

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-26

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKOGSSTJÄRNAN I HÄSSELBY**

Stockholms kommun

ORG NR: 769629-0894

2017062107847

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	9-12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan i Hässelby som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2014, 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 juni månad 2017. Inflyttning av lägenheterna är planerad till perioden oktober 2017 till och med april 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 maj 2017 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Ikano Bostad AB. Föreningen har också per samma datum tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB om att fullfölja byggnationen av 127 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm, Hundlokan 1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Hundlokegränd 18-30, 165 70 Hässelby
Fastighetens areal:	7137
Bostadsarea:	7 187
Antal bostadslägenheter:	127
Bygglov:	Bygglov beviljades den 1 april 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i april 2016 och färdigställs i april 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	127 lägenheter fördelade på sju trappuppgångar i tre flerbostadshus. Entreprenaden omfattar 81 garageplatser i garage i källare. Föreningens hus är så utformade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	FTX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Sopkasuner och miljöhus
Hiss:	Möbelhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Enl. ritning	Enl. ritning	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lgh
Teknikrum:	Plastmatta	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd
Rullstols-/ barnvagnsrum:	Betong	Betong/ målade	Betong målad	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd Källare:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Målade	Obehandlat	

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende vattenledning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el. Gräsytor med bänkar, lekytor och sandlåda. Gemensamma cykelförråd finns på fastigheten.

Parkering

Föreningen har 81 parkeringsplatser i eget garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Garage och betongplatta på mark, påling, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong, målad/puts
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 2+1-glas eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Glas och massiv ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enl. ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Köksnickerier enl. ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enl. ritning
Badrum:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Kombimaskin Tvättmaskin+torktumlare-4 rok 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.

Fullgörande försäkring är tecknad i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	401 827 461 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	401 927 461 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 149 000 000 kronor varav garage är 5 000 000 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 Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort kronor ⁴	Summa kronor
Lån 1	26 883 522	3 mån	2,90	779 622	172 056	951 678
Lån 2	26 883 522	2 år	2,90	779 622	0	779 622
Lån 3	26 883 522	3 år	2,90	779 622	0	779 622
Lån 4	26 883 522	5 år	3,30	887 156	0	887 156
Summa	107 534 086			3 226 022	172 056	3 398 078
Insatser	294 393 375					
Summa Finansiering	401 927 461					
Kapitalkostnader				3 226 022	172 056	3 398 078

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 ca 2 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 172 056 och därefter höjas med 5% årligen. Amorteringstiden blir därmed drygt 70 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 398 078

2017062107854

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	140 000	
Styrelsearvode	65 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	72 000	
Fastighetsskötsel	149 584	
Städning	110 000	
Serviceavtal	111 000	
Teknisk förvaltning	111 125	
Sotning OVK (var 3 resp 6 år)	5 000	
Mark och trädgård	70 000	
Vattenförbrukning	130 000	
Uppvärmning	402 115	
El gemensam	450 000	
Sophämtning	120 000	
Snöröjning och renhållning	45 000	
TV, bredband och telefoni	107 000	
Oförutsett	170 665	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	2 278 489	2 278 489

Avsättning till yttre underhåll 215 610

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0
Fastighetsskatt lokaler och garage 50 000

Reserv⁴ 215 068

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 6 157 245

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.

2017062107855

Årsavgifter ¹			5 175 445
Årsavgift TV/Internet/telefoni ²			107 000
Hysesintäkter garage ³	81 platser	900 kr/plats/månad	874 800
Summa intäkter			6 157 245

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 843 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

