostadslägenheter:	62 lägenheter
Antal lokaler och verksamhet:	3 lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är kontor eller liknande, ej restaurang.
Bygglov / Startbesked:	Bygglov beviljades den 23 mars 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2017 och färdigställs i november 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	62 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Ansluten till sopsuganläggning samt miljörum
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målat	Undertak	Postboxar på entréplan Lägenhetsregister på entréplan Tidningshållare vid lägenhetsdörrar
Teknikrum/ källare:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Teknikrum/ vind:	Plastmatta	Gips	Gips	Ståldörr
Städrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr Tappkran, utslagsvask
Barnvagnsrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Målat	Målat	Ståldörr
Lägenhetsförråd:	Betong	Målat	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, trappor, räcken, handledare, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda, staket och grindar.

Parkering

Föreningen har 18 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning samt en bilpoolsplats. Föreningen är även delaktig i en cykelpool.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar:

GA 1 avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

GA 2 avseende sopsugsanläggning. Andelstal och omfattning fastställd av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av följande servitut:

- avseende trapphus till förmån för Vasastaden 1:16
- avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar
- avseende bibehållande av gatuanläggning
- avseende ventilation (även förmån)

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken, metallfront eller betongsarg
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Fasad:	Prefabricerad betong med inslag av plåtbeklädnad
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, bärande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Stålkonstruktion, ytskikt sedum med inslag av plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/alu-fönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändigt aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Träpanel, dörrblad av trä och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl och frys (vissa lgh har dubbla kyl/ frys omfattning enligt ritning, lgh 120302 har bänkkylskåp) Diskmaskin (finns ej i lgh, 120302, 170302, 180302) Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning

Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin enligt ritning Bänkskiva enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring kommer att tecknas i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	363 313 164 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	363 413 164 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 65 216 000 kr för mark och 84 014 000 kr för byggnad uppdelat på 78 000 000 kr för bostäder och 7 230 000 kr för garage och lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	15 240 791	ca 3 mån	2,67	407 215	53 343	460 558
Lån 2	15 240 791	ca 2 år	2,67	407 215	53 343	460 558
Lån 3	15 240 791	ca 3 år	2,67	407 215	53 343	460 558
Lån 4	15 240 791	ca 5 år	3,38	515 805	53 343	569 147
Summa	60 963 164			1 737 450	213 371	1 950 821
Insatser	301 850 000					
Återbetalning						
investeringsmoms ⁵	600 000					
Summa Finansiering	363 413 164					
Kapitalkostnader				1 737 450	213 371	1 950 821

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Antagna räntesatser är ca 1,75 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 213 371 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 56 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 600 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 600 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 600 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	75 848 kr
2. Insatser per kvm (BOA+LOA)	85 583 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	17 962 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	735 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	330 kr
6. Hysesintäkter per uthyrd area (LOA)	2 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	790 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	60 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	115 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

1 950 821

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	79 615	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	35 000	
Städning	70 000	
Teknisk förvaltning	125 000	
Service tekniska installationer	30 000	
VA	60 000	
Uppvärmning	260 000	
El gemensam	70 000	
Sophämtning	68 000	
TV, bredband och telefoni	65 174	
Lokaler	15 000	
GA 1 (gård, garage)	101 000	
GA 2 (sopsugsanläggning)	70 000	
Övrigt	29 880	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 163 669	1 163 669

Avsättning till yttre underhåll 101 820

Fastighetsskatt lokaler och garage³ 72 300

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

3 288 610

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

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

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

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

Föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter ¹			2 429 416
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			65 174
Hysesintäkter, lokal ³			292 600
Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal ³			37 020
Hysesintäkter garage ⁴	18 platser	2150 kr/plats/månad	<u>464 400</u>
Summa intäkter			3 288 610

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 051 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

