



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2016-03-08

Liza Gäfvert

Liza Gäfvert

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREHILLSHÖJDEN****Organisationsnummer: 769627-5184****Kommun: Stockholm**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2015-12-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREHILLSHÖJDEN


Lennart Wiren


Anders Willner


Erik Barkman

BRF STUREHILLSHÖJDEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre st bostadshus innehållande sammanlagt 82 st lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal två 2016 och avslutas under kvartal ett 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal ett 2016.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2015-12-11. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträten till Årstadalsskolan 8, Stockholm stad
Adress:	Sturehillsvägen 4-26
Tomtens areal:	ca 8 436 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 329 kvm
Lokalarea:	ca 948 m2
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	82 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

57 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet i hus 1 (lokalen är planerad för förskoleverksamhet).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende in och utfart, angöring och allmän gångtrafik, belastar Årstadalsskolan 8.

Nyttjanderätt/ledningsrätt avseende att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar i området, belastar Årstadalsskolan 8 till förmån för Stockholm stad.

Servitut avseende gångväg med därtill hörande anordning, belastar Årstadalsskolan 8. Föreningen ansvarar för drift och underhåll av denna gångväg.

Servitut avseende angöring finns till förmån Årstadalsskolan 8.

BRF STUREHILLSHÖJDEN

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 VA-ledningar

GA:2 Väg och gård

GA:3 Övernattningslägenhet

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, bredband och trygghetslarm

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme & vatten, elrum, fläktrum, telerum.

7 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Utrymme för källsortering av sopor.

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på plintar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

2015121610133

BRF STUREHILLSHÖJDEN

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Handdukstork Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Rum	Plastmatta	Målat	Undertaksplattor
Kök och våtrum	Plastmatta	Kakel	Undertaksplattor

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

2015121610134

BRF STUREHILLSHÖJDEN

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	433 150 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>75 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	433 225 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler och garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180229
Taxeringsvärde bostäder ca	181 600 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	28 900 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 200 tkr

2015121610135



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	21 250 000	1	3,50%	743 750	14 875	758 625
Bottenlån	21 250 000	2	3,60%	765 000	14 875	779 875
Bottenlån	21 250 000	3	3,90%	828 750	14 875	843 625
Bottenlån	21 250 000	4	4,20%	892 500	14 875	907 375
Bottenlån	21 250 000	5	4,60%	977 500	14 875	992 375
Bottenlån	1 200 000	5	4,60%	55 200	120 000	175 200
Amortering utöver avtal					389 500	389 500
S:a lån	107 450 000			4 262 700	583 875	4 846 575
Insatser	203 362 000					
Upplåtelseavgifter	122 413 000					
S:a finansiering	433 225 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 846 575**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,97%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 048 tkr

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för tomträtt:

1 562 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2013 med 33 776 kr/kvm boarea och lokalarea.

Tomträttsavgäld (kr/år)**1 091 000****Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

218 310

2015121610136

w

BRF STUREHILLSHÖJDEN

2015121610137

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	85 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	15 800	
Vattenavgifter	62 000	
Värmeavgifter	400 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	405 000	
Sophämtning (hushållssopor)	70 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	332 500	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning (GA:1) e)	10 000	
Gemensamhetsanläggning (GA 2) e)	36 000	
Gemensamhetsanläggning (GA 3) e)	11 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	216 480	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll	9 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	93 000	
Diverse inkl. jour	60 000	
Summa driftskostnader		1 924 780
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	72 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	289 000	
		361 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 441 665
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 104 860 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 84 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning. Ersättning för GA:1 10 000 kr per år. Ersättning för GA:2 36 000 kr per år. Ersättning för GA:3 11 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 329	kvm		4 302 491
Årsavgift bredband				216 480
Årsavgift varmvatten				104 860
Hyra uthyrningslokaler *)	948	kvm	2 670 kr/kvm och år	2 531 160
Hyra uthyrningslokaler , tilläggshyra särkostnader 10 år (annuitet) *)				155 274
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				289 000
Hyra garage	55	st	1 400 kr/plats och mån	924 000
Hyra garage, mc-platser	2	st	500 kr/plats och mån	12 000
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage		-93 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	8 441 665
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

W

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		VARMVATTEN ⁵⁾
			Mark	Storlek ²⁾			kr	kr		per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	
31401	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	915 000	2 850 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
31402	86	3 RK			1,3257%	2 696 000	2 204 000	4 900 000	57 039	4 753	2 640	220	59 679	4 973	1 330	
31403	70	2 RK			1,1334%	2 305 000	1 295 000	3 600 000	48 766	4 064	2 640	220	51 406	4 284	1 130	
41201	84	3 RK	M		1,3046%	2 653 000	1 747 000	4 400 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
41202	103	4 RK	M		1,5288%	3 109 000	1 841 000	4 950 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
41203	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 897 000	4 550 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
41301	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	1 991 000	5 100 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
41302	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	1 991 000	5 100 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
41303	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	815 000	2 750 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
41401	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	2 047 000	4 700 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
41402	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	2 141 000	5 250 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
41403	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	915 000	2 850 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
41501	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	2 247 000	4 900 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
41502	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	2 291 000	5 400 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
41503	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 165 000	3 100 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
41601	70	2 RK			1,1334%	2 305 000	1 495 000	3 800 000	48 766	4 064	2 640	220	51 406	4 284	1 130	
41602	87	3 RK			1,3365%	2 718 000	2 382 000	5 100 000	57 504	4 792	2 640	220	60 144	5 012	1 330	
41603	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 565 000	3 500 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
51201	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	515 000	2 450 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
51202	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	1 791 000	4 900 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
51203	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	1 622 000	4 275 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
51301	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	915 000	2 850 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
51302	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	1 941 000	5 050 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
51303	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	1 747 000	4 400 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
51401	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 015 000	2 950 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
51402	86	3 RK			1,3257%	2 696 000	2 304 000	5 000 000	57 039	4 753	2 640	220	59 679	4 973	1 330	
51403	70	2 RK			1,1334%	2 305 000	1 395 000	3 700 000	48 766	4 064	2 640	220	51 406	4 284	1 130	
61201	84	3 RK	M		1,3046%	2 653 000	1 847 000	4 500 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
61202	103	4 RK	M		1,5288%	3 109 000	1 891 000	5 000 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
61203	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	515 000	2 450 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
61301	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	1 997 000	4 650 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
61302	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	2 041 000	5 150 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
61303	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	915 000	2 850 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
61401	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	2 147 000	4 800 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
61402	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	2 191 000	5 300 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
61403	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 015 000	2 950 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
61501	84	3 RK			1,3046%	2 653 000	2 347 000	5 000 000	56 129	4 677	2 640	220	58 769	4 897	1 330	
61502	103	4 RK			1,5288%	3 109 000	2 341 000	5 450 000	65 777	5 481	2 640	220	68 417	5 701	1 630	
61503	55	2 RK			0,9515%	1 935 000	1 365 000	3 300 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030	
61601	70	2 RK			1,1334%	2 305 000	1 695 000	4 000 000	48 766	4 064	2 640	220	51 406	4 284	1 130	

W

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾		
					AVGIFT	UPPLÅTELSE-AVGIFT			per mån	per mån		exkl varmvatten	per mån
	kvm		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr		
61602	87	3 RK	1,3365%	2 718 000	2 482 000	5 200 000	57 504	4 792	2 640	220	60 144	5 012	1 330
61603	55	2 RK	0,9515%	1 935 000	1 815 000	3 750 000	40 938	3 412	2 640	220	43 578	3 632	1 030
Justering							6				6		
SUMMA	6 329	82	100,0000%	203 362 000	122 413 000	325 775 000	4 302 491	216 480	4 518 971	6	4 518 971	104 860	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
 Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
 Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,97%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 181 600
 Garage: 7 200
 Uthyrningslokaler: 28 900

Uppräkning per år
 2,0%
 2,0%

Fastighetsskatt
 1,0%
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)											
Räntor	tkr -4 263	-4 239	-4 214	-4 186	-4 156	-4 123	-4 088	-4 050	-4 010	-3 967	-3 921
Amorteringar	tkr -195	-202	-210	-221	-232	-244	-257	-270	-285	-304	-204
Extra amorteringar	tkr -390	-432	-488	-542	-595	-648	-699	-751	-800	-846	-1 010
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 925	-1 964	-2 003	-2 043	-2 084	-2 210	-2 254	-2 299	-2 345	-2 392	-2 440
Fastighetsskatt garage & lokaler	tkr -361	-368	-376	-383	-391	-399	-407	-415	-423	-431	-440
Tomträttsavgäld	tkr -1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -8 225	-8 296	-8 382	-8 466	-8 549	-8 715	-8 796	-8 876	-8 954	-9 031	-9 106
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 731	745	760	775	791	806	823	839	856	873	890

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 4 624	4 716	4 810	4 906	5 004	5 104	5 206	5 310	5 416	5 524	5 634
Övriga intäkter	tkr 3 818	3 856	3 895	3 934	3 973	4 013	4 053	4 094	4 135	4 176	4 218
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 8 442	8 572	8 705	8 840	8 977	9 117	9 259	9 404	9 551	9 700	9 852
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 217	276	323	374	428	402	463	528	597	669	746

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 75										
KASSABEHÅLLNING	tkr 292	568	891	1 265	1 693	2 095	2 558	3 086	3 683	4 352	5 098
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 218	436	654	872	1 090	1 308	1 526	1 744	1 962	2 180	2 398

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad och tomträtt. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048	-2 048
Avskrivning (tomträtt)	tkr -1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562	-1 562
Summa avskrivning	tkr -3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610	-3 610

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, tomträttsavgäld, tomträttsavgäld, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr -3 026	-2 918	-2 807	-2 691	-2 573	-2 534	-2 409	-2 279	-2 146	-2 009	-1 868
---	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 225	8 296	8 382	8 466	8 549	8 715	8 796	8 876	8 954	9 031	9 106

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-11-16 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,97%
- innehåller räntenivå per 2015-11-16	1,23%
- och en reserv för räntökning	2,74%
Total ränta i finansieringsplan	3,97%

B: Om räntenivån per 2015-11-16 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	322	321	319	317	314	312	309	306	303	300	297
Ränta	tkr	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-217	-276	-323	-374	-428	-402	-463	-528	-597	-669	-746
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	323	263	214	161	104	128	64	0	0	0	0
Behov årsavgiftshöjning:	tkr											

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	19	39	61	83	106	131	156	183	211	240
ökar den totala kostnaden med:	tkr											

2015121610143

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 december 2015 för bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden, org nr: 769627-5184.

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.

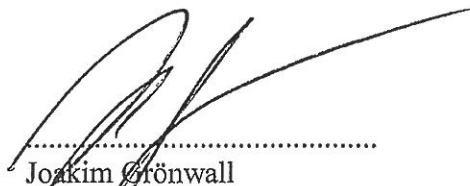
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

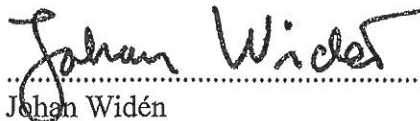
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 14 december 2015



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-12-14 för Brf Sturehillshöjden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-10-07
2. Registreringsbevis	2015-11-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-12-11
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-12-11
5. Kreditoffert	2014-08-26
6. Exploateringsavtal	2006-08-15
7. Utdrag från fastighetsregistret	2015-10-26
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Hyreskontrakt lokal	2015-11-06
10. Bekräftelse av utökat lån	2015-11-20
11. Indikativa räntor per 2015-11-17	2015-11-17

2015121610144