

# **EKONOMISK PLAN**

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSALLÉN 1 I ULRIKSDAL

(Org nr 769632-2796)

**SOLNA KOMMUN**

	<b>Sid</b>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slottsallén 1 i Ulriksdal som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-05-17 (org nr 769632-2796) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2016 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 63 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i det tredje kvartalet 2018.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med ekonomiska planens upprättande.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av AmTrust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Totalisatorn 32
Fastighetens areal, ca:	1 925 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	4 030 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	5 499 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	63 st
Lokalarea (LOA), ca:	138 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	3 st
Byggnadernas antal och utformning:	Föreningen består av en byggnad med fyra tillhörande trapphus

Bygglov erhölls 2016-01-26.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden får värmeleverans genom anslutning till ett fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i éntreplanet. Gemensamt cykelrum finns i garaget och det finns även parkering för cyklar ute på gården. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, cykelparkering, gångvägar och belysning. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Lokaler

Föreningen äger 3 st lokaler. En lokal är försedd med fettavskiljare för exempelvis ett mindre café. De andra två kan hyras ut som kontor alternativ butik.

### Parkerings

42 garageplatser ingår i ett eget garage tillhörande bostadsrätsföreningen. Platserna kommer att fördelas till föreningens medlemmar.

### Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten kommer preliminärt vara belastad av servitut för ledningar och gångtrafik. Fastigheten beräknas även ha förmån av servitut för ledningar.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att anslutas till en gemensamhetsanläggning för sopsug. Fram till det att sopsugsanläggningen inrättas i en gemensamhetsanläggning kommer i första skedet avfallshanteringen lösas med provisoriska behållare. När sopsugsanläggningen tas i drift kommer den initialt att drivas genom ett bolag. Anslutningsavgiften beräknas uppgå till maximalt 1 600 000 kr och kommer finansieras av Peab.

## B. Forts

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning</b>	Grundläggning utförs som isolerad betongplatta Betonplatta med kantförstyrvade balkar
<b>Stomme</b>	Stombjälklag av betong Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av skalväggar i betong som gjuts på plats. Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
<b>Stomkomplettering</b>	Utfackningsväggar med bärning av stål Innerväggar av gips och stål. Våtrumsväggar godkända för våtrum. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar är släta vita
<b>Tak</b>	Uppstolpad takstomme Inbrädning av råspont och papp. Vindsbjälklaget isoleras med lösull
<b>Fasad</b>	Puts- och tegelfasad med betongsockel. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av ek med förstärkt elslutbleck samt brytskydd Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken i aluminium
<b>Installationer</b>	Uppvärmning av lägenheter sker huvudsakligen via luftvärme. Uppvärmningen av luften sker genom värmerör anslutna till värmebatterier som är placerade efter luftbehandlingsaggregat. Övriga ytor värms med radiatorer. Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning. Personhissar av typen maskinrumslösa. Separata elcentraler i lägenheterna med jordfelsbrytare och separat mätning. TV, telefoni och bredband levereras via fiber från Telia till samtliga lägenheter.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

## B. Forts

### Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas i vitt
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning. Säkerhetsdörr.
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas i vitt
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av kalksten
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas i vitt
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Inbyggnadsugn och induktionshäll. Kyl och frys alt. kyl/frys, integrerad diskmaskin och mikrovågsugn.
<b>Bad/WC/D/Tvätt</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i varje lägenhet.
<b>Sovrum/Sovalkov</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas i vitt
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av kalksten Ev. garderober och linneskåp, se enligt ritning
<b>Förråd/Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång
<b>Allmänna utrymmen</b>	Golv	Cementmosaikplattor
<b>Entré</b>	Vägg	Målats samt fondvägg av kakel
	Tak	Målats, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar och anslagstavla.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	95 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	246 000 000 kr
(Kontraktssumman innehåller ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning).	
Summa kostnader	341 000 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	106 808 000 kr
varav bostäder	100 000 000 kr
varav lokaler	1 808 000 kr
varav garage	5 000 000 kr

## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 50 år och baseras på en serieplan från år 12. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan lop- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,75%
Beräknad amortering år 1 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	2 050 000 kr

### Finansiering

Lån	62 155 000 kr
Insatser	213 675 148 kr
Upplåtelseavgifter	65 169 852 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>341 000 000 kr</b>

Föreningen beräknas få 1 260 000 kr återbetalad mervärdesskatt från skatteverket.

