

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brf Trivas i Årstahusen

Stockholms kommun

ORG. NR: 769634-2554

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahuset som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 17 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars och april 2021.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2020.

Föreningen har per den 12 november 2020 förvärvat fastigheten Skyttevärdet 5 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 48 489 993 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 10 376 859 kronor. Föreningen har också den 12 november 2020 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 78 lägenheter i ett flerbostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen, en gemensamhetslokal samt 33 parkeringsplatser och två MC-platser i garage i källare.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm Skyttevärdet 5
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Årstaskogs Väg 9 A, Stockholm
Fastighetens areal:	1 281 kvm. Urholkas av 3D-utrymme för Stockholm Skyttevärdet 2.
Bostadsarea:	4 553 kvm
Lokalarea:	45 kvm
Antal bostadslägenheter:	78 lägenheter
Antal lokaler och verksamhet:	En gemensamhetslokal.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 28 april 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2017 och färdigställs i mars 2021.
Byggnadernas antal och utformning:	78 lägenheter fördelade på en trappuppgång i ett flerbostadshus med 16 våningar.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Soppantering:	Rum för sopsortering, hushållssopor i sopkasuner
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni. Abonnemang tecknas av lägenhetsinnehavarna

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målade	Undertak /målad betong	Postboxar i entrén Tidningshållare vid varje lägenhet Närvarostyrd belysning
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Klinker	Målade	Målat	Utslagsvask, sanitetsutrustning
Rullstols- / barnvagnsrum:	Betong	Betong, målade	Betong, målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång Närvarostyrd belysning
Gemensamhetslokal:	Klinker	Målade	Målat	Minikök med spishäll, kyl och ho
Gemensamhetslokal WC/Dusch:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl ritning
Garage:	Betong	Betong, målat	Betong, målat	Pelare målade

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gånggytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, pergola, lekplats, lekutrustning, ledningar för yttre VA och el samt cykelparkering.

Parkering

Föreningen har 33 bilplatser och 2 MC-platser garage i gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stockholm Skyttevärdet 3 och Stockholm Skyttevärdet 4. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Stockholm Skyttevärdet GA:1

Bestående av garage med anordningar för anläggningens funktion.
Andel har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärdet GA:2

Bestående av gård inkl. sophantering. I gemensamhetsanläggningen ingår gårdsbeläggningar, trädgårdsanläggningar samt gårdstillbehör.
Andel har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Stockholm Skyttevärdet GA:3

Bestående av tvättstuga.
Andel har fastställts av Lantmäteriet till 78/234 andelar.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av följande servitut och ledningsrätter:

Avtalsservitut, last, område - Stockholm Skyttevärnet 4

Officialservitut, last, passage genom garageport

Ledningsrätt, last, för vatten och avlopp

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcken av plåt med inslag av glas
Uteplatser:	Betongmarksten och singel, skärmvägg
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong med inslag av klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerad betong
Innerväggar:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminium-beklädnad
Entrépartier:	Trä alt. aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar med titthål

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn Kombinerad kyl/frys, enl ritning Diskmaskin, Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, eller kombimaskin Bänkskiva enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	378 770 000 kr
inklusive moms	
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	378 850 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 50 118 000 kr för mark och 103 397 000 kr för byggnad uppdelat på 148 000 000 kr för bostäder, 685 000 kr för lokal och 4 830 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Nordea.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	17 073 750	ca 3 mån	2,47	421 722	119 516	541 238
Lån 2	17 073 750	ca 2 år	2,61	445 625	119 516	565 141
Lån 3	17 073 750	ca 3 år	2,77	472 943	119 516	592 459
Lån 4	17 073 750	ca 5 år	2,95	503 676	119 516	623 192
Summa	68 295 000			1 843 965	478 065	2 322 030
Insatser	310 555 000					
Summa Finansiering	378 850 000					
Kapitalkostnader				1 843 965	478 065	2 322 030