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

2018061207311

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Inspirera

Adress	LÄGENHET							INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Lantmäteriet	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	B/M ³	Andelstal %			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Nina Einhornsgata 8	120 301	1 001	1 RoK	39	M	1,2418%	3 175 000	30 168	2 514	1 051	88	31 219	2 602	
	120 302	1 002	1 RoK	26	M	0,9354%	2 300 000	22 725	1 894	1 051	88	23 776	1 981	
	120 303	1 003	2 RoK	43	M	1,3361%	3 600 000	32 459	2 705	1 051	88	33 510	2 793	
	120 304	1 004	2 RoK	40	M	1,2654%	3 350 000	30 742	2 562	1 051	88	31 793	2 649	
	130 301	1 101	4 RoK	84	B	2,3025%	6 500 000	55 937	4 661	1 051	88	56 988	4 749	
	130 302	1 102	1 RoK	35	B	1,1476%	3 175 000	27 880	2 323	1 051	88	28 931	2 411	
	130 303	1 103	2 RoK	43	B	1,3361%	3 600 000	32 459	2 705	1 051	88	33 510	2 793	
	130 304	1 104	3 RoK	69	B	1,9490%	5 500 000	47 349	3 946	1 051	88	48 400	4 033	
	140 301	1 201	4 RoK	84	B	2,3025%	6 875 000	55 937	4 661	1 051	88	56 988	4 749	
	140 302	1 202	1 RoK	35	B	1,1476%	3 275 000	27 880	2 323	1 051	88	28 931	2 411	
	140 303	1 203	2 RoK	43	B	1,3361%	3 700 000	32 459	2 705	1 051	88	33 510	2 793	
	140 304	1 204	3 RoK	69	B	1,9490%	5 700 000	47 349	3 946	1 051	88	48 400	4 033	
	150 301	1 301	4 RoK	84	B	2,3025%	6 975 000	55 937	4 661	1 051	88	56 988	4 749	
	150 302	1 302	1 RoK	35	B	1,1476%	3 325 000	27 880	2 323	1 051	88	28 931	2 411	
	150 303	1 303	2 RoK	43	B	1,3361%	3 750 000	32 459	2 705	1 051	88	33 510	2 793	
	150 304	1 304	3 RoK	69	B	1,9490%	5 800 000	47 349	3 946	1 051	88	48 400	4 033	
	160 301	1 401	4 RoK	84	B	2,3025%	7 075 000	55 937	4 661	1 051	88	56 988	4 749	
	160 302	1 402	1 RoK	35	B	1,1476%	3 375 000	27 880	2 323	1 051	88	28 931	2 411	
	160 303	1 403	2 RoK	43	B	1,3361%	3 800 000	32 459	2 705	1 051	88	33 510	2 793	
	160 304	1 404	3 RoK	69	B	1,9490%	5 900 000	47 349	3 946	1 051	88	48 400	4 033	
170 301	1 501	3 RoK	71	B	1,9961%	6 825 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129		
170 302	1 502	2 RoK	34	B	1,1240%	3 700 000	27 307	2 276	1 051	88	28 358	2 363		
170 303	1 503	4 RoK	76	B	2,1140%	7 700 000	51 358	4 280	1 051	88	52 409	4 367		
180 301	1 601	3 RoK	71	B	1,9961%	6 500 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129		
180 302	1 602	2 RoK	34	B	1,1240%	3 200 000	27 307	2 276	1 051	88	28 358	2 363		
180 303	1 603	4 RoK	76	B	2,1140%	7 200 000	51 358	4 280	1 051	88	52 409	4 367		
120 401	1 001	2 RoK	41	B	1,2890%	3 500 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697		
140 401	1 101	2 RoK	41	B	1,2890%	3 275 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697		
140 402	1 102	2 RoK	54	B	1,5954%	4 525 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318		
140 403	1 103	2 RoK	48	B	1,4540%	4 400 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031		
140 404	1 104	3 RoK	71	B	1,9961%	5 625 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129		
150 401	1 201	2 RoK	41	B	1,2890%	3 300 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697		
150 402	1 202	2 RoK	54	B	1,5954%	4 575 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318		
150 403	1 203	2 RoK	48	B	1,4540%	4 450 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031		
150 404	1 204	3 RoK	71	B	1,9961%	5 700 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129		

