

# **EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **SKILDRA**

**Uppsala kommun**

**ORG NR: 769632-2622**

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F. Lägenhetsredovisning	9-11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skildra som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 12 maj 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från augusti månad 2017. Inflyttning av lägenheterna är planerad till perioden november 2017 till och med februari 2018.

I enlighet med vad som stadgas i kapitel 3 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2017.

Bostadsrättsföreningen har per den 29 juni 2017 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Fastighets AB Gruppla. Föreningen har också per samma datum tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB om att fullfölja byggnationen av 63 lägenheter och garage i flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

2017070706867

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Uppsala, Gränby 7:7
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Råbyvägen 57A-E
Fastighetens areal:	1 936 kvm
Bostadsarea:	3 338 kvm
Antal bostadslägenheter:	63
Bygglov:	Bygglov beviljades den 5 februari 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2015 och färdigställs i mars 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	63 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i ett flerbostadshus. Entreprenaden omfattar även 30 garageplatser i garage i källare.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni, gruppavtal med Com Hem

2017070706868

## Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Enl. ritning	Enl. ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lgh
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Fläktrum	Platismatta med uppvik (vind)	Målat	Målat	
Städrum	Betong	Målad	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/ rullstolsrum	Betong	Målat	Målat	Ståldörr
Cykelrum	Betong	Troax/Betong		
Lägenhetsförråd Källare:	Betong (källare) alt. Platismatta med uppvik (vind)	Målad (vind)	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/förråd
Garage:	Betong Linjemålat	Betong/lättvägg Målat	Betong	Garageport Gemensamt med Brf Romanen

En omgång bofaktblad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

## Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el, utemöbler och grill

## Parkering

Föreningen har 30 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

## Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

## Servitut och ledningsrätt

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

**Kortfattad teknisk beskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken eller frostat glas
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement
Fasad:	Prefabricerad betong och tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Aluminium och glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsgugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enl. ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Duschkörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare Vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva enl. ritning

**Försäkringar/Garantier**

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

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

2017070706871

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	175 199 000 kr
Likviditetsreserv	70 000 kr
<b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>175 269 000 kr</b>

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 54 402 000 kronor varav garage är 1 802 000 kronor.

### D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån <sup>1</sup>	Belopp kronor <sup>2</sup>	Bind- ningstid	Räntesats ca % <sup>3</sup>	Ränte- kostnad	Amort kronor <sup>4</sup>	Summa kronor
Lån 1	12 086 000	3 mån	2,90	350 494	77 350	427 844
Lån 2	12 086 000	2 år	2,90	350 494	0	350 494
Lån 3	12 086 000	3 år	2,90	350 494	0	350 494
Lån 4	12 086 000	5 år	3,30	398 838	0	398 838
Summa	48 344 000			1 450 320	77 350	1 527 670
Insatser	126 925 000					
Summa Finansiering	175 269 000					
<b>Kapitalkostnader</b>				<b>1 450 320</b>	<b>77 350</b>	<b>1 527 670</b>

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Ovan angivna räntesatser är drygt 2 % högre än vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 77 350 och därefter höjas med 5 % årligen. Amorteringstiden blir därmed drygt 70 år.

## E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

1 527 670

### Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	84 750
Styrelsearvode	50 000
Revisionsarvode	10 000
Föreningens administration	5 000
Fastighetsförsäkring	35 000
Serviceavtal	26 000
Teknisk förvaltning	130 000
Vattenförbrukning	86 000
Uppvärmning	200 000
El gemensam	197 000
Sophämtning	62 000
TV, bredband och telefoni	66 150
Oförutsett	10 040

**Summa driftskostnader**<sup>1, 2</sup> 1 051 940

1 051 940

Avsättning till yttre underhåll

100 140

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>3</sup>

0

Fastighetsskatt lokaler och garage

18 020

Reserv<sup>4</sup>

96 688

**Summa beräknade kostnader år 1, kronor**

**2 794 458**

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också av 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.

4) Ränte- och driftskostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till yttre underhåll.

## 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 samt efter förbrukning och även med lika belopp per lägenhet för TV/Internet/Telefoni.

2017070706873

Årsavgifter <sup>1</sup>			2 407 308
Årsavgift TV/Internet/telefoni <sup>2</sup>			66 150
Hysesintäkter garage <sup>3</sup>	25 platser	900 kr/plats/månad	270 000
Hysesintäkter garage <sup>3</sup>	5 platser	850 kr/plats/månad	51 000
Summa intäkter			<b>2 794 458</b>

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 1 050 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalskostnader.