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ²²	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		Per månad	
	Länsmåteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
													ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶
Hundlokegränd 30	1001	101	2 RoK	53	M	0,7474%	1 666 250	38 681	3 223	843	70	39 524	3 294
	1002	102	2 RoK	54	M	0,7586%	1 720 000	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1003	103	1 RoK	41	M	0,6139%	1 531 875	31 772	2 648	843	70	32 615	2 718
	1004	104	3 RoK	59	M	0,8142%	2 250 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1101	111	2 RoK	53	B	0,7474%	1 827 500	38 681	3 223	843	70	39 524	3 294
	1102	112	2 RoK	54	B	0,7586%	1 827 500	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1103	113	2 RoK	54	B	0,7586%	1 881 250	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1104	114	3 RoK	59	B	0,8142%	1 988 750	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1201	121	2 RoK	53	B	0,7474%	1 881 250	38 681	3 223	843	70	39 524	3 294
	1202	122	2 RoK	54	B	0,7586%	1 881 250	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1203	123	2 RoK	54	B	0,7586%	1 935 000	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1204	124	3 RoK	59	B	0,8142%	2 096 250	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1301	131	2 RoK	53	B	0,7474%	1 935 000	38 681	3 223	843	70	39 524	3 294
	1302	132	2 RoK	54	B	0,7586%	1 988 750	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1303	133	2 RoK	54	B	0,7586%	2 042 500	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1304	134	3 RoK	59	B	0,8142%	2 150 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1401	141	2 RoK	53	B	0,7474%	2 042 500	38 681	3 223	843	70	39 524	3 294
	1402	142	3 RoK	59	B	0,8142%	2 257 500	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1001	201	3 RoK	59	M	0,8142%	1 935 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1002	202	2 RoK	54	M	0,7586%	1 773 750	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1003	203	1 RoK	41	M	0,6139%	1 585 625	31 772	2 648	843	70	32 615	2 718
	1004	204	2 RoK	48	M	0,6918%	1 773 750	35 804	2 984	843	70	36 647	3 054
	1101	211	3 RoK	59	B	0,8142%	1 935 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1102	212	2 RoK	54	B	0,7586%	1 827 500	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1103	213	2 RoK	54	B	0,7586%	1 908 125	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1104	214	2 RoK	48	B	0,6918%	1 827 500	35 804	2 984	843	70	36 647	3 054
	1201	221	3 RoK	59	B	0,8142%	2 042 500	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1202	222	2 RoK	54	B	0,7586%	1 881 250	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1203	223	2 RoK	54	B	0,7586%	1 961 875	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342
	1204	224	2 RoK	48	B	0,6918%	1 881 250	35 804	2 984	843	70	36 647	3 054
1301	231	3 RoK	59	B	0,8142%	2 096 250	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1302	232	2 RoK	54	B	0,7586%	1 988 750	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342	
1303	233	2 RoK	54	B	0,7586%	2 225 000	39 261	3 272	843	70	40 104	3 342	
1304	234	2 RoK	48	B	0,6918%	1 935 000	35 804	2 984	843	70	36 647	3 054	

Brf Skogssjörman i Håsselby		Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ²²	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
		Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Hundlokegränd 26	1401	241	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 203 750	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1402	242	2 RoK	48	B	B	0,6918%	2 042 500	35 804	2 984	843	36 647	3 054	
	1001	301	2 RoK	53	M	M	0,7474%	1 746 875	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1002	302	2 RoK	44	M	M	0,6473%	1 746 875	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1003	303	1 RoK	32	M	M	0,5137%	1 392 125	26 586	2 216	843	27 429	2 286	
	1004	304	3 RoK	59	M	M	0,8142%	2 042 500	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1101	311	2 RoK	53	B	B	0,7474%	1 827 500	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1102	312	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 746 875	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1103	313	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 746 875	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1104	314	2 RoK	59	B	B	0,8142%	2 042 500	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1201	321	2 RoK	53	B	B	0,7474%	1 881 250	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1202	322	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 827 500	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1203	323	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 827 500	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1204	324	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 150 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1301	331	2 RoK	53	B	B	0,7474%	1 935 000	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1302	332	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 935 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1303	333	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 935 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
	1304	334	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 203 750	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1401	341	2 RoK	53	B	B	0,7474%	1 988 750	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1402	342	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 450 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1501	351	2 RoK	53	B	B	0,7474%	2 325 000	38 681	3 223	843	39 524	3 294	
	1502	352	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 550 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
	1001	401	402	3 RoK	59	M	M	0,8142%	2 150 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582
	1002	402	403	2 RoK	44	M	M	0,6473%	1 925 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862
1003	403	404	1 RoK	32	M	M	0,5137%	1 550 000	26 586	2 216	843	27 429	2 286	
1004	404	411	3 RoK	59	M	M	0,8142%	2 195 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
1101	411	412	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 195 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
1102	412	413	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 975 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
1103	413	414	2 RoK	44	B	B	0,6473%	1 975 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
1104	414	421	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 250 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
1201	421	422	3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 295 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	
1202	422	423	2 RoK	44	B	B	0,6473%	2 025 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
1203	423	424	2 RoK	44	B	B	0,6473%	2 025 000	33 501	2 792	843	34 344	2 862	
1204	424		3 RoK	59	B	B	0,8142%	2 350 000	42 138	3 512	843	42 981	3 582	