- 1) Säkerhet för lån är pantbrev.
- 2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.
- 3) Antagna räntesatser är ca 1,8 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.
- 4) Amortering är 0,7 % av lånebeloppet enl rak plan år 1-16, därefter enl överenskommelse.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	57 857 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	68 209 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	726 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	325 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	753 kr
7. Amortering per kvm BOA	105 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	140 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 322 030

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	55 597	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	125 000	
Städning	70 000	
Serviceavtal tekniska installationer, inkl service och besiktning hiss.	69 000	
Vattenförbrukning	95 000	
Uppvärmning	350 000	
Gemensam el	120 000	
Sophämtning	125 000	
Sotning OVK	15 000	
Snöröjning	50 000	
TV, bredband och telefoni	81 432	
Systematisk brandskyddsarbete	15 000	
Gemensamhetslokal	5 000	
GA 1 (garage)	28 000	
GA 2 (gård)	63 000	
GA 3 (tvättstuga)	10 000	
Övrigt	29 733	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 481 762	1 481 762
Avsättning till yttre underhåll		136 590
Fastighetsskatt gemensamhetslokal		6 850
Fastighetsskatt garage ³		48 300
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 995 532

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens 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 på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

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

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

Föreningens intäkter år 1

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

Årsavgifter ¹			3 224 100
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			81 432
Hyresintäkter garage ³	33 platser	1700 kr/plats/månad	673 200
Hyresintäkter MC-plats ³	2 platser	700 kr/plats/månad	16 800
Summa intäkter			3 995 532

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år med upp till 30 % år ett och 15 % år två av den beräknade intäkten enl ekonomisk plan.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Boarea m ² ²	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Årstaskogs väg 9 A	C1101	4 RoK	84	M	1,73240%	4 500 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1102	2 RoK	46	M	1,06470%	3 000 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1103	3 RoK	73	M	1,53910%	4 300 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1201	4 RoK	84	B	1,73240%	3 995 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1202	2 RoK	53	B	1,18770%	2 850 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1203	1 RoK	34	B	0,85380%	1 995 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1204	2 RoK	46	B	1,06470%	2 650 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1205	3 RoK	73	B	1,53910%	3 800 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1301	4 RoK	84	B	1,73240%	4 250 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1302	2 RoK	53	B	1,18770%	2 950 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1303	1 RoK	34	B	0,85380%	2 250 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1304	2 RoK	46	B	1,06470%	2 750 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1305	3 RoK	73	B	1,53910%	3 995 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1401	4 RoK	84	B	1,73240%	4 350 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1402	2 RoK	53	B	1,18770%	3 000 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1403	1 RoK	34	B	0,85380%	2 300 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1404	2 RoK	46	B	1,06470%	2 850 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1405	3 RoK	73	B	1,53910%	4 095 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1501	4 RoK	84	B	1,73240%	4 495 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1502	2 RoK	53	B	1,18770%	3 100 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1503	1 RoK	34	B	0,85380%	2 400 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1504	2 RoK	46	B	1,06470%	2 900 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1505	3 RoK	73	B	1,53910%	4 250 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1601	4 RoK	84	B	1,73240%	4 650 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1602	2 RoK	53	B	1,18770%	3 350 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1603	1 RoK	34	B	0,85380%	2 450 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1604	2 RoK	46	B	1,06470%	3 095 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1605	3 RoK	73	B	1,53910%	4 400 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1701	4 RoK	84	B	1,73240%	4 800 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1702	2 RoK	53	B	1,18770%	3 450 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1703	1 RoK	34	B	0,85380%	2 500 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1704	2 RoK	46	B	1,06470%	3 200 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1705	3 RoK	73	B	1,53910%	4 450 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C1801	4 RoK	84	B	1,73240%	5 000 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1802	2 RoK	53	B	1,18770%	3 650 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1803	1 RoK	34	B	0,85380%	2 550 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1804	2 RoK	46	B	1,06470%	3 300 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1805	3 RoK	73	B	1,53910%	4 750 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSavgift TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Boarea m ²	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
	C1901	4 RoK	84	B	1,73240%	5 200 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C1902	2 RoK	53	B	1,18770%	3 700 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C1903	1 RoK	34	B	0,85380%	2 695 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C1904	2 RoK	46	B	1,06470%	3 450 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C1905	3 RoK	73	B	1,53910%	4 950 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2001	4 RoK	84	B	1,73240%	5 250 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2002	2 RoK	53	B	1,18770%	3 750 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2003	1 RoK	34	B	0,85380%	2 750 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2004	2 RoK	46	B	1,06470%	3 500 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2005	3 RoK	73	B	1,53910%	5 100 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2101	4 RoK	84	B	1,73240%	5 400 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2102	2 RoK	53	B	1,18770%	3 800 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2103	1 RoK	34	B	0,85380%	2 795 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2104	2 RoK	46	B	1,06470%	3 550 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2105	3 RoK	73	B	1,53910%	5 250 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2201	4 RoK	84	B	1,73240%	5 600 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2202	2 RoK	53	B	1,18770%	3 895 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2203	1 RoK	34	B	0,85380%	2 950 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2204	2 RoK	46	B	1,06470%	3 650 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2205	3 RoK	73	B	1,53910%	5 400 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2301	4 RoK	84	B	1,73240%	6 000 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2302	2 RoK	53	B	1,18770%	4 050 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2303	1 RoK	34	B	0,85380%	3 050 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2304	2 RoK	46	B	1,06470%	3 800 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2305	3 RoK	73	B	1,53910%	5 550 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2401	4 RoK	84	B	1,73240%	6 200 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2402	2 RoK	53	B	1,18770%	4 250 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2403	1 RoK	34	B	0,85380%	3 150 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2404	2 RoK	46	B	1,06470%	4 000 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2405	3 RoK	73	B	1,53910%	5 750 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
	C2501	4 RoK	84	B	1,73240%	6 400 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2502	2 RoK	53	B	1,18770%	4 450 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2503	1 RoK	34	B	0,85380%	3 250 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2504	2 RoK	46	B	1,06470%	4 200 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2505	3 RoK	73	B	1,53910%	5 950 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, Bredband, Telefoni ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Boarea m ² ₂	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
	C2601	4 RoK	84	B	1,73240%	6 600 000	55 848	4 654	1 044	87	56 892	4 741
	C2602	2 RoK	53	B	1,18770%	4 650 000	38 292	3 191	1 044	87	39 336	3 278
	C2603	1 RoK	34	B	0,85380%	3 400 000	27 528	2 294	1 044	87	28 572	2 381
	C2604	2 RoK	46	B	1,06470%	4 400 000	34 332	2 861	1 044	87	35 376	2 948
	C2605	3 RoK	73	B	1,53910%	6 200 000	49 620	4 135	1 044	87	50 664	4 222
S:a	78 lgh		4 553		100,0000%	310 555 000	3 224 100		81 432		3 305 532	

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

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

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, 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. Hushållsel ingår inte.