3) Ikano Bostad 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. Eventuella vakanser från år tre kan täckas av planerad avgiftshöjning i ekonomisk prognos 2 %/år eller av den reserv som föreningen har i prognosen.

## F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Skildra	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2,2</sup>	Mark/ Balkong/ Fr.B/VB <sup>3</sup>	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Råbyvägen 57E	1001	4-1001	1 RoK	36	M	1,1803%	1 550 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1002	4-1002	1 RoK	36	M	1,1803%	1 550 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1003	4-1003	2 RoK	58	M	1,7075%	1 825 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1101	4-1101	1 RoK	36	B	1,1803%	1 600 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1102	4-1102	1 RoK	36	B	1,1803%	1 600 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1103	4-1103	2 RoK	58	B	1,7075%	1 875 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1201	4-1201	2 RoK	58	B	1,7075%	1 950 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1202	4-1202	1 RoK	36	B	1,1803%	1 650 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1203	4-1203	1 RoK	36	B	1,1803%	1 650 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1204	4-1204	2 RoK	58	B	1,7075%	1 975 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1301	4-1301	2 RoK	58	B	1,7075%	2 050 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1302	4-1302	1 RoK	36	B	1,1803%	1 700 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1303	4-1303	1 RoK	36	B	1,1803%	1 700 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1304	4-1304	2 RoK	58	B	1,7075%	2 075 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1401	4-1401	2 RoK	58	B	1,7075%	2 150 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1402	4-1402	1 RoK	36	B	1,1803%	1 750 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1403	4-1403	1 RoK	36	B	1,1803%	1 750 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1404	4-1404	2 RoK	58	B	1,7075%	2 175 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1501	4-1501	2 RoK	58	B	1,7075%	2 250 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1502	4-1502	1 RoK	36	B	1,1803%	1 800 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
1503	4-1503	1 RoK	36	B	1,1803%	1 800 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455	
1504	4-1504	2 RoK	58	B	1,7075%	2 275 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513	
1601	4-1601	2 RoK	58	B	1,7075%	2 400 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513	
1602	4-1602	1 RoK	36	B	1,1803%	1 900 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455	
1603	4-1603	1 RoK	36	B	1,1803%	1 900 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455	
1604	4-1604	2 RoK	58	B	1,7075%	2 425 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513	
Råbyvägen 57 D	1001	5-1001	2 RoK	58	M	1,7075%	1 825 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1002	5-1002	2 RoK	53	M	1,5877%	1 775 000	38 221	3 185	1 050	88	39 271	3 273
	1101	5-1101	2 RoK	58	B	1,7075%	1 875 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1102	5-1102	1 RoK	36	B	1,1803%	1 625 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1103	5-1103	2 RoK	52	B	1,5637%	1 825 000	37 643	3 137	1 050	88	38 693	3 224
	1201	5-1201	2 RoK	58	B	1,7075%	1 975 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1202	5-1202	1 RoK	36	B	1,1803%	1 675 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455