Hundlokegränd 24

Adress	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area, m ²²	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Länsmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad			
Hundlokegränd 22	1301	431	3 RoK	59	B	0,8142%	2 350 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1302	432	2 RoK	44	B	0,6473%	2 095 000	33 501	2 792	843	70	34 344	2 862
	1303	433	2 RoK	44	B	0,6473%	2 095 000	33 501	2 792	843	70	34 344	2 862
	1304	434	3 RoK	59	B	0,8142%	2 395 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1401	441	3 RoK	59	B	0,8142%	2 450 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1402	442	3 RoK	59	B	0,8142%	2 495 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1501	451	3 RoK	59	B	0,8142%	2 550 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1502	452	3 RoK	59	B	0,8142%	2 595 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1001	501	3 RoK	59	M	0,8142%	2 150 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1002	502	2 RoK	45	M	0,6584%	1 975 000	34 075	2 840	843	70	34 918	2 910
	1003	503	1 RoK	32	M	0,5137%	1 595 000	26 586	2 216	843	70	27 429	2 286
	1004	504	3 RoK	59	M	0,8142%	2 495 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1101	511	3 RoK	59	B	0,8142%	2 195 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1102	512	4 RoK	89	B	1,1482%	3 695 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
	1103	513	3 RoK	59	B	0,8142%	2 495 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1201	521	3 RoK	59	B	0,8142%	2 295 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1202	522	4 RoK	89	B	1,1482%	3 795 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
	1203	523	3 RoK	59	B	0,8142%	2 595 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1301	531	3 RoK	59	B	0,8142%	2 350 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1302	532	4 RoK	89	B	1,1482%	3 895 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
1303	533	3 RoK	59	B	0,8142%	2 650 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1401	541	3 RoK	59	B	0,8142%	2 450 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1402	542	3 RoK	59	B	0,8142%	2 695 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1501	551	3 RoK	59	B	0,8142%	2 550 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1502	552	3 RoK	59	B	0,8142%	2 895 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1001	601	3 RoK	63	M	0,8587%	2 725 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
1002	602	2 RoK	45	M	0,6584%	2 075 000	34 075	2 840	843	70	34 918	2 910	
1003	603	1 RoK	32	M	0,5137%	1 750 000	26 586	2 216	843	70	27 429	2 286	
1004	604	2 RoK	52	M	0,7363%	2 305 000	38 107	3 176	843	70	38 950	3 246	
1101	611	3 RoK	63	B	0,8587%	2 725 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
1102	612	4 RoK	89	B	1,1482%	3 775 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022	
1103	613	3 RoK	59	B	0,8142%	2 470 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1201	621	3 RoK	63	B	0,8587%	2 785 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
1202	622	4 RoK	89	B	1,1482%	3 880 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022	