Vid fastställande av entreprenadsumman har avdrag gjorts för detta belopp.

Entreprenadsumman höjs i enlighet med slutligt besked om återbetalad mervärdesskatt.

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	20 718 333	Rörligt	2,75%	103 592	569 754	673 346
Lån 2	20 718 333	3 år	2,75%	103 592	569 754	673 346
Lån 3	20 718 333	5 år	2,75%	103 592	569 754	673 346
Summa lån	<b>62 155 000</b>		<b>2,75%</b>	<b>310 775</b>	<b>1 709 263</b>	<b>2 020 038</b>

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-02-05 är 1,42%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,75%

Ränta	1 709 263 kr
Amortering	310 775 kr

<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>2 020 038 kr</b>
-------------------------------	---------------------

## D. Forts

### **Driftskostnader**

Vattenförbrukning	85 000
Elförbrukning	165 000
Uppvärmning	328 000
TV/Tele/Data	165 000
Trädgård och gård	30 000
Gemensamhetsanläggning	145 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	25 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	10 000
Snöröjning	20 000
Sophämthing	50 000
Städning	80 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	20 000
Teknisk förvaltning	80 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Hisstelefon, porttelefon	8 000
Fastighetsförsäkringar	26 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	45 000
Oförutsedda kostnader	5 000

### **Summa driftskostnader**

**1 387 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

### **Övriga kostnader**

Hushållsel	335 254 kr
Fastighetsskatt lokaler	18 080 kr
Fastighetsskatt garage	50 000 kr

### **Summa kostnader år 1**

**3 810 372 kr**

## D. Forts

### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 620 000 kr
Årsavgifter hushållsel	335 254 kr

### **Övriga intäkter**

Hyresintäkter lokaler	207 000 kr
Hyresintäkter garageplatser	756 000 kr
Fastighetsskatt lokal	18 080 kr