Brf Skildra	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>22</sup>	Mark/ Baikong/ Fr.B/VB <sup>3</sup>	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>	
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Råbyvägen 57C	1203	5-1203	2 RoK	52	B	1,5637%	1 925 000	37 643	3 137	1 050	88	38 693	3 224
	1301	5-1301	2 RoK	58	B	1,7075%	2 075 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1302	5-1302	1 RoK	36	B	1,1803%	1 725 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1303	5-1303	2 RoK	52	B	1,5637%	2 000 000	37 643	3 137	1 050	88	38 693	3 224
	1401	5-1401	2 RoK	58	B	1,7075%	2 200 000	41 105	3 425	1 050	88	42 155	3 513
	1402	5-1402	1 RoK	36	B	1,1803%	1 800 000	28 413	2 368	1 050	88	29 463	2 455
	1403	5-1403	2 RoK	52	B	1,5637%	2 125 000	37 643	3 137	1 050	88	38 693	3 224
	1001	6-1001	2 RoK	53	M	1,5877%	1 700 000	38 221	3 185	1 050	88	39 271	3 273
	1002	6-1002	2 RoK	65	FB	1,8753%	1 950 000	45 144	3 762	1 050	88	46 194	3 850
	1003	6-1003	2 RoK	55	VB	1,6356%	1 700 000	39 374	3 281	1 050	88	40 424	3 369
	1101	6-1101	2 RoK	53	B	1,5877%	1 750 000	38 221	3 185	1 050	88	39 271	3 273
	1102	6-1102	3 RoK	88	B	2,4265%	2 650 000	58 413	4 868	1 050	88	59 463	4 955
	1103	6-1103	2 RoK	57	B	1,6835%	1 975 000	40 527	3 377	1 050	88	41 577	3 465
	1201	6-1201	2 RoK	53	B	1,5877%	1 825 000	38 221	3 185	1 050	88	39 271	3 273
	1202	6-1202	3 RoK	88	B	2,4265%	2 725 000	58 413	4 868	1 050	88	59 463	4 955
	1203	6-1203	2 RoK	57	B	1,6835%	2 075 000	40 527	3 377	1 050	88	41 577	3 465
	1301	6-1301	2 RoK	53	B	1,5877%	1 925 000	38 221	3 185	1 050	88	39 271	3 273
	1302	6-1302	3 RoK	88	B	2,4265%	2 825 000	58 413	4 868	1 050	88	59 463	4 955
	1303	6-1303	2 RoK	57	B	1,6835%	2 200 000	40 527	3 377	1 050	88	41 577	3 465
Råbyvägen 57A	1001	7-1001	2 RoK	43	M	1,3480%	1 750 000	32 451	2 704	1 050	88	33 501	2 792
	1002	7-1002	1 RoK	42	M	1,3241%	1 750 000	31 875	2 656	1 050	88	32 925	2 744
	1101	7-1101	3 RoK	78	B	2,1868%	2 500 000	52 643	4 387	1 050	88	53 693	4 474
	1102	7-1102	1 RoK	34	B	1,1323%	1 625 000	27 258	2 272	1 050	88	28 308	2 359
	1103	7-1103	4 RoK	85	B	2,3546%	2 950 000	56 682	4 724	1 050	88	57 732	4 811
	1201	7-1201	3 RoK	78	B	2,1868%	2 750 000	52 643	4 387	1 050	88	53 693	4 474

Brf Skildra	Lägenhetsnummer		Storlek <sup>1</sup>	Bostads- area m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Mark/ Balkong/ Fr.BVB <sup>3</sup>	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT <sup>4</sup>		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI <sup>5</sup>		ARSAVGIFT TOTALT <sup>6</sup>
	Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Adress	1202	7-1202	1 RoK	34	B	1,1323%	1 675 000	27 258	2 272	1 050	88	28 308
	1203	7-1203	4 RoK	85	B	2,3546%	3 050 000	56 682	4 724	1 050	88	57 732
	1301	7-1301	3 RoK	78	B	2,1868%	2 900 000	52 643	4 387	1 050	88	53 693
	1302	7-1302	1 RoK	34	B	1,1323%	1 750 000	27 258	2 272	1 050	88	28 308
	1303	7-1303	4 RoK	85	B	2,3546%	3 175 000	56 682	4 724	1 050	88	57 732
diff						-0,0003%		-1				-1
S:a	63			3 338		100,0000%	126 925 000	2 407 308		66 150		2 473 458