Hundlokegränd 20

Brf Skogsjärnan i Hässelby		Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ² ²	Mark/ Balkong/ Fr.B ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶
		Lantmäteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Hundlokegränd 18	1203	623	3 RoK	59	B	0,8142%	2 515 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1301	631	3 RoK	63	B	0,8587%	2 830 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1302	632	4 RoK	89	B	1,1482%	3 985 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
	1303	633	3 RoK	59	B	0,8142%	2 575 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1401	641	3 RoK	63	B	0,8587%	2 935 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1402	642	3 RoK	59	B	0,8142%	2 680 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1501	651	3 RoK	63	B	0,8587%	3 145 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1502	652	3 RoK	59	B	0,8142%	2 890 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1001	701	3 RoK	59	M	0,8142%	2 410 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1002	702	2 RoK	45	M	0,6584%	2 050 000	34 075	2 840	843	70	34 918	2 910
	1003	703	1 RoK	29	M	0,4803%	1 550 000	24 858	2 072	843	70	25 701	2 142
	1004	704	3 RoK	63	M	0,8587%	2 785 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1101	711	3 RoK	59	B	0,8142%	2 410 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1102	712	4 RoK	89	B	1,1482%	3 880 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
	1103	713	3 RoK	63	B	0,8587%	2 785 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1201	721	3 RoK	59	B	0,8142%	2 470 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1202	722	4 RoK	89	B	1,1482%	3 985 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
	1203	723	3 RoK	63	B	0,8587%	2 830 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774
	1301	731	3 RoK	59	B	0,8142%	2 620 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582
	1302	732	4 RoK	89	B	1,1482%	4 090 000	59 424	4 952	843	70	60 267	5 022
1303	733	3 RoK	63	B	0,8587%	2 890 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
1401	741	3 RoK	59	B	0,8142%	2 725 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1402	742	3 RoK	63	B	0,8587%	2 995 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
1501	751	3 RoK	59	B	0,8142%	2 935 000	42 138	3 512	843	70	42 981	3 582	
1502	752	3 RoK	63	B	0,8587%	3 205 000	44 442	3 704	843	70	45 285	3 774	
diff						0,0002%		30		-61		30	-3
S:a	127			7 187		100,0000%	294 393 375	5 175 445		107 000		5 282 445	

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark B=Balkong
- 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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Arsavgifter efter schablon	5 175 445	5 278 954	5 384 533	5 482 224	5 602 068	5 714 109	5 828 382	5 944 959	6 063 859	6 185 138	6 308 839
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	107 000	109 140	111 323	113 549	115 820	118 137	120 459	122 909	125 368	127 875	130 432
Arsavgift kr/m²	735	750	765	780	796	811	828	844	861	878	896
Övriga intäkter	874 800	892 296	910 142	928 345	946 912	965 850	985 167	1 004 870	1 024 968	1 045 467	1 066 376
Hyresintäkter	874 800	892 296	910 142	928 345	946 912	965 850	985 167	1 004 870	1 024 968	1 045 467	1 066 376
Summa intäkter	6 157 245	6 280 390	6 405 998	6 534 118	6 664 800	6 798 096	6 934 058	7 072 739	7 214 194	7 358 478	7 505 647
Kapitalkostnader											
Räntor	3 226 023	3 220 861	3 215 441	3 209 750	3 203 775	3 197 501	3 190 913	3 183 986	3 176 733	3 169 107	3 161 100
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	172 055	180 658	189 691	199 175	209 134	219 591	230 570	242 099	254 204	266 914	280 259
Driftkostnader	2 278 489	2 324 059	2 370 540	2 417 951	2 466 310	2 515 636	2 565 949	2 617 268	2 669 613	2 723 005	2 777 465
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	215 610	219 922	224 321	228 807	233 393	238 051	242 812	247 688	252 621	257 674	262 827
Akkumulerad fondavsättning	215 610	435 632	659 853	888 660	1 122 043	1 360 094	1 602 906	1 850 574	2 103 195	2 360 869	2 623 697
Övriga kostnader											
Fastighetskätt garage och förråd för uthyrning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Summa	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaförde)	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708	2 472 708
Reserv	215 088	219 369	223 757	228 232	232 797	237 452	242 201	247 046	251 986	257 028	262 167
Årets överskott (Akkumulerat överskott inkl kassa*)	0	64 521	130 229	197 142	265 280	334 661	405 304	477 228	550 453	624 997	700 879
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 300 653	-2 227 529	-2 152 789	-2 076 391	-1 988 294	-1 918 457	-1 836 834	-1 753 381	-1 668 051	-1 580 788	-1 491 570
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl avsättning fond)	6 157 245	6 280 390	6 405 998	6 534 118	6 664 800	6 798 096	6 934 058	7 072 739	7 214 194	7 358 478	7 505 647
Kostnad enligt ovan minus överskott	6 157 245	6 215 869	6 275 769	6 336 976	6 399 520	6 463 435	6 528 754	6 595 511	6 663 741	6 733 481	6 804 769
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	8 457 838	8 572 440	8 689 015	8 807 650	8 928 374	9 051 213	9 176 196	9 303 348	9 432 698	9 564 272	9 698 056
Taxeringsvärde garage	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	5 000 000	5 100 000	5 202 000	5 306 040	5 412 161	5 520 404	5 630 812	5 743 428	5 858 297	5 975 463	6 094 972
Läneskuld	107 534 086	107 362 031	107 181 373	106 991 683	106 792 507	106 583 374	106 363 783	106 133 213	105 891 114	105 636 910	105 368 997
* Kassabehållning inkl fond	315 610	600 054	954 503	1 380 552	1 879 215	2 451 926	3 100 042	3 824 939	4 628 013	5 510 684	6 474 390