Nina Einhornsgata 10

Brf Inspirera

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOT. ⁶	
	Lägenhetsnr	Lantmäteriet	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	B/M ³	Andelstal %		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Nina Einhornsgata 10	160 401	1 301	2 RoK	41	B	1,2890%	3 375 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	160 402	1 302	2 RoK	54	B	1,5954%	4 650 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	160 403	1 303	2 RoK	48	B	1,4540%	4 575 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	160 404	1 304	3 RoK	71	B	1,9961%	5 775 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	170 401	1 401	2 RoK	41	B	1,2890%	3 400 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	170 402	1 402	2 RoK	54	B	1,5954%	4 700 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	170 403	1 403	2 RoK	48	B	1,4540%	4 625 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	170 404	1 404	3 RoK	71	B	1,9961%	5 900 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	180 401	1 501	2 RoK	41	B	1,2890%	3 425 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	180 402	1 502	2 RoK	54	B	1,5954%	4 750 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	180 403	1 503	2 RoK	48	B	1,4540%	4 675 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	180 404	1 504	3 RoK	71	B	1,9961%	5 975 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	190 401	1 601	2 RoK	41	B	1,2890%	3 800 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	190 402	1 602	2 RoK	54	B	1,5954%	4 900 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	190 403	1 603	2 RoK	48	B	1,4540%	4 825 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	190 404	1 604	3 RoK	71	B	1,9961%	6 100 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	200 401	1 701	2 RoK	41	B	1,2890%	3 950 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	200 402	1 702	2 RoK	54	B	1,5954%	4 950 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	200 403	1 703	2 RoK	48	B	1,4540%	4 900 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	200 404	1 704	3 RoK	71	B	1,9961%	6 225 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	210 401	1 801	2 RoK	41	B	1,2890%	4 150 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	210 402	1 802	2 RoK	54	B	1,5954%	5 050 000	38 759	3 230	1 051	88	39 810	3 318
	210 403	1 803	2 RoK	48	B	1,4540%	5 000 000	35 324	2 944	1 051	88	36 375	3 031
	210 404	1 804	3 RoK	71	B	1,9961%	6 300 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	220 401	1 901	2 RoK	41	B	1,2890%	4 400 000	31 315	2 610	1 051	88	32 366	2 697
	220 402	1 902	3 RoK	95	B	2,5618%	9 650 000	62 237	5 186	1 051	88	63 288	5 274
	220 403	1 903	3 RoK	71	B	1,9961%	6 600 000	48 494	4 041	1 051	88	49 545	4 129
	diff					0,0004%		7		12		19	
	S:a		62	3 394		100,0000%	301 850 000	2 429 416		65 174		2 494 590	