1) RoK = antal rum och kök

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark B=Balkong, FB=Fransk balkong, VB=Vådringsbalkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
<b>Arsavgifter efter skattolag</b>	2 407 308	2 455 454	2 504 563	2 554 655	2 605 748	2 657 863	2 711 020	2 765 240	2 820 545	2 876 966	2 934 495
<b>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</b>	66 150	67 479	68 822	70 199	71 603	73 035	74 486	75 986	77 505	79 055	80 636
<b>Arsavgift krm*</b>	741	756	771	786	802	818	834	851	868	886	903
<b>Övriga inäkter</b>	321 000	327 420	333 968	340 648	347 461	354 410	361 498	368 728	376 103	383 625	391 297
<b>Hysesintäkter</b>	321 000	327 420	333 968	340 648	347 461	354 410	361 498	368 728	376 103	383 625	391 297
<b>Summa förbörda</b>	2 794 458	2 850 647	2 907 354	2 965 501	3 024 871	3 085 307	3 147 004	3 209 954	3 274 153	3 339 636	3 406 429
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	1 450 320	1 448 000	1 445 563	1 443 005	1 440 318	1 437 498	1 434 536	1 431 426	1 428 161	1 424 733	1 421 133
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	77 350	81 218	85 278	89 542	94 019	98 720	103 656	108 839	114 281	119 995	125 995
<b>Driftskostnader</b>	1 051 940	1 072 979	1 084 438	1 116 327	1 138 654	1 161 427	1 184 655	1 208 348	1 232 515	1 257 166	1 282 309
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>											
Fondavsättningar	100 140	102 143	104 186	106 269	108 395	110 563	112 774	115 029	117 330	119 677	122 070
Akkumulerad fondavsättning	100 140	202 283	306 468	412 738	521 133	631 695	744 469	859 499	976 828	1 096 505	1 218 575
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt garage och förråd för utfyrning	18 020	18 380	18 748	19 123	19 505	19 896	20 283	20 699	21 113	21 536	21 966
Summa	18 020	18 380	18 748	19 123	19 505	19 896	20 283	20 699	21 113	21 536	21 966
<b>Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflöde)</b>	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193	1 229 193
Reserv	96 688	98 622	100 594	102 605	104 658	106 751	108 886	111 064	113 285	115 551	117 862
Arets överskott	0	29 006	58 547	88 629	119 261	150 453	182 212	214 547	247 466	280 979	315 093
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	70 000	99 006	157 553	246 182	365 443	515 896	698 108	912 655	1 160 121	1 441 100	1 756 193
Arets redovisningsmässiga resultat	-1 151 843	-1 118 969	-1 085 368	-1 051 022	-1 015 912	-980 020	-943 325	-905 807	-867 445	-828 219	-788 105
<b>Summa Kostnader (likviditetspåverkande kostnader) inkl. avsättning fond</b>	2 794 458	2 850 647	2 907 354	2 965 501	3 024 871	3 085 307	3 147 004	3 209 954	3 274 153	3 339 636	3 406 429
Kostnad enligt ovan minus överskott	2 94 458	2 821 341	2 848 808	2 876 872	2 905 550	2 934 854	2 964 802	2 995 407	3 026 687	3 058 657	3 091 336
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	3 946 301	3 998 323	4 051 269	4 105 152	4 159 985	4 215 780	4 272 550	4 330 308	4 389 065	4 448 834	4 509 627
<b>Skatt</b>											
Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	
1 802 000	1 838 040	1 874 801	1 912 297	1 950 543	1 989 554	2 029 345	2 069 932	2 111 330	2 153 557	2 196 628	
48 344 000	48 266 650	48 185 433	48 100 154	48 010 612	47 916 592	47 817 872	47 714 216	47 605 376	47 491 085	47 371 100	
170 140	301 289	464 021	658 919	866 576	1 147 591	1 442 577	1 772 153	2 136 960	2 537 605	2 974 769	

## Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 77 350 kr/år 1 därefter en årlig höjning med 5,0 %.

Medelränta 3,0 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämt. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelat mellan mark och byggnad i proportion till beräknat taxeringsvärde.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2017070706878

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	741	756	771	786	802	818	834	851	868	886	903
Antagen räntenivå + 1%	886	900	915	930	946	962	978	994	1011	1028	1045
Antagen räntenivå + 2%	1031	1045	1060	1075	1090	1105	1121	1137	1153	1170	1187
Antagen räntenivå - 1%	596	611	627	642	658	675	691	708	726	743	761
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	741	759	778	797	817	837	858	880	902	924	947
Antagen inflationsnivå + 2%	741	763	785	809	833	858	883	910	937	966	995
Antagen inflationsnivå - 1%	741	752	764	776	787	800	812	824	837	850	863

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

Antagen räntenivå 3,0 %.


Antagen inflationsnivå 2,0 %.


## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt ska 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 ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och 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 ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska 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 29 juni 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKILDRA

  
Bo Jacobsson

  
Bo Wolwan

  
Inger Ersberg Söderin

2017070706880

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 juni 2017 för bostadsrättsföreningen Skildra, org. nr: 769632-2622.

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.

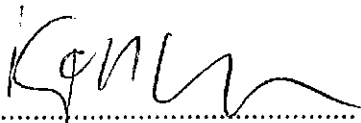
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

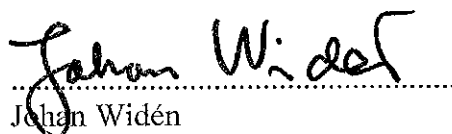
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 5 juli 2017



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 2017-07-05 för Brf Skildra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                  | 2016-15-12 |
| 2. Registreringsbevis                   | 2016-05-12 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-06-29 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2017-06-29 |
| 5. Kreditoffert SEB                     | 2017-07-03 |
|   | 2016-05-09 |
| 6. Beräkning av avskrivning             | 2017-06-21 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde          | 2017-06-21 |
| 8. Mail ang amortering                  | 2017-07-04 |
| 9. Beslut om lägenhetsnummer            | 2017-06-29 |
| 10. Indikativa räntor per 2017-06-22    | 2017-06-22 |
| 11. Ritning M-16.1-01                   | 2015-10-28 |
| 12. Bygglövsbeslut                      | 2016-02-05 |

2017070706864

*JW*