

2017102400968

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen West Side Solna

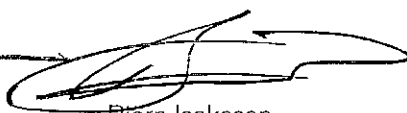
Organisationsnummer 769629-6594

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Stockholm den 3 oktober 2017



Göran Nygren



Björn Isaksson



Sven Albinsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal med mera.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4	Inredning i bostäder.....	4
2.5	Gemensamma anordningar med mera.....	5
2.6	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	5
2.7	Försäkringar.....	5
2.8	Taxeringsvärde.....	5
3	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	5
4	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	6
5	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN.....	6
6	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	6
7	FINANSIERINGSPLAN.....	7
7.1	Föreningens lån och aktiekapital.....	7
7.2	Insatser, upplåtelseavgifter.....	7
7.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	7
8	FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER.....	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	8
9	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA.....	9
9.1	9.1 Nyckeltal.....	9
10	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	9

2017102400969

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen West Side Solna, som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-20, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta förening.

Entreprenaden är en s.k. Totalentreprenad och utförs i enlighet med ABT 06.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Slingan 1 i Solna kommun (nedan "fastigheten")
Adress:	Grängsgatan, Lövgatan, Råsundavägen, Tulegatan
Kommun:	Solna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 515 m ²
Servitut:	Avtalsservitut Akt: 01-IM6-63/759.1

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av en huskropp. Antal våningsplan är 6-8 stycken och antal trapphus 8 stycken. Byggnaden inrymmer totalt 252 stycken bostadslägenheter i varierande storlek från 1-4 rum och kök, samt 7 stycken hyreslokaler varav ett LSS boende, ett garage i 2 våningsplan under mark med ca 106 parkeringsplatser och ca 642 stycken cykelparkeringar, majoriteten av dessa inomhus i källarplan.

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en gemensam takterrass samt en utomhuspool på gården.

Byggnadsår:	2016 - 2021
Grund:	Bottenplatta av plastgjuten betong, packad sprängbotten alternativt pålar till berg. Garaget får en köryta av betong.
Stomme:	Prefabricerade väggar, bjälklag och trappor i betong.
Ytterväggar:	Prefabricerad yttervägg av betong med tegel alternativt puts.
Mellanbjälklag:	Prefabricerade hdf-bjälklag. Synliga takskarvar förekommer.
Yttertak:	Yttertaket är konstruerat av uppstoppade takstolar som står på de bärande ytterväggarna. Ytskikt av sedum och plåt.
Balkonger:	Prefabricerade betongelement.

Fönster:	Treglasfönster med karmar av trä (utsida aluminiumklädd). Innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX- system). Kanalisationen är generellt inbyggd med gipsskivor från schakt fram till don. Frånluft i kök (spiskåpa) och badrummet. Spiskåpa med möjlighet till forcering via öppningsbart spjäll.
Värme:	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar i fastigheten alternativt i lägenheten.
Uteplats:	Betongplattor.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 252 stycken	11 826 m ²
Garageyta	6229 m ²
Hyseslokaler yta	602 m ²
Lokalyta LSS	385 m ²
Total yta	19 042 m ²

Fördelning 36 stycken 1:or, 193 stycken 2:or och 16 stycken 3:or samt 7 stycken 4:or.

Lägenheternas ytor har beräknats på ritning. Lägenhetslista redovisas i **Bilaga 1**.

2.4 Inredning i bostäder

Köksinredningar:

- Vita, släta luckor och bänkskicka i laminat. Kombinerad kyl/frys alternativt kyl och frys, beroende på lgh storlek, häll med ugn, diskmaskin och förberett för mikro i väggskåp. Vitmålade väggar, vitpigmenterad ekparkett och vita träsocklar.

Badrumsinredningar:

- Inredning med dusch, takarmatur, spegelskåp, toalettpappershållare, draperistång och krokar. WC-stol och tvättställ. Klinker på golv och kakel på vägg. Vitt våtrumstak.

Golvbeläggningar i övriga rum:

- Vitpigmenterad ekparkett 3-stav, vita träsocklar, vitmålade väggar, fönsterbänk i kalksten. Kapphylla i hall.

2.5 Gemensamma anordningar samt Gemensamhetsanläggningar

14 portar till trapphusen, varav 8 från gatan och 6 från gården, 8 trapphus samt 8 hissar.

Det finns en gemensam innergård som ska iordningsställas med belysning, plattbeläggning, gräsmatta, gångytor, blommor, träd, buskar och en pool.