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

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

3) M=Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet, B=Balkong

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

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

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

Area	Area
Lokal 1201	37
Lokal 1202	30
Lokal 1203	66
	133

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	2 429 416	2 478 004	2 527 564	2 578 116	2 629 678	2 682 272	2 961 445	3 269 674
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	65 174	66 477	67 807	69 163	70 546	71 957	79 447	87 716
Arsavgift kr/m²	735	750	765	780	796	811	898	989
Övriga intäkter	794 020	809 900	826 098	842 820	859 473	876 662	967 906	1 068 646
Hysesintäkter uthyrninglokaler	329 620	336 212	342 937	349 795	356 791	363 927	401 805	443 625
Intäkter garagelokaler	464 400	473 688	483 162	492 825	502 681	512 735	566 101	625 021
Summa intäkter	3 288 610	3 354 382	3 421 470	3 489 899	3 559 697	3 630 891	4 008 797	4 426 036
Kapitalkostnader								
Räntor	1 737 450	1 731 369	1 724 981	1 718 270	1 711 220	1 703 815	1 660 784	1 605 734
Amorteringar	213 371	224 146	235 466	247 357	259 848	272 970	349 217	446 762
Driftskostnader	1 163 669	1 186 942	1 210 681	1 234 895	1 259 593	1 284 785	1 418 506	1 566 145
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	101 820	103 856	105 934	108 052	110 213	112 418	124 118	137 036
Akkumulerad fondavsättning	101 820	205 676	311 610	419 662	529 875	642 293	1 239 019	1 897 852
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	35 280	35 988	36 705	37 439	38 188	38 952	43 006	47 482
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	37 020	37 760	38 516	39 286	40 072	40 873	45 127	49 824
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	111 910
Summa övriga kostnader	72 300	73 748	75 221	76 725	78 260	79 825	88 133	209 216
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	34 322	69 188	104 600	140 563	177 079	368 038	461 142
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	100 000	134 322	203 510	308 110	448 672	625 751	2 078 415	4 416 118
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	201 820	339 998	515 119	727 772	978 548	1 268 044	3 317 434	6 313 970
Avskrivning enl K3-regelverket	2 685 107	2 685 107	2 685 107	2 685 107	2 685 107	2 685 107	2 685 107	2 732 456
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 369 916	-2 322 782	-2 274 520	-2 225 098	-2 174 483	-2 122 640	-1 843 733	-1 687 516
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	3 288 610	3 354 382	3 421 470	3 489 899	3 559 697	3 630 891	4 008 797	4 426 036
Kostnader enl ovan minus överskott	3 288 610	3 320 060	3 352 282	3 385 299	3 419 134	3 453 812	3 640 759	3 964 894
Kostnader enl ovan plus avskrivningar minus amortering	5 760 346	5 815 343	5 871 111	5 927 650	5 984 956	6 043 028	6 344 687	6 711 730
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	3 528 000	3 598 560	3 670 531	3 743 942	3 818 821	3 895 197	4 300 612	4 748 223
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	3 702 000	3 776 040	3 851 561	3 928 592	4 007 164	4 087 307	4 512 717	4 982 405
Låneskuld	60 963 164	60 749 793	60 525 647	60 290 181	60 042 825	59 782 976	58 273 135	56 341 560

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering år 1 är 213 371 kr vilket sedan ökar med 5,05 % per år.

Medelränta 2,85 %.

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

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

20180612073 15

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	735	750	765	780	796	811	896	989
Antagen räntenivå + 1%	915	929	943	958	972	988	1068	1155
Antagen räntenivå + 2%	1094	1108	1121	1135	1149	1164	1239	1321
Antagen räntenivå - 1%	555	571	586	602	619	635	724	823
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	735	754	773	792	813	833	945	1073
Antagen inflationsnivå + 2%	735	758	781	805	830	856	999	1169
Antagen inflationsnivå - 1%	735	746	757	768	779	791	851	916

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

Antagen räntenivå 2,85 %

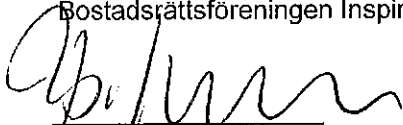
Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall 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 inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 22 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Inspirera



Bo Jacobsson



Anders Harlin



Hans-Olov Möller

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Inspirera, org. nr: 769632-9783.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

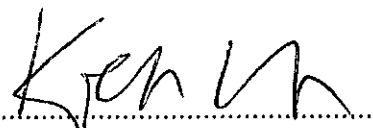
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

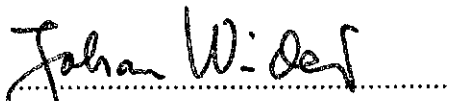
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 juni 2018



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-07 för Brf Inspirera

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-10-04
2. Registreringsbevis	2016-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-05-18
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-05-18
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-01-16
6. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
7. Bygglovsbeslut	2017-04-11
8. Intyg	2018-06-05
9. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
10. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
11. Aktuella räntor per 2018-06-05	2018-06-05
12. Adressbeslut	2017-09-22

JW