### **Summa intäkter år 1**

**3 936 334 kr**

### **Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll**

**125 963 kr**

### **Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA och LOA 125 025 kr

Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

## E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	62 011 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	69 192 kr/kvm
Belåning	15 423 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	83 kr/kvm
Driftskostnad	344 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	733 kr/kvm
Hyresintäkter lokaler (LOA)	1 500 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	522 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	105 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelar efter bostadsrätternas andelstal. Hushållsel debiteras efter förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B <sup>1)</sup>	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift El <sup>2)</sup>	Prel. Månads- avgift El	Prel. Årsavgift Total
A-1001	2 rok	1U	59,0	1,46420	666 368	3 128 632	3 795 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1002	1 rok	1U	32,5	0,80655	1 026 603	1 723 397	2 750 000	21 132	1 761	2 704	225	23 836
A-1003	3 rok	1U	71,5	1,77441	803 526	3 791 474	4 595 000	46 490	3 874	5 949	496	52 439
A-1101	2 rok	1B	59,0	1,46420	821 368	3 128 632	3 950 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1102	2 rok	1B	50,5	1,25326	872 094	2 677 906	3 550 000	32 835	2 736	4 202	350	37 037
A-1103	3 rok	1B	74,5	1,84886	1 049 444	3 950 556	5 000 000	48 440	4 037	6 198	517	54 638
A-1201	2 rok	1B	59,0	1,46420	921 368	3 128 632	4 050 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1202	2 rok	1B	50,5	1,25326	972 094	2 677 906	3 650 000	32 835	2 736	4 202	350	37 037
A-1203	3 rok	1B	74,5	1,84886	1 149 444	3 950 556	5 100 000	48 440	4 037	6 198	517	54 638
A-1301	2 rok	1B	59,0	1,46420	1 021 368	3 128 632	4 150 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1302	2 rok	1B	50,5	1,25326	1 072 094	2 677 906	3 750 000	32 835	2 736	4 202	350	37 037
A-1303	3 rok	1B	74,5	1,84886	1 299 444	3 950 556	5 250 000	48 440	4 037	6 198	517	54 638
A-1401	2 rok	1B	59,0	1,46420	1 171 368	3 128 632	4 300 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1402	2 rok	1B	50,5	1,25326	1 222 094	2 677 906	3 900 000	32 835	2 736	4 202	350	37 037
A-1403	3 rok	1B	74,5	1,84886	1 499 444	3 950 556	5 450 000	48 440	4 037	6 198	517	54 638
A-1501	2 rok	1B	59,0	1,46420	1 271 368	3 128 632	4 400 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
A-1502	2 rok	1B	50,5	1,25326	1 372 094	2 677 906	4 050 000	32 835	2 736	4 202	350	37 037
A-1503	3 rok	1B	74,5	1,84886	1 699 444	3 950 556	5 650 000	48 440	4 037	6 198	517	54 638
B-1001	4 rok	1U	99,0	2,45688	256	5 249 744	5 250 000	64 370	5 364	8 237	686	72 607
B-1002	1 rok	1U	32,5	0,80655	1 026 603	1 723 397	2 750 000	21 132	1 761	2 704	225	23 836
B-1003	2 rok	1U	59,0	1,46420	666 368	3 128 632	3 795 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
B-1101	4 rok	1B	104,0	2,58097	335 107	5 514 893	5 850 000	67 621	5 635	8 653	721	76 274
B-1102	2 rok	1B	49,0	1,21603	926 645	2 598 355	3 525 000	31 860	2 655	4 077	340	35 937
B-1103	2 rok	1B	59,0	1,46420	821 368	3 128 632	3 950 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
B-1201	4 rok	1B	104,0	2,58097	385 107	5 514 893	5 900 000	67 621	5 635	8 653	721	76 274
B-1202	2 rok	1B	49,0	1,21603	1 026 645	2 598 355	3 625 000	31 860	2 655	4 077	340	35 937
B-1203	2 rok	1B	59,0	1,46420	921 368	3 128 632	4 050 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
B-1301	4 rok	1B	104,0	2,58097	585 107	5 514 893	6 100 000	67 621	5 635	8 653	721	76 274
B-1302	2 rok	1B	49,0	1,21603	1 126 645	2 598 355	3 725 000	31 860	2 655	4 077	340	35 937
B-1303	2 rok	1B	59,0	1,46420	1 021 368	3 128 632	4 150 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
B-1401	4 rok	1B	104,0	2,58097	735 107	5 514 893	6 250 000	67 621	5 635	8 653	721	76 274
B-1402	2 rok	1B	49,0	1,21603	1 276 645	2 598 355	3 875 000	31 860	2 655	4 077	340	35 937
B-1403	2 rok	1B	59,0	1,46420	1 171 368	3 128 632	4 300 000	38 362	3 197	4 909	409	43 271
B-1501	4 rok	1B	104,0	2,58097	835 107	5 514 893	6 350 000	67 621	5 635	8 653	721	76 274
B-1502	2 rok	1B	49,0	1,21603	1 426 645	2 598 355	4 025 000	31 860	2 655	4 077	340	35 937

## F. Forts

Årsavgift bostadslägenheter 2 620 000 kr

Årsavgift hushållsel 335 254 kr

Hyra lokaler<sup>3)</sup> 1500 kr/m<sup>2</sup> 138 m<sup>2</sup> 207 000 kr

Hyra garageplatser 1500 kr/mån/st 42 st 756 000 kr

Fastighetsskatt lokaler 18 080 kr

**Summa intakter** 3 950 554 kr

I varje bostadsrätt ingår antingen en balkong eller en liten mark för egen uteplats.

- 1) Förråd/Uteplats/Balkong
  - 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 64 kWh/m<sup>2</sup> och 1,30 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
  - 3) Moms tillkommer på lokalhyra.

## G. EKONOMISK PROGNOS

Ränteantagande		2,75%							
Amortering		0,50%							
Antagen kostnadsökning/inflation		2,0%							
Uppräkning av årsavgifter per år		2,0%							
Uppräkning av övriga intäkter per år		2,0%							
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift		2,0%							
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 619	2 672	2 725	2 779	2 835	2 892	3 193	3 525
Årsavgifter hushållsel		335	342	349	356	363	370	409	451
Hyresintäkter lokaler		207	211	215	220	224	229	252	279
Hyresintäkter garage		756	771	787	802	818	835	922	1 017
Fastighetsskatt lokaler		18	18	19	19	20	20	22	24
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 936</b>	<b>4 014</b>	<b>4 095</b>	<b>4 176</b>	<b>4 260</b>	<b>4 345</b>	<b>4 797</b>	<b>5 297</b>
Drift/underhållskostnader		-1 387	-1 415	-1 443	-1 472	-1 501	-1 531	-1 691	-1 867
Hushållsel		-335	-342	-349	-356	-363	-370	-409	-451
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-113
Fastighetsskatt lokaler		-18	-18	-19	-19	-20	-20	-22	-24
Fastighetsskatt garage		-50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 790</b>	<b>-1 826</b>	<b>-1 863</b>	<b>-1 900</b>	<b>-1 938</b>	<b>-1 977</b>	<b>-2 182</b>	<b>-2 523</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>2 145</b>	<b>2 188</b>	<b>2 232</b>	<b>2 276</b>	<b>2 322</b>	<b>2 368</b>	<b>2 615</b>	<b>2 774</b>
Räntekostnader		-1 709	-1 701	-1 692	-1 684	-1 675	-1 667	-1 624	-1 526
Amortering		-311	-311	-311	-311	-311	-311	-311	-881
Fond för yttre underhåll		-125	-128	-130	-133	-135	-138	-152	-168
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>49</b>	<b>99</b>	<b>149</b>	<b>201</b>	<b>253</b>	<b>528</b>	<b>198</b>
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>49</b>	<b>148</b>	<b>297</b>	<b>498</b>	<b>751</b>	<b>2 832</b>	<b>3 793</b>
Amortering		311	311	311	311	311	311	311	881
Fond för yttre underhåll		125	128	130	133	135	138	152	168
Avskrivning linjär/rak		-2 050	-2 050	-2 050	-2 050	-2 050	-2 050	-2 050	-2 050
<b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b>		<b>-1 614</b>	<b>-1 563</b>	<b>-1 510</b>	<b>-1 457</b>	<b>-1 403</b>	<b>-1 348</b>	<b>-1 059</b>	<b>-802</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-1 614</b>	<b>-3 177</b>	<b>-4 687</b>	<b>-6 144</b>	<b>-7 547</b>	<b>-8 895</b>	<b>-14 778</b>	<b>-19 116</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		1 808	1 844	1 881	1 919	1 957	1 996	2 204	2 433
Beräknat taxeringsvärde (garage)		5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,75%  
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

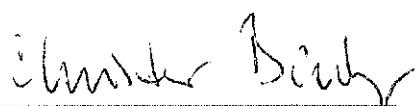
Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och									
antagen räntenivå		733	748	763	778	794	810	894	987
ökning av antagen räntenivå med 1%		887	901	916	930	945	960	1040	1124
Ändring av årsavgift		21,0%	20,5%	20,5%	20,0%	19,5%	19,1%	16,8%	14,3%
Antagen räntenivå och									
ökning av antagen inflationsnivå med 1%		733	753	774	796	818	840	964	1110
Ändring av årsavgift		0,0%	0,7%	1,5%	2,3%	3,0%	3,8%	7,8%	12,5%

Solna 2018-03- 28

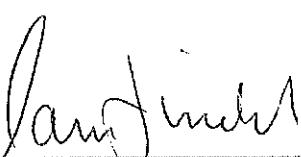
Bostadsrättsföreningen  
 Slottsallén 1 i Ulriksdal



Toni Lahdo



Christer Bentzer



Sam Lindstedt

197676/18 E.L

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 mars 2018 för bostadsrättsföreningen Slottsallén 1 i Ulriksdal, org. nr:769632-2796.

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 preliminär 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 28 mars 2018

.....  
Asa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 24 STOCKHOLM

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

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-28 för Brf Slottsallén 1 i Ulriksdal

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-08-01
2. Registreringsbevis	2017-08-01
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-08-30
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-08-29
5. Kreditoffert SEB	2016-08-22
6. Lägenhetsfördelning	2018-01-04
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-02-12
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-12-15
9. Bygglovsbeslut	2016-01-26
10. Samtal med kontrollansvarig	2018-03-07
11. Ekonomisk prognos	2018-02-26
12. Installationsbeskrivning	2016-08-19
13. Aktuella räntor per 2018-01-19	2018-01-19
14. Bekräfelse av amortering	2018-01-24
15. Byggnadsbeskrivning	2016-08-19
16. Ritningar A40-01-1009, A40-01-1010	2018-01-18
17. Markplaneringsplan	2018-01-26
18. Beslut om startbesked	2016-10-05
19. Bekräfelse av inflytningstidpunkt	2018-02-08
20. Dagboksblad	2016-10-14
21. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2018-02-07

Se