Lägenhetsförråd av nätväggar i fastigheten alternativt i lägenheten. Cykelförråd i fastigheten för ca 642 cyklar.

Gemensam barnvagns- och rullstolsförråd i fastigheten.

Sopnedkast för hushållsavfall finns i miljörum på fastigheten.

106 stycken p-platser till uthyrning i garage under huset varav 5 parkeringsplatser är handikappanpassade.

Postboxar placeras i entréplan och en tidningshållare för morgontidningen är placerad utanför lägenheten.

2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmsta tiden. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfond med ca 0,1% av det beräknade totala taxeringsvärdet. Se vidare avsnitt "Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten" samt "Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader" nedan.

2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras och kommer även att innefatta en styrelseansvarsförsäkring.

2.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för Skatteverkets allmänna fastighetstaxering år 2016-2018, har det totala taxeringsvärdet uppskattats till 373 080 000 kronor, varav byggnadsvärdet för bostäder uppgår till 223 000 000 kr samt för lokaler 24 000 000 kr. Det beräknade taxeringsvärdet för mark om 126 080 000 kr fördelar sig på bostäder, 125 000 000 kr samt lokaler 1 080 000 kr. Av det totala beräknade taxeringsvärdet uppskattas därför fördelningen mellan bostäder och lokaler på 348 000 000 kr respektive 25 080 000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2017. På grund av att byggnaden är nyproducerad, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske preliminärt under tiden mellan kvartal 3, 2019 – kvartal 3, 2020. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärv har skett genom att föreningen 2015-12-22 förvärvat aktierna i bolaget Fastighets AB Slingan som vi den tidpunkten ägde fastigheten Slingan 1 i Solna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget Fastighets AB Slingan kommer därefter att säljas för likvidation.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad ¹	1 054 342 636 kr
Fördelas på:	
Entreprenad	631 015 000 kr
Mark + Aktier	433 013 636 kr
Investeringsmoms	- 9 686 000 kr
<hr/>	
Summa	1 054 342 636 kr

Summan utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

En kassa om 100 000 kronor ingår som en del i föreningens anskaffningskostnad.

Som en del i anskaffningskostnaden ingår även pantbrevskostnad om 2 951 875 kr.

Vidare ingår en lagfartskostnad om 900 000 kr samt kostnad för föreningsbildning om ca 150 000 kr.

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 1053 969 500 kr, i en garantiutfästelse från Alfa SSM BP 1 Holding AB.

5 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

¹ Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad med mera. I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage.

7 FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 220 707 847 kr

Lånet avses att fördelas på tre ungefär lika stora delar med en bindningstid på preliminärt 90 dagar samt 2, respektive 5 år till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,79 %. En genomsnittlig ränta om maximalt 3,25 % är garanterad i två år, i en garantiutfästelse utställd av Alfa SSM BP1 Holding AB.

Vid tiden för upprättandet av föreningens ekonomiska plan skulle föreningens genomsnittsränta med ovanstående fördelning av lånen, enligt offert från SBAB, bli 1,27 % år 1. Kredittiden för lånet är beräknad till 90 dagar, 2 respektive 5 år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

7.2 Insatser m.m.

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	817 390 000 kr
lanspråktagen del av Garantiutfästelse	16 244 789 kr
Finansiering anskaffningskostnad	1 054 342 636 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med ca 1 100 000 kr per år vilket år 1 utgör ca 0,5 % av föreningens lån.

8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 0,5 %. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

8.1 Beräknade kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Genomsnittsränta	2,79%	
Lån	220 707 847 kr	
Räntekostnad		6 157 749 kr
Amortering		1 103 539 kr
Summa kapital		7 261 288 kr
<i>Drift, skatt, reparationsfondering</i>		
Preliminära driftkostnader, Bilaga 2		3 669 475 kr
Preliminär kostnad Bilpool		80 000 kr
Preliminär kostnad Garageentreprenör		167 904 kr
Preliminär Driftkostnad Lokaler		222 075 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift		250 800 kr
Avsättning till reparationsfond		373 080 kr
Summa drift, skatt, reparationsfond		4 763 334 kr
Total		12 024 622 kr

Planenlig avskrivning² görs med preliminärt 3 155 075 kr per år, vilket utgör 0,5 % av byggnadens värde.