	Area
Lokal 1	45
Summa m ²	45

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	3 224 100	3 288 582	3 354 354	3 421 441	3 489 870	3 559 667	3 930 160	4 339 214
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	81 432	83 061	84 722	86 416	88 145	89 908	99 265	109 597
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	726	741	755	770	786	802	885	977
Övriga intäkter								
Hyresintäkter bilplatser	673 200	686 664	700 397	714 405	728 693	743 267	820 627	906 039
Hyresintäkter motorcykelplatser	16 800	17 136	17 479	17 828	18 185	18 549	20 479	22 611
Summa intäkter	3 995 532	4 075 443	4 156 951	4 240 091	4 324 892	4 411 390	4 870 531	5 377 460
Kapitalkostnader								
Räntor	1 843 965	1 831 057	1 818 149	1 805 242	1 792 334	1 779 426	1 714 887	1 650 349
Amorteringar	478 065	478 065	478 065	478 065	478 065	478 065	478 065	478 065
Driftskostnader	1 481 762	1 511 397	1 541 625	1 572 458	1 603 907	1 635 985	1 806 260	1 994 257
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler	48 300	49 266	50 251	51 256	52 281	53 327	58 877	65 005
Fastighetsskatt gemensamhetslokal	6 850	6 987	7 127	7 269	7 415	7 563	8 350	9 219
Kommunal fastighetsavgift								156 102
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 858 942	3 876 772	3 895 218	3 914 290	3 934 002	3 954 366	4 066 440	4 352 997
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	136 590	139 322	142 108	144 950	147 849	150 806	166 502	183 832
Akkumulerad fondavsättning	136 590	275 912	418 020	562 970	710 820	861 626	1 662 125	2 545 940
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	59 348	119 626	180 850	243 041	306 218	637 589	840 631
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	139 348	258 974	439 824	682 865	989 082	3 503 719	7 601 328
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	216 590	415 260	676 994	1 002 794	1 393 685	1 850 709	5 165 844	10 147 268
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 995 532	4 075 443	4 156 951	4 240 091	4 324 892	4 411 390	4 870 531	5 377 460
Avskrivning enl K3-regelverket	3 290 958	3 290 958	3 290 958	3 290 958	3 290 958	3 290 958	3 290 958	3 349 402
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 676 303	-2 614 223	-2 551 159	-2 487 093	-2 422 003	-2 355 869	-2 008 801	-1 846 874

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garage och gemensamhetslokal	5 515 000	5 625 300	5 737 806	5 852 562	5 969 613	6 089 006	6 722 754	7 422 464
Låneskuld	68 295 000	67 816 935	67 338 870	66 860 805	66 382 740	65 904 675	63 514 350	61 124 025

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 478 065 kr år 1, därefter rak plan.

Medelränta 2,70 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	726	741	755	770	786	802	885	977
Antagen räntenivå + 1%	876	889	903	917	932	946	1025	1111
Antagen räntenivå + 2%	1026	1038	1051	1064	1077	1091	1164	1246
Antagen räntenivå - 1%	576	592	607	624	640	657	746	843
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	726	744	763	782	802	822	931	1058
Antagen inflationsnivå + 2%	726	748	770	794	818	843	981	1151
Antagen inflationsnivå - 1 %	726	737	748	759	770	782	843	907

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

Antagen räntenivå 2,70 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Stockholm 12 november 2020

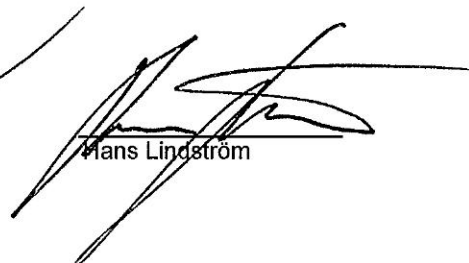
Bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahusen



Hans-Olov Möller



Anders Harlin



Hans Lindström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-11-12 för bostadsrättsföreningen Trivas i Årstahusen org. nr: 769634-2554.

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 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 2020-11-24

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2020-11-24 för Brf Trivas i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-03-17
Registreringsbevis	2020-04-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-11-12
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2020-11-12
Affärsförslag Nordea	2020-11-17
Beräkning latent skatteskuld	odaterad
Aktieöverlåtelseavtal	2020-11-12
Beräkning av taxeringsvärde	2020-11-18
Bygglovsbeslut	2017-04-28
Samtal med kontrollansvarig	2020-11-24
Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
Intyg BTA	2020-11-23
Intyg förråd, MC platser & LOA gemensamhetslokal	2020-11-23
Budget gemensamhetsanläggningar	odaterad

2020120203726