Förutsättningar

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

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antägen inflation 2,0 %.

Amortering 172 055 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,0 %.

Medelränta är 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 avgränsning som görs för yttre fond, år bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och byggnad i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2017062107861

	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 m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	735	750	765	780	796	811	828	844	861	878	896
Antagen räntenivå + 1%	885	899	914	929	944	960	976	992	1009	1025	1043
Antagen räntenivå + 2%	1034	1048	1063	1078	1093	1108	1124	1140	1156	1172	1189
Antagen räntenivå - 1%	585	600	616	631	647	663	680	697	714	731	749
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	735	753	772	791	811	831	852	873	895	917	940
Antagen inflationsnivå + 2%	735	757	779	803	827	851	877	903	931	959	988
Antagen inflationsnivå - 1 %	735	746	758	769	781	793	805	817	830	842	855

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

Antagen räntenivå 3,0 %.

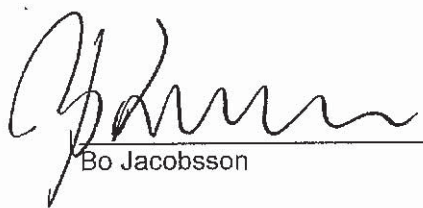
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

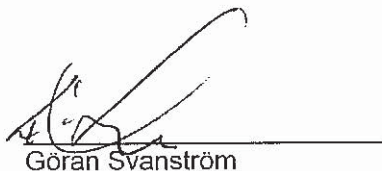
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga 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.

Stockholm den 7 juni 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSSTJÄRNAN I HÄSSELBY


Bo Jacobsson


Göran Svanström


Håkan Erson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 juni 2017 för bostadsrättsföreningen Skogstjärnan i Hässelby, org. nr: 769629-0894

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.

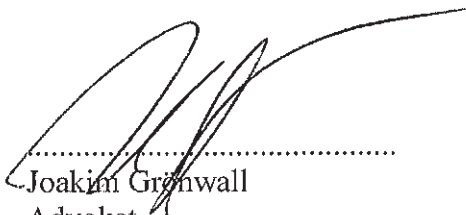
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

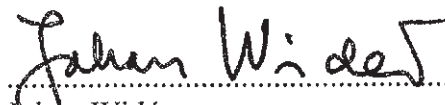
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 15 juni 2017



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM