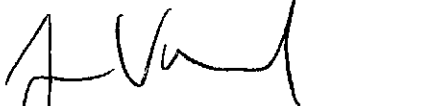


Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken  
769631-7028

Stockholms kommun


Stockholm 2018-09-05

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken




---

Johan Varland



---

Stefan Lanefelt



---

Conny Melinder



---

Hans Svedberg

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken, org.nr. 769631-7028, som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-16 har enligt stadgarna, registrerade 2017-02-28, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september 2018. Tillträde beräknas ske etappvis, mellan november 2018 till och med mars 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Fagerö Holding AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Fagerö Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Backåkra 1
Adress:	Bobergsgatan/Labradorgatan
Fastighetens areal:	3 484 kvm
Bostadsrättsarea (BOA):	7 127 kvm
Lokalbostadsrättsarea (LOA):	399 kvm
Lokalhyresrättsarea (LOA):	730 kvm
Antal bostadslägenheter:	76 st
Antal bostadslokaler:	4 st
Antal hyreslokaler:	1 st
Antal p-platser i garage:	38 st
Byggnadsår:	2017-2018
Husets utformning:	Två huskroppar sammankopplade med garage, teknikrum och bostadskomplement under mark. I föreningen finns en hyreslokal som ska nyttjas av en förskola.

**Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätt**

Fastigheten deltar i följande gemensamhetsanläggningar:

- GA:1 med ändamål gata, ledningsnät, gatubelysning, trappa och plantering.  
Andelstal för utförande och drift: 54/200  
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.
- GA:3 med ändamål gård och del av sopsugsanläggning.  
Andelstal för utförande och drift: 102/200  
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.
- GA:4 med ändamål garage.  
Andelstal för utförande och drift: 39/89  
Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas.

Fastigheten berörs av nyttjanderättsavtal avseende geoenergianläggning och inhägnad av gård.

Fastigheten kommer att beröras av ett servitut avseende nyttjande av gård till förskolan, även innefattande fastigheterna Backåkra 2 och Backåkra 8.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	5-11
Källare och vind:	Källarvåning. Ingen vind.
Grundläggning:	Platsgjuten bottenplatta på spetsbärande stålörspålar.
Bärande konstruktioner:	Betong.
Fasad:	Puts, skiffer och corténplåt.
Tak:	Plåt eller sedum med solceller.
Balkong/terrasser:	Betong. Räckan i stål och glas eller krenelerat nät. Indragna balkonger kläs in med träpanel och trätrall. Terrasser får ytbeläggning av betongplattor.
Fönster:	Trä, utsida av anodiserad aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Entrépartier i glas och massivt två. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörr i stål.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	5 st hissar
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Geoenergi (bergvärme) med spets från fjärrvärme. Huvudsaklig distribution via vattenburen golvvärme. Radiatorer i entréer och trapphus.
Ventilation:	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
El:	Fastighetsmätare i eicentralen. Individuella mätare i lägenheterna och lokaler.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
<b>Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus</b>	
Sophantering:	Miljörum i markplan, matfallskvarn i lägenheterna
Tvättstuga:	Nej
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykel- och barnvagnsförråd i källarplan.
Annat:	Gästlägenhet i trapphus 2



**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Golv i kalksten. Målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl, frys, diskmaskin och ugn. Golv i ask, målade väggar och tak.
Badrum/tvätttrum:	WC, handfat och dusch. Kakerl på väggar och klinker på golv. Tvätt- och torktumlare eller kombimaskin.
Vardagsrum:	Golv i ask, målade väggar och tak.
Sovrum:	Golv i ask, målade väggar och tak.
Förvaring:	I förekommande fall klädskåp.

**Beskrivning av lokaler**

Lokal 1-4:	Undergolv förberett för övergolv. Målade väggar och tak. WC, tvättställ, blandare och pentry.
Förskola:	Golv av plattsatta och linoleum. Målade väggar. WC, tvättställ, blandare, dusch, torkskåp, skötbord, pentry och storkök.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i NDS Fagerö AB, org.nr. 556803-5538, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Backåkra 1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde om ca 313 000 000 kronor. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus med totalt 76 st bostadslägenheter och 4 st lokaler, vilka upplåts med bostadsrätt, samt ett garage och en hyreslokal.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om generalentreprenad med Erlandssons Bygg i Stockholm AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar kommer att ske löpande. Slutlig slutbesiktning är planerad till mars-april 2019. Bygglov beviljades 2016-08-22.

Efter att entreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader beräknat till ca 685 000 000 kr att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Varav:		
Köpeskilling fastighet	313 671 000	
Köpeskilling aktier	100 000 000	
Entreprenad, projektering, byggherrekostnader	371 274 214	
Lagfart och pantbrev	6 806 715	
Räntekostnader och övriga projektkostnader <sup>2)</sup>	79 648 071	
<b>Summa total och beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>871 400 000</b>	<b>115 781</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	731 400 000	97 179
Lån	140 000 000	18 601
<b>Summa finansiering</b>	<b>871 400 000</b>	<b>115 781</b>

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

2) Övriga projektkostnader såsom mäklare, annonsering och sälj

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,1 % vid nedan angivna bindningstider. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om en snittränta om 1,36 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	47 000 000	1 år	1,00%	470 000
Lån 2	47 000 000	3 år	1,30%	611 000
Lån 3	46 000 000	5 år	1,80%	828 000
Summa	140 000 000			1 909 000
Räntekostnad, år 1				1 909 000
Amortering, år 1				1 400 000
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>3 309 000</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket motsvarar ca 40 kr/kvm BOA och LOA upplåten med bostadsrätt. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA upplåten med bostadsrätt.

**Summa fondavsättning, år 1** **301 052**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	522 840 000
Avskrivningsbelopp:	5 228 400

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme & varmvatten	412 000
Fastighetsel	360 000
Beräknad hushållsel	378 000
Sophämtning	150 000
Drift + förvaltning avseende garage	172 229
Skötsel gård	119 375
Sopsugsservice	45 000
Försäkringspremier inkl. bostadsrättstillägg	111 227
Ekonomisk förvaltning	117 375
Teknisk förvaltning	60 000
Fastighetsskötsel + trappstädning + snöröjning	175 875
Revision	40 000
Arvode styrelse	45 500
Löpande underhåll/administrationsavgifter/Jour	95 000
Hissar	57 000
TV-/Tele/Bredband	246 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 584 581</b>

**Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 3 100 kr per lägenhet och år, ca 260 kr i månaden.
Värme och varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter ett schablonbelopp. Kostnaden beräknas på 55 kr per kvm och år.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 53 kr per kvm och år.

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hemförsäkring ca 1 800 - 2 400 kr per år, 150-200 kr per månad

**Bostadsrättshavare av lokal tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- El  
 - Sophämtning (utöver hushållsavfall)  
 - Försäkring (inklusive bostadsrättstillägg)



**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	103 000 000
byggnad bostäder	161 000 000
mark lokal	7 800 000
byggnad lokal (varav garage 5 800 000)	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>298 800 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	290 000
Fastighetsskatt garage	58 000

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **348 000**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **6 542 633**

**ÖVERSKOTT** **183 000**

**SUMMA LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR, UTBETALNINGAR OCH ÖVERSKOTT** **6 725 633**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224
Årsavgifter lokaler totalt ex. fastighetsskatt	267 398
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000
Hysesintäkter garage + utdebitering fastighetsskatt garage <sup>1)</sup>	788 512
Hysesintäkter förskola	1 907 500

1) Föreningen upplåter garageplatserna till ett parkeringsbolag som i sin tur hyr ut platserna till bostadsrättshavarna. Hysesintäkterna är beräknade på 37 st garageplatser, varav 9 st elbilsplatser, 1 800 kr per plats och månad för garageplatserna samt 2 120 kr för elbilsplatserna. Det finns även 1 st plats avsedd för bilpool.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **6 725 633**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224	487 <sup>2)</sup>
Årsavgifter lokaler totalt ex. fastighetsskatt	267 398	670 <sup>3)</sup>
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000	
Hysesintäkter garage + fastighetsskatt garage	788 512	
Hysesintäkter förskola	1 907 500	
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 725 633</b>	
Driftskostnader	2 584 581	343
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	290 000	
Fastighetsskatt garage	58 000	
Avskrivningar	5 228 400	695
Räntekostnader	1 909 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 069 981</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 344 348</b>	
Avsättning underhållsfond	301 052	40
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	6 725 633	
Summa kostnader	-10 069 981	
Återföring avskrivningar	5 228 400	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 884 052</b>	250
Amorteringar	-1 400 000	186
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>484 052</b>	64

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

2) Kronor per kvm BOA

3) Kronor per kvm LOA

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Lghnr	Trapphus	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Uppläteise- avgift	Insats och uppläteise- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift värme och varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>	Årsavgift totalt
1	1101	Trapphus 1	1	2RoK	43,4	3 010 000	740 000	3 750 000	0,7280%	19 644	2 300	2 387	3 120	27 451
2	1102	Trapphus 1	1	2RoK	51,1	3 605 000	1 045 000	4 650 000	0,8479%	22 880	2 708	2 811	3 120	31 519
3	1103	Egen entré	2 vån	5RoK Radhus	140,9	9 765 000	3 135 000	12 900 000	1,6011%	43 203	7 468	7 750	3 120	61 541
4	1104	Egen entré	2 vån	5RoK Radhus	147,6	10 290 000	3 210 000	13 500 000	1,6573%	44 720	7 823	8 118	3 120	63 781
5	1111	Trapphus 1	2	3RoK	78,0	5 390 000	2 660 000	8 050 000	1,0736%	28 968	4 134	4 290	3 120	40 512
6	1112	Trapphus 1	2	3RoK	83,0	5 705 000	2 395 000	8 100 000	1,1155%	30 100	4 399	4 565	3 120	42 184
7	1113	Trapphus 1	2	2RoK	52,2	3 640 000	1 260 000	4 900 000	0,8572%	23 129	2 767	2 871	3 120	31 887
8	1114	Trapphus 1	2	2RoK	51,1	3 605 000	1 295 000	4 900 000	0,8479%	22 880	2 708	2 811	3 120	31 519
9	1121	Trapphus 1	3	3RoK	78,0	5 390 000	2 760 000	8 150 000	1,0736%	28 968	4 134	4 290	3 120	40 512
10	1122	Trapphus 1	3	3RoK	83,0	5 740 000	2 560 000	8 300 000	1,1155%	30 100	4 399	4 565	3 120	42 184
11	1123	Trapphus 1	3	2RoK	52,2	3 640 000	1 410 000	5 050 000	0,8572%	23 129	2 767	2 871	3 120	31 887
12	1124	Trapphus 1	3	2RoK	51,1	3 605 000	1 445 000	5 050 000	0,8479%	22 880	2 708	2 811	3 120	31 519
13	1131	Trapphus 1	4	3RoK	78,0	5 390 000	3 210 000	8 600 000	1,0736%	28 968	4 134	4 290	3 120	40 512
14	1132	Trapphus 1	4	3RoK	83,0	5 740 000	2 960 000	8 700 000	1,1155%	30 100	4 399	4 565	3 120	42 184
15	1133	Trapphus 1	4	2RoK	52,2	3 640 000	1 510 000	5 150 000	0,8572%	23 129	2 767	2 871	3 120	31 887
16	1134	Trapphus 1	4	2RoK	51,1	3 605 000	1 545 000	5 150 000	0,8479%	22 880	2 708	2 811	3 120	31 519
17	1141	Trapphus 1	5	5RoK	146,7	10 185 000	1 945 000	19 500 000	1,6498%	44 516	7 775	8 069	3 120	63 480
18	2101	Trapphus 2	1	4RoK	95,7	6 545 000	1 755 000	8 300 000	1,2220%	32 974	5 072	5 264	3 120	46 430
19	2102	Trapphus 2	1	4RoK	93,7	6 510 000	1 490 000	8 000 000	1,2052%	32 521	4 966	5 154	3 120	45 761
20	2111	Trapphus 2	2	4RoK	99,0	6 895 000	2 105 000	9 000 000	1,2497%	33 721	5 247	5 445	3 120	47 533
21	2112	Trapphus 2	2	4RoK	105,2	7 315 000	2 335 000	9 650 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
22	2121	Trapphus 2	3	4RoK	99,0	6 895 000	2 205 000	9 100 000	1,2497%	33 721	5 247	5 445	3 120	47 533
23	2122	Trapphus 2	3	5RoK	105,2	7 280 000	1 970 000	9 250 000	1,2497%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
24	2131	Trapphus 2	4	4RoK	99,0	6 895 000	1 855 000	8 750 000	1,2497%	33 721	5 247	5 445	3 120	47 533
25	2132	Trapphus 2	4	5RoK	105,2	7 315 000	2 585 000	9 900 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
26	2141	Trapphus 2	5	4RoK	99,0	6 895 000	2 105 000	9 000 000	1,2497%	33 721	5 247	5 445	3 120	47 533
27	2142	Trapphus 2	5	5RoK	105,2	7 315 000	2 185 000	9 500 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
28	2151	Trapphus 2	6	3RoK	101,1	6 965 000	3 335 000	12 300 000	1,2673%	34 196	5 358	5 561	3 120	48 235
29	2152	Trapphus 2	6	4RoK	105,2	7 315 000	3 135 000	10 450 000	1,2673%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
30	3111	Trapphus 3	2	2RoK	78,3	5 460 000	1 340 000	6 800 000	1,0761%	29 036	4 150	4 307	3 120	40 513
31	3121	Trapphus 3	3	4RoK	98,8	6 895 000	2 205 000	9 100 000	1,2480%	33 676	5 236	5 434	3 120	47 466
32	3122	Trapphus 3	3	5RoK	112,0	7 770 000	2 230 000	10 000 000	1,3587%	36 663	5 936	6 160	3 120	51 879
33	3131	Trapphus 3	4	4RoK	98,8	6 895 000	2 305 000	9 200 000	1,2480%	33 676	5 236	5 434	3 120	47 466
34	3132	Trapphus 3	4	5RoK	112,4	7 770 000	3 130 000	10 900 000	1,3621%	36 753	5 957	6 182	3 120	52 013
35	3141	Trapphus 3	5	4RoK	98,8	6 895 000	2 455 000	9 350 000	1,2480%	33 676	5 236	5 434	3 120	47 466
36	3142	Trapphus 3	5	5RoK	112,4	7 770 000	2 330 000	10 100 000	1,3621%	36 753	5 957	6 182	3 120	52 013
37	3151	Trapphus 3	6	4RoK	98,8	6 895 000	2 555 000	9 450 000	1,2480%	33 676	5 236	5 434	3 120	47 466
38	3152	Trapphus 3	6	5RoK	112,4	7 770 000	2 430 000	10 200 000	1,3621%	36 753	5 957	6 182	3 120	52 013
39	3161	Trapphus 3	7	3RoK	101,1	6 930 000	5 970 000	12 900 000	1,2673%	34 196	5 358	5 561	3 120	48 235
40	3162	Trapphus 3	7	5RoK	112,4	7 770 000	2 430 000	10 200 000	1,3621%	36 753	5 957	6 182	3 120	52 013

Lgh	Lghnr	Trapphus	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplättelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift värme och varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>	Årsavgift totalt
41	4101	Trapphus 4	1	4Rok	91,0	3 115 000	5 285 000	8 400 000	1,1826%	31 910	4 823	5 005	3 120	44 858
42	4102	Trapphus 4	1	4Rok	93,7	2 905 000	5 595 000	8 500 000	1,2052%	32 521	4 966	5 154	3 120	45 761
43	4111	Trapphus 4	2	2Rok	54,5	3 640 000	2 060 000	5 700 000	0,8765%	23 650	2 889	2 998	3 120	32 656
44	4112	Trapphus 4	2	1Rok	39,3	2 940 000	1 260 000	4 200 000	0,6592%	17 788	2 083	2 162	3 120	25 153
45	4113	Trapphus 4	2	5Rok	105,2	7 315 000	2 585 000	9 900 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
46	4121	Trapphus 4	3	2Rok	54,5	3 640 000	2 160 000	5 800 000	0,8765%	23 650	2 889	2 998	3 120	32 656
47	4122	Trapphus 4	3	1Rok	39,3	2 940 000	1 360 000	4 300 000	0,6592%	17 788	2 083	2 162	3 120	25 153
48	4123	Trapphus 4	3	5Rok	105,2	7 315 000	2 685 000	10 000 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
49	4131	Trapphus 4	4	2Rok	54,5	3 640 000	2 260 000	5 900 000	0,8765%	23 650	2 889	2 998	3 120	32 656
50	4132	Trapphus 4	4	1Rok	39,3	2 940 000	1 460 000	4 400 000	0,6592%	17 788	2 083	2 162	3 120	25 153
51	4133	Trapphus 4	4	5Rok	105,2	7 315 000	2 785 000	10 100 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
52	4141	Trapphus 4	5	4Rok	101,1	7 035 000	2 865 000	9 900 000	1,2673%	34 196	5 358	5 561	3 120	48 235
53	4142	Trapphus 4	5	5Rok	105,2	7 315 000	2 985 000	10 300 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
54	4151	Trapphus 4	6	4Rok	101,1	7 035 000	3 165 000	10 200 000	1,2673%	34 196	5 358	5 561	3 120	48 235
55	4152	Trapphus 4	6	5Rok	105,2	7 315 000	3 285 000	10 600 000	1,3017%	35 124	5 576	5 786	3 120	49 606
56	5111	Trapphus 5	2	4Rok	102,8	7 175 000	2 325 000	9 500 000	1,2816%	34 581	5 448	5 654	3 120	48 803
57	5112	Trapphus 5	2	3Rok	84,3	5 915 000	1 985 000	7 900 000	1,1264%	30 394	4 468	4 637	3 120	42 618
58	5113	Trapphus 5	2	4Rok	104,0	7 245 000	2 255 000	9 500 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
59	5121	Trapphus 5	3	4Rok	102,8	7 175 000	2 425 000	9 600 000	1,2816%	34 581	5 448	5 654	3 120	48 803
60	5122	Trapphus 5	3	3Rok	84,3	5 915 000	2 085 000	8 000 000	1,1264%	30 394	4 468	4 637	3 120	42 618
61	5123	Trapphus 5	3	4Rok	104,0	7 245 000	2 355 000	9 600 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
62	5131	Trapphus 5	4	4Rok	102,9	7 175 000	2 525 000	9 700 000	1,2824%	34 603	5 454	5 660	3 120	48 837
63	5132	Trapphus 5	4	3Rok	84,3	5 915 000	2 185 000	8 100 000	1,1264%	30 394	4 468	4 637	3 120	42 618
64	5133	Trapphus 5	4	3Rok	104,0	7 245 000	2 555 000	9 800 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
65	5141	Trapphus 5	5	4Rok	102,9	7 175 000	2 625 000	9 800 000	1,2824%	34 603	5 454	5 660	3 120	48 837
66	5142	Trapphus 5	5	3Rok	84,3	5 915 000	2 285 000	8 200 000	1,1264%	30 394	4 468	4 637	3 120	42 618
67	5143	Trapphus 5	5	4Rok	104,0	7 245 000	2 655 000	9 900 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
68	5151	Trapphus 5	6	4Rok	102,8	7 175 000	2 725 000	9 900 000	1,2816%	34 581	5 448	5 654	3 120	48 803
69	5152	Trapphus 5	6	3Rok	84,3	5 915 000	2 385 000	8 300 000	1,1264%	30 394	4 468	4 637	3 120	42 618
70	5153	Trapphus 5	6	4Rok	104,0	7 245 000	2 755 000	10 000 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
71	5161	Trapphus 5	7	6Rok	158,1	11 060 000	7 840 000	18 900 000	1,7454%	47 096	8 379	8 696	3 120	67 291
72	5162	Trapphus 5	7	4Rok	104,5	7 245 000	5 255 000	12 500 000	1,2958%	34 966	5 539	5 748	3 120	49 372
73	5171	Trapphus 5	8	3Rok	108,5	7 630 000	4 370 000	12 000 000	1,3294%	35 871	5 751	5 968	3 120	50 709
74	5172	Trapphus 5	8	4Rok	104,0	7 245 000	4 055 000	11 300 000	1,2916%	34 852	5 512	5 720	3 120	49 204
75	5181	Trapphus 5	9	5Rok	137,1	9 555 000	7 345 000	16 900 000	1,5692%	42 343	7 266	7 541	3 120	60 270
76	5191*	Trapphus 5	10+11	8Rok Etage	193,8	14 035 000	9 465 000	23 500 000	2,0859%	56 284	10 271	10 659	3 120	80 335
<b>Summa</b>					<b>7 127,3</b>	<b>489 755 000</b>	<b>217 145 000</b>	<b>706 900 000</b>	<b>91,3660%</b>	<b>2 465 355</b>	<b>377 747</b>	<b>392 002</b>	<b>237 120</b>	<b>3 472 224</b>

\* Lgh nr 5191 har en lägenhetsyta på 193,8 BOA + 4,9 kvm golvyta.

Lokaler	Vån	Area (kvm)	Insats	Upplytelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift <sup>4)</sup>	Årsavgift värme och varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>	Årsavgift totalt ex. fastighetsskatt	Årsavgift fastighets-skatt <sup>5)</sup>
1	Lokal 01 a	175,4	6 999 679	3 730 010	10 729 689 kr	3,7955%	102 414	9 647	3 120	115 181	127 484
2	Lokal 01 b	83,2	3 349 395	1 784 835	5 134 230 kr	1,8004%	48 580	4 576	3 120	56 276	60 471
3	Lokal 02	86,9	3 479 936	1 843 229	5 323 165 kr	1,8804%	50 740	4 780	3 120	58 640	63 160
4	Lokal 03	53,5	2 170 990	1 141 926	3 312 916 kr	1,1577%	31 238	2 943	3 120	37 301	38 885
<b>Summa</b>		<b>399,0</b>	<b>16 000 000</b>	<b>8 500 000</b>	<b>24 500 000</b>	<b>8,6340%</b>	<b>232 973</b>	<b>21 945</b>	<b>12 480</b>	<b>267 398</b>	<b>290 000</b>
<b>Summa totalt</b>		<b>7 526,3</b>	<b>505 755 000</b>	<b>225 645 000</b>	<b>731 400 000</b>	<b>100%</b>	<b>2 698 328</b>	<b>413 947</b>	<b>249 600</b>	<b>3 739 621</b>	<b>290 000</b>

1) Föreningen kommer att ta ut en särskild årsavgift för hushållsel. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift.

2) Föreningen kommer att ta ut en särskild årsavgift för värme och varmvatten. Bostadsrättshavaren debiteras efter ett schablonbelopp.

3) Föreningen kommer att ta ut en särskild årsavgift för bredband om ca 260 kr i månaden.

4) På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskatteliklig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

5) På lokal upplåten med bostadsrätt tillkommer kostnad såsom årsavgift motsvarande fastighetsskatten som belöper på ifrågakarande lokal. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett. Fördelningen av fastighetsskatten på lokaler och garage kan komma att ändras om taxeringsbeslut visar på att fördelning ska ske på annan grund.



8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224	3 541 668	3 612 502	3 684 752	3 758 447	3 833 616	4 232 622	4 673 156
Årsavgifter lokaler totalt	267 398	272 745	278 200	283 764	289 440	295 228	325 956	359 882
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508	390 302
Hysesintäkter garage + fastighetskatt	788 512	804 282	820 368	836 775	853 511	870 581	961 192	1 061 233
Hysesintäkter förskola	1 907 500	1 945 650	1 984 563	2 024 254	2 064 739	2 106 034	2 325 232	2 567 244
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 725 633</b>	<b>6 860 146</b>	<b>6 997 349</b>	<b>7 137 296</b>	<b>7 280 042</b>	<b>7 425 643</b>	<b>8 198 510</b>	<b>9 051 817</b>
Driftskostnader	2 584 581	2 636 273	2 688 998	2 742 778	2 797 634	2 853 586	3 150 590	3 478 506
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	136 756
Fastighetsskatt lokaler	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508	390 302
Fastighetsskatt garage	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	70 702	78 060
Avskrivningar	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400
Räntekostnader	1 909 000	1 895 000	1 881 000	1 867 000	1 853 000	1 839 000	1 769 000	1 699 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 069 981</b>	<b>10 114 633</b>	<b>10 160 457</b>	<b>10 207 478</b>	<b>10 255 720</b>	<b>10 305 206</b>	<b>10 572 200</b>	<b>11 011 024</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 344 348</b>	<b>-3 254 487</b>	<b>-3 163 108</b>	<b>-3 070 182</b>	<b>-2 975 678</b>	<b>-2 879 564</b>	<b>-2 373 690</b>	<b>-1 959 207</b>
Avsättning underhållsfond	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052
Fritt eget kapital	0	-3 344 348	-6 598 834	-9 761 942	-12 832 125	-15 807 803	-29 211 134	-39 996 163
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	6 725 633	6 860 146	6 997 349	7 137 296	7 280 042	7 425 643	8 198 510	9 051 817
Summa kostnader	-10 069 981	-10 114 633	-10 160 457	-10 207 478	-10 255 720	-10 305 206	-10 572 200	-11 011 024
Återföring avskrivningar	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 884 052</b>	<b>1 973 913</b>	<b>2 065 292</b>	<b>2 158 218</b>	<b>2 252 722</b>	<b>2 348 836</b>	<b>2 854 710</b>	<b>3 269 193</b>
Amorteringar	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>484 052</b>	<b>573 913</b>	<b>665 292</b>	<b>758 218</b>	<b>852 722</b>	<b>948 836</b>	<b>1 454 710</b>	<b>1 869 193</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	484 052	1 057 966	1 723 258	2 481 475	3 334 197	9 072 866	17 429 837
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	1,36%	1,37%	1,37%	1,37%	1,38%	1,38%	1,40%	1,43%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 110 214	4 192 418	4 276 266	4 361 792	4 449 028	4 912 086	5 423 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	557	568	580	591	653	721
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	5 429 621	5 496 214	5 564 418	5 634 266	5 705 792	5 779 028	6 172 086	6 613 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	721	730	739	749	758	768	820	879
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	186	184	182	180	179	177	167	158
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	6 829 621	6 882 214	6 936 418	6 992 266	7 049 792	7 109 028	7 432 086	7 803 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	907	914	922	929	937	945	987	1 037
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	372	368	365	361	357	353	335	316
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 112 580	4 197 268	4 283 723	4 371 982	4 462 085	4 941 639	5 495 068
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	558	569	581	593	657	730
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	1	1	1	2	4	10
Nettoutbetalningar +/-	0	2 366	4 850	7 456	10 191	13 057	29 553	71 728
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 114 945	4 202 165	4 291 326	4 382 474	4 475 659	4 973 890	5 577 238
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	547	558	570	582	595	661	741
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	4	8	20
Nettoutbetalningar +/-	0	4 731	9 747	15 059	20 682	26 631	61 804	153 898

2018090701465



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen **Brf Äril Båtbyggarparken**, org nr: **769631-7028**.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och såldes inte slutlig.

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.

Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på denna inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-09-05

  
Advokat Kjell Karlsson

  
Advokat Sören Birkeland



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2018-09-05 avseende ekonomisk plan för Brf Äril Båtbyggarparken, org nr: 769631-7028.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-07-18.
2. Stadgar, registrerad av Bolagsverket 2017-02-28.
3. Fastighetsregisterutdrag, utskriftsdatum 2018-08-09.
4. Förrättningsbeslut från Lantmäterimyndigheten med tillhörande bilagor, daterad 2018-05-31.
5. Nyttjanderättsavtal avseende geoenergianläggning, daterad 2016-12-22.  
Nyttjanderättsavtal avseende förskolegård inkl bilaga mellan Brf:en och Engelska skolan Norr AB, daterad 2017-11-13.  
Utkast till skötsel- & kostnadsfördelningsavtal avseende förskolegård mellan Brf:en och fastigheten Backåkra 2 samt Backåkra 8.  
Utkast till servitutsavtal avseende förskolegård mellan fastigheterna Backåkra 1, 2 och 8.
6. Byggnadsbeskrivning, daterad 2018-08-30.
7. Offert avseende fastighetsförsäkring/fullvärdesförsäkring, daterad 2018-08-20.
8. Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf:en och Fagerö Holding AB, daterad 2016-12-22.  
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelse mellan Brf:en och Fagerö Holding AB, daterad 2016-12-22.  
Transportöverlåtelse mellan Brf:en och NDS Fagerö AB, daterad 2017-07-24.
9. Entreprenadavtal hus, tillägg hus, grundläggning, garage, garage prefab, finplanering, sopsug, 2016-08-15, 2017-02-24, 2016-11-23, 2016-12-02, 2016-10-07, 2018-01-12, 2016-08-16.
10. Specifikation anskaffningskostnad inkl underlag, daterad 2018-08-24.  
Underlag till beräkning av räntor, datum 2018-06-30.  
Sammanställning entreprenadavtal, daterad 2018-08-09.
11. Finansieringsoffert, avläsning 2018-09-28.
12. Anbud helhetsförvaltning, 2018-08-20.  
Fjärrvärmeavtal, daterad 2017-05-17.  
Avtal tv, bredband och telefoni, daterad 2018-04-30.
13. Beräkning taxeringsvärde hus och garage inkl underlag, daterad 2018-08-29.
14. Offert hantering av garageplatser, daterad 2018-06-21.
15. Bygglov, daterad 2016-08-22.  
Bygglovshandlingar avseende garage, innehållsförteckning daterad 2016-02-26.
16. Ritningar utvisade lägenheter och lokaler, daterade 2017-02-10, 2017-11-17, 2017-11-03, 2018-01-16, 2018-08-30.
17. Detaljplan och Situationsplan, daterad 2013-11-26 och 2017-02-10.
18. Exploateringsavtal med överlåtelse av mark mellan Stockholms Kommun och NDS Fagerö AB, daterad 2015-04-09.
19. Hyresgästavtal mellan Brf:en och Engelska Skolan Norr AB, daterad 2017-11-09.

20. Tillstånd av mottagande av förskott del 1, daterad 2016-05-25.  
Tillstånd av mottagande av förskott del 2, daterad 2017-06-29.
21. Avtal gällande osålda lägenheter och lokaler, daterad 2018-08-22.
22. Platsbesök med byggnadsinspektör, daterad 2018-06-20.
23. Protokoll från möte kontrollansvarig, daterad 2018-08-13.
24. Foton, odaterat.