Känslighetsanalys över föreningens kostnader finns i Bilaga 3.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkt garageplats ex moms	1 526 400 kr
Bilpool	80 000 kr
Ersättning varmvatten	882 000 kr
Intäkt Hyseslokaler och LSS ex moms	1 776 600 kr
Årsavgifter medlemmar	7 923 420 kr
Summa intäkter	12 188 420 kr

Kostnaden för lägenhetens förbrukning, varmvatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

² Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt **Bilaga 1**.

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten, bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Uppskattad förbrukningskostnad för varmvatten är ca 50-60 kr / kubikmeter. Månadskostnaden per lägenhet beräknas därmed till ca 150-250 kronor beroende på användning och antal personer i hushållet.

9.1 Nyckeltal

Insats i genomsnitt per kvm BOA	69 118 kr
Driftkostnad per kvm BOA / år	350 kr
Driftskostnader per kvm BOA + LOA / år	323 kr
Årsavgift i snitt per kvm BOA	670 kr
Årsavgift per kvm BOA + LOA	757 kr
Anskaffningsvärde per kvm BTA	44 475 kr
Årshyresintäkt i snitt per kvm uthyrd LOA (snitt)	1800 kr
Avsättning rep.fond + avskrivning per kvm BOA + LOA	275 kr
Kassaflöde kr per kvm BOA + LOA	609 kr

9.2 Bredband

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med leverantör av fiberanslutningen av fastigheten och installation av bredbandsnät. Utöver detta kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för internetuppkoppling, bredbandstelefontjänst och utökad kanalutbud på TV.

10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för upplåtelse andra hand och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen West Side Solna*, Solna kommun, organisationsnummer 769629-6594, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

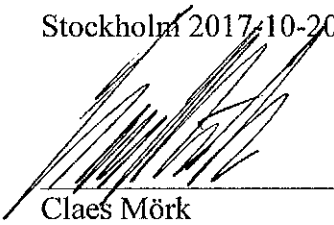
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

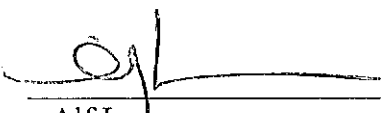
Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-10-03 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Protokoll extra föreningsstämma, 2017-10-03
Fastighetsinformation
Ritningar och situationsplan
Bankoffert slutplacering, SBAB
Totalentreprenadkontrakt, Alfa SSM Bygg AB
Rivningskontrakt, Alfa SSM Bygg AB
Aktieöverlåtelseavtal, 2015-12-22
Tilläggsavtal, 2016-05-19
Köpekontrakt, 2016-12-21
Garanti och utfästelse Alfa SSM BPI Holding AB, 2015-12-11
Beräkning taxeringsvärde

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2017-10-20


Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring


Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

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

Bilaga 1 Lägenhetslista Brf West Side Solna

2017102400978

Trapp Nummer	Lägenhets Nummer	Våning	BOA m ²	Avrundad Lokalyta	Antal Rum	Andels tal	Insats	Kr/kvm	Avgift kr/månad			
										11 826	11 826	498
1	1002,00	10	55,0	55	2	0,47%	3 300 000	60 000	3 071			Gårdspassage
1	1003,00	10	43,0	43	2	0,36%	3 010 000	70 000	2 401			Gårdspassage
1	1004,00	10	43,0	43	2	0,36%	3 000 000	69 767	2 401			Gårdspassage
1	1005,00	10	44,0	44	2	0,37%	3 000 000	68 182	2 457			Gårdspassage
1	1006,00	10	44,0	44	2	0,37%	3 000 000	68 182	2 457			Gårdspassage
1	1007,00	10	42,0	42	2	0,36%	3 000 000	71 429	2 345			Gårdspassage
1	1101,00	11	41,0	41	2	0,35%	2 850 000	69 512	2 289			Entréterrass
1	1102,00	11	45,0	45	2	0,38%	2 850 000	63 333	2 512			Entréterrass
1	1103,00	11	43,0	43	2	0,36%	2 850 000	66 279	2 401			Entréterrass
1	1104,00	11	43,0	43	2	0,36%	3 000 000	69 767	2 401			Entréterrass
1	1105,00	11	44,0	44	2	0,37%	2 850 000	64 773	2 457			Entréterrass
1	1106,00	11	44,0	44	2	0,37%	2 850 000	64 773	2 457			Entréterrass
1	1107,00	11	43,0	43	2	0,36%	2 850 000	66 279	2 401			Entréterrass
1	1201,00	12	41,0	41	2	0,35%	3 100 000	75 610	2 289			Balkong
1	1202,00	12	44,0	44	2	0,37%	3 100 000	70 455	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1203,00	12	43,0	43	2	0,36%	3 100 000	72 093	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1204,00	12	43,0	43	2	0,36%	3 100 000	72 093	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1205,00	12	44,0	44	2	0,37%	3 100 000	70 455	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1206,00	12	44,0	44	2	0,37%	3 100 000	70 455	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1207,00	12	43,0	43	2	0,36%	3 100 000	72 093	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1301,00	13	41,0	41	2	0,35%	3 150 000	76 829	2 289			Entréterrass/Balkong
1	1302,00	13	44,0	44	2	0,37%	3 150 000	71 591	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1303,00	13	43,0	43	2	0,36%	3 150 000	73 256	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1304,00	13	43,0	43	2	0,36%	3 150 000	73 256	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1305,00	13	44,0	44	2	0,37%	3 150 000	71 591	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1306,00	13	44,0	44	2	0,37%	3 150 000	71 591	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1307,00	13	43,0	43	2	0,36%	3 150 000	73 256	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1401,00	14	41,0	41	2	0,35%	3 200 000	78 049	2 289			Entréterrass/Balkong
1	1402,00	14	44,0	44	2	0,37%	3 200 000	72 727	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1403,00	14	43,0	43	2	0,36%	3 200 000	74 419	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1404,00	14	43,0	43	2	0,36%	3 200 000	74 419	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1405,00	14	44,0	44	2	0,37%	3 200 000	72 727	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1406,00	14	44,0	44	2	0,37%	3 200 000	72 727	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1407,00	14	43,0	43	2	0,36%	3 200 000	74 419	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1501,00	15	41,0	41	2	0,35%	3 250 000	79 268	2 289			Entréterrass/Balkong
1	1502,00	15	44,0	44	2	0,37%	3 250 000	73 864	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1503,00	15	43,0	43	2	0,36%	3 250 000	75 581	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1504,00	15	43,0	43	2	0,36%	3 250 000	75 581	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1505,00	15	44,0	44	2	0,37%	3 250 000	73 864	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1506,00	15	44,0	44	2	0,37%	3 250 000	73 864	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1507,00	15	43,0	43	2	0,36%	3 250 000	75 581	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1601,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 300 000	80 488	2 289			Entréterrass/Balkong
1	1602,00	16	44,0	44	2	0,37%	3 300 000	75 000	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1603,00	16	43,0	43	2	0,36%	3 300 000	76 744	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1604,00	16	43,0	43	2	0,36%	3 300 000	76 744	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1605,00	16	44,0	44	2	0,37%	3 300 000	75 000	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1606,00	16	44,0	44	2	0,37%	3 300 000	75 000	2 457			Entréterrass/Balkong
1	1607,00	16	43,0	43	2	0,36%	3 300 000	76 744	2 401			Entréterrass/Balkong
1	1701,00	17	36,0	36	2	0,30%	3 150 000	87 500	2 010			Entréterrass
1	1702,00	17	36,0	36	1	0,30%	2 600 000	72 222	2 010			Entréterrass
1	1703,00	17	40,0	40	2	0,34%	3 300 000	82 500	2 233			Entréterrass
1	1704,00	17	40,0	40	2	0,34%	3 300 000	82 500	2 233			Entréterrass/Balkong
1	1705,00	17	36,0	36	1	0,30%	2 600 000	72 222	2 010			Entréterrass
1	1706,00	17	36,0	36	1	0,30%	2 600 000	72 222	2 010			Entréterrass
1	1707,00	17	40,0	40	2	0,34%	3 300 000	82 500	2 233			Entréterrass
2	1002,00	3	71,0	71	3	0,60%	4 970 000	70 000	3 964			Gårdspassage
2	1101,00	11	23,0	23	1	0,19%	1 850 000	80 435	1 284			-
2	1102,00	11	55,0	55	3	0,47%	3 000 000	54 545	3 071			-
2	1103,00	11	58,0	58	2	0,49%	3 050 000	52 586	3 238			-
2	1201,00	12	50,0	50	2	0,42%	3 200 000	64 000	2 792			Balkong
2	1202,00	12	55,0	55	3	0,47%	3 350 000	60 909	3 071			Balkong
2	1203,00	12	50,0	50	2	0,42%	3 200 000	64 000	2 792			Balkong
2	1301,00	13	50,0	50	2	0,42%	3 300 000	66 000	2 792			Balkong
2	1302,00	13	55,0	55	3	0,47%	3 400 000	61 818	3 071			Balkong
2	1303,00	13	50,0	50	2	0,42%	3 300 000	66 000	2 792			Balkong
2	1401,00	14	50,0	50	2	0,42%	3 400 000	68 000	2 792			Balkong

2017102400979

2	1402,00	14	55,0	55	3	0,47%	3 400 000	61 818	3 071	Balkong
2	1403,00	14	50,0	50	2	0,42%	3 400 000	68 000	2 792	Balkong
2	1501,00	15	50,0	50	2	0,42%	3 500 000	70 000	2 792	Balkong
2	1502,00	15	55,0	55	3	0,47%	3 500 000	63 636	3 071	Balkong
2	1503,00	15	50,0	50	2	0,42%	3 500 000	70 000	2 792	Balkong
2	1601,00	16	50,0	50	2	0,42%	3 600 000	72 000	2 792	Balkong
2	1602,00	16	55,0	55	3	0,47%	3 500 000	63 636	3 071	Balkong
2	1603,00	16	50,0	50	2	0,42%	3 600 000	72 000	2 792	Balkong
2	1701,00	17	44,0	44	2	0,37%	3 200 000	72 727	2 457	Balkong
2	1702,00	17	64,0	64	3	0,54%	4 150 000	64 844	3 573	Balkong
3	1101,00	11	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1102,00	11	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1103,00	11	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1105,00	11	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1106,00	11	48,0	48	2	0,41%	3 150 000	65 625	2 680	Entréterrass
3	1201,00	12	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1202,00	12	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1203,00	12	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1204,00	12	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1205,00	12	40,0	40	2	0,34%	2 900 000	72 500	2 233	Entréterrass
3	1206,00	12	48,0	48	2	0,41%	3 200 000	66 667	2 680	Entréterrass/Balkong
3	1301,00	13	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1302,00	13	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1303,00	13	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1304,00	13	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1305,00	13	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1306,00	13	48,0	48	2	0,41%	3 300 000	68 750	2 680	Entréterrass/Balkong
3	1401,00	14	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1402,00	14	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1403,00	14	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1404,00	14	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1405,00	14	40,0	40	2	0,34%	2 950 000	73 750	2 233	Entréterrass
3	1406,00	14	48,0	48	2	0,41%	3 300 000	68 750	2 680	Entréterrass/Balkong
3	1501,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 000 000	75 000	2 233	Entréterrass
3	1502,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 000 000	75 000	2 233	Entréterrass
3	1503,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 000 000	75 000	2 233	Entréterrass
3	1504,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 000 000	75 000	2 233	Entréterrass
3	1505,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 000 000	75 000	2 233	Entréterrass
3	1506,00	15	48,0	48	2	0,41%	3 400 000	70 833	2 680	Entréterrass/Balkong
3	1601,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 000 000	73 171	2 289	Entréterrass
3	1602,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 000 000	73 171	2 289	Entréterrass
3	1603,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 000 000	73 171	2 289	Entréterrass
3	1604,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 000 000	73 171	2 289	Entréterrass
3	1605,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 000 000	73 171	2 289	Entréterrass
3	1606,00	16	48,0	48	2	0,41%	3 500 000	72 917	2 680	Entréterrass/Balkong
3	1701,00	17	34,0	34	2	0,29%	2 950 000	86 765	1 898	Entréterrass/Balkong
3	1702,00	17	34,0	34	2	0,29%	2 950 000	86 765	1 898	Entréterrass/Balkong
3	1703,00	17	34,0	34	2	0,29%	2 950 000	86 765	1 898	Entréterrass/Balkong
3	1704,00	17	34,0	34	2	0,29%	2 950 000	86 765	1 898	Entréterrass/Balkong
3	1705,00	17	34,0	34	2	0,29%	2 950 000	86 765	1 898	Entréterrass/Balkong
3	1706,00	17	42,0	42	2	0,36%	3 150 000	75 000	2 345	Entréterrass/Balkong
4	1103,00	11	50,0	50	2	0,42%	3 000 000	60 000	2 792	-
4	1201,00	12	97,0	97	4	0,82%	5 450 000	56 186	5 416	Två balkonger
4	1202,00	12	38,0	38	1	0,32%	2 200 000	57 895	2 121	Balkong
4	1203,00	12	50,0	50	2	0,42%	3 250 000	65 000	2 792	Balkong
4	1301,00	13	97,0	97	4	0,82%	5 700 000	58 763	5 416	Två balkonger
4	1302,00	13	38,0	38	1	0,32%	2 200 000	57 895	2 121	Balkong
4	1303,00	13	50,0	50	2	0,42%	3 350 000	67 000	2 792	Balkong
4	1401,00	14	97,0	97	4	0,82%	5 800 000	59 794	5 416	Två balkonger
4	1402,00	14	38,0	38	1	0,32%	2 200 000	57 895	2 121	Balkong
4	1403,00	14	50,0	50	2	0,42%	3 350 000	67 000	2 792	Balkong
4	1501,00	15	97,0	97	4	0,82%	5 900 000	60 825	5 416	Två balkonger
4	1502,00	15	38,0	38	1	0,32%	2 250 000	59 211	2 121	Balkong
4	1503,00	15	50,0	50	2	0,42%	3 450 000	69 000	2 792	Balkong
4	1601,00	16	97,0	97	4	0,82%	6 100 000	62 887	5 416	Två balkonger
4	1602,00	16	38,0	38	1	0,32%	2 250 000	59 211	2 121	Balkong
4	1603,00	16	50,0	50	2	0,42%	3 550 000	71 000	2 792	Balkong

2017102400980

4	1701,00	17	97,0	97	4	0,82%	6 200 000	63 918	5 416	Två balkonger
4	1702,00	17	38,0	38	1	0,32%	2 300 000	60 526	2 121	Balkong
4	1703,00	17	50,0	50	2	0,42%	3 550 000	71 000	2 792	Balkong
4	1801,00	18	91,0	91	4	0,77%	6 400 000	70 330	5 081	Balkong
4	1803,00	18	54,0	54	3	0,48%	4 100 000	75 926	3 015	Balkong
5	1201,00	12	54,0	54	2	0,46%	3 400 000	62 963	3 015	Två balkonger
5	1202,00	12	54,0	54	3	0,46%	3 750 000	69 444	3 015	Balkong
5	1203,00	12	40,0	40	2	0,34%	3 050 000	76 250	2 233	Balkong
5	1204,00	12	40,0	40	2	0,34%	3 050 000	76 250	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1205,00	12	40,0	40	2	0,34%	3 100 000	77 500	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1301,00	13	54,0	54	2	0,46%	3 550 000	65 741	3 015	Två balkonger
5	1302,00	13	54,0	54	3	0,46%	3 800 000	70 370	3 015	Entréterrass/Balkong
5	1303,00	13	40,0	40	2	0,34%	3 100 000	77 500	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1304,00	13	40,0	40	2	0,34%	3 100 000	77 500	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1305,00	13	40,0	40	2	0,34%	3 150 000	78 750	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1401,00	14	54,0	54	2	0,46%	3 600 000	66 667	3 015	Två balkonger
5	1402,00	14	55,0	55	3	0,47%	3 850 000	70 000	3 071	Entréterrass/Balkong
5	1403,00	14	40,0	40	2	0,34%	3 150 000	78 750	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1404,00	14	40,0	40	2	0,34%	3 150 000	78 750	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1405,00	14	40,0	40	2	0,34%	3 200 000	80 000	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1501,00	15	54,0	54	2	0,46%	3 650 000	67 593	3 015	Två balkonger
5	1502,00	15	55,0	55	3	0,47%	3 900 000	70 909	3 071	Balkong
5	1503,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 200 000	80 000	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1504,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 200 000	80 000	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1505,00	15	40,0	40	2	0,34%	3 250 000	81 250	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1601,00	16	54,0	54	2	0,46%	3 700 000	68 519	3 015	Två balkonger
5	1602,00	16	55,0	55	3	0,47%	3 950 000	71 818	3 071	Entréterrass/Balkong
5	1603,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 250 000	79 268	2 289	Entréterrass/Balkong
5	1604,00	16	41,0	41	2	0,35%	3 250 000	79 268	2 289	Entréterrass/Balkong
5	1605,00	16	40,0	40	2	0,34%	3 300 000	82 500	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1701,00	17	54,0	54	2	0,46%	3 750 000	69 444	3 015	Två balkonger
5	1702,00	17	55,0	55	3	0,47%	4 050 000	73 636	3 071	Entréterrass/Balkong
5	1703,00	17	41,0	41	2	0,35%	3 300 000	80 488	2 289	Entréterrass/Balkong
5	1704,00	17	41,0	41	2	0,35%	3 300 000	80 488	2 289	Entréterrass/Balkong
5	1705,00	17	40,0	40	2	0,34%	3 350 000	83 750	2 233	Entréterrass/Balkong
5	1801,00	18	47,0	47	2	0,40%	3 550 000	75 532	2 624	Balkong
5	1802,00	18	47,0	47	2	0,40%	3 550 000	75 532	2 624	Entréterrass/Balkong
5	1803,00	18	35,0	35	2	0,30%	3 100 000	88 571	1 954	Entréterrass/Balkong
5	1804,00	18	78,0	78	3	0,66%	4 550 000	58 333	4 355	Entréterrass/Balkong
6	1003,00	1	36,0	36	1	0,30%	2 520 000	70 000	2 010	Gårdspassage
6	1004,00	10	47,0	47	2	0,40%	3 290 000	70 000	2 624	Gårdspassage
6	1101,00	11	56,0	56	2	0,47%	3 200 000	57 143	3 126	Balkong
6	1102,00	11	36,0	36	1	0,30%	2 400 000	66 667	2 010	Balkong
6	1103,00	11	36,0	36	1	0,30%	2 400 000	66 667	2 010	Balkong
6	1104,00	11	56,0	56	2	0,47%	3 300 000	58 929	3 126	Balkong
6	1201,00	12	56,0	56	2	0,47%	3 400 000	60 714	3 126	Balkong
6	1202,00	12	36,0	36	1	0,30%	2 450 000	68 056	2 010	Balkong
6	1203,00	12	36,0	36	1	0,30%	2 450 000	68 056	2 010	Balkong
6	1204,00	12	56,0	56	2	0,47%	3 400 000	60 714	3 126	Balkong
6	1301,00	13	56,0	56	2	0,47%	3 500 000	62 500	3 126	Balkong
6	1302,00	13	36,0	36	1	0,30%	2 500 000	69 444	2 010	Balkong
6	1303,00	13	36,0	36	1	0,30%	2 500 000	69 444	2 010	Balkong
6	1304,00	13	56,0	56	2	0,47%	3 500 000	62 500	3 126	Balkong
6	1401,00	14	56,0	56	2	0,47%	3 500 000	62 500	3 126	Balkong
6	1402,00	14	36,0	36	1	0,30%	2 500 000	69 444	2 010	Balkong
6	1403,00	14	36,0	36	1	0,30%	2 500 000	69 444	2 010	Balkong
6	1404,00	14	56,0	56	2	0,47%	3 500 000	62 500	3 126	Balkong
6	1501,00	15	56,0	56	2	0,47%	3 600 000	64 286	3 126	Balkong
6	1502,00	15	36,0	36	1	0,30%	2 550 000	70 833	2 010	Balkong
6	1503,00	15	36,0	36	1	0,30%	2 550 000	70 833	2 010	Balkong
6	1504,00	15	56,0	56	2	0,47%	3 600 000	64 286	3 126	Balkong
6	1601,00	16	56,0	56	2	0,47%	3 650 000	65 179	3 126	Balkong
6	1602,00	16	36,0	36	1	0,30%	2 600 000	72 222	2 010	Balkong
6	1603,00	16	36,0	36	1	0,30%	2 600 000	72 222	2 010	Balkong
6	1604,00	16	56,0	56	2	0,47%	3 650 000	65 179	3 126	Balkong
6	1701,00	17	45,0	45	2	0,38%	3 400 000	75 556	2 512	Balkong
6	1702,00	17	44,0	44	2	0,37%	3 400 000	77 273	2 457	Balkong

2017102400982

Preliminära driftskostnader WSS
Bilaga 2

	11 826 kvm BOA	SEK/BOA	SEK
Fastighetsskötsel (städning, skötsel mark mm)		67,00	792 342
Skötsel hissar		2,03	24 000
Skötsel garage			55 440
Varmvatten			882 000
Ekonomisk förvaltning		27,70	327 600
Kallvattenförbrukning lägenheter och lokaler		20,00	236 520
Uppvärmning Fjärrvärme		60,00	709 560
El gemensam		20,00	236 520
Renhållning Sophämtning		20,00	236 520
Försäkringar		8,00	94 608
Bredband och grundutbud tv		-	-
Styrelsearvoden Revision		3,79	44 800
Bokningssystem hemsida		2,50	29 565
Summa driftskostnader		231,02	3 669 475

EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Brf West Side Solna Bilaga 3

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KASSAFLÖDE											
Räntor	-6 610 979	-6 580 150	-6 549 401	-6 518 612	-6 487 824	-6 457 085	-6 426 246	-6 395 457	-6 364 669	-6 333 880	-6 303 091
Amortering	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539	-1 103 539
Driftkostnader	-3 971 550	-4 050 961	-4 132 001	-4 214 641	-4 298 933	-4 384 912	-4 472 610	-4 562 063	-4 653 304	-4 746 370	-4 841 297
Använde garageanläggningar	-167 904	-171 262	-174 687	-178 181	-181 745	-185 300	-188 887	-192 469	-196 076	-200 661	-204 674
Fastighetskost/kommunal avgift	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800
Lokalhyror mm	4 365 000	4 360 300	4 437 306	4 526 052	4 705 573	4 705 905	4 803 063	4 899 144	4 997 127	5 097 070	5 199 011
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	7 839 772	7 806 472	7 773 122	7 739 721	7 706 268	7 672 761	7 639 200	7 605 583	7 571 910	7 538 180	7 504 390
FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER											
Hyror lokaler, parkering mm	4 265 000	4 350 300	4 437 306	4 526 052	4 616 573	4 708 905	4 808 083	4 899 144	4 997 127	5 097 070	5 199 011
Årsavgift enligt kostnadsräkning	7 923 420	8 081 888	8 248 326	8 408 397	8 576 565	8 748 096	8 923 058	9 101 519	9 283 549	9 469 220	9 658 605
FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	-6 610 979	-6 580 150	-6 549 401	-6 518 612	-6 487 824	-6 457 085	-6 426 246	-6 395 457	-6 364 669	-6 333 880	-6 303 091
Avsättning underhåll	-373 050	-380 542	-388 152	-395 915	-403 834	-411 910	-420 149	-428 552	-437 123	-445 865	-454 782
Avskrivningar	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075	-3 155 075
Driftkostnader	-3 971 550	-4 050 961	-4 132 001	-4 214 641	-4 298 933	-4 384 912	-4 472 610	-4 562 063	-4 653 304	-4 746 370	-4 841 297
Fastighetskost/kommunal fastighetsavgift	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800	-250 800
Summa kostnader	-14 361 464	-14 417 587	-14 475 429	-14 535 048	-14 596 466	-14 659 732	-14 724 880	-14 791 947	-14 860 970	-14 931 990	-15 005 046
Resultat	-2 173 064	-1 985 369	-1 794 597	-1 600 595	-1 403 328	-1 202 732	-998 740	-791 239	-580 294	-365 700	-147 430
Balanserat underskott	-3 173 064	-4 158 463	-5 953 060	-7 553 654	-9 956 982	-12 159 714	-14 158 454	-15 949 737	-17 530 030	-18 995 730	-20 343 160
Räntebärande	2,79 %										
Inflationsäntagande	2,00 %										
Bostadsräntetyta	11 826 kv/m										
Taxeringsvärde	373 080 000	380 542 000	388 153 000	395 916 000	403 834 000	411 911 000	420 149 000	428 552 000	437 123 000	445 865 000	454 782 000
Föreningslön	236 852 636	235 849 087	234 745 558	233 642 019	232 538 480	231 434 941	230 331 402	229 227 863	228 124 324	227 020 785	225 917 246
Årsavgift enligt kostnadsräkning	670	683	697	711	725	740	755	770	785	801	817
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning/m2	663	660	657	654	652	649	646	643	640	637	635
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning/m2	1 214	1 219	1 224	1 229	1 234	1 240	1 245	1 251	1 257	1 263	1 269
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	7 923 420	8 081 888	8 248 326	8 408 397	8 576 565	8 748 096	8 923 058	9 101 519	9 283 549	9 469 220	9 658 605
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och	0,28%	0,25%	0,22%	0,18%	0,17%	0,14%	0,11%	0,08%	0,06%	0,05%	0,01%
1. Dagens räntnivå +1%	10 209 298	10 164 863	10 120 578	10 076 141	10 031 652	9 987 110	9 942 514	9 897 862	9 853 154	9 808 388	9 763 563
2. Dagens räntnivå -1%	5 470 245	5 447 981	5 425 666	5 403 301	5 380 883	5 358 412	5 335 886	5 313 305	5 290 667	5 267 972	5 245 218
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	7 859 772	7 812 740	7 770 365	7 745 989	7 712 459	7 678 926	7 645 388	7 611 694	7 577 992	7 544 233	7 510 414
2. Dagens inflationsnivå -1%	7 839 772	7 810 235	7 776 911	7 743 535	7 710 108	7 676 628	7 643 094	7 609 505	7 575 861	7 542 159	7 508 399