
Ekonomisk plan för

Brf Ritaren 22

Org.nr 769613-4746

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RITAREN 22

Org.nr 769613-4746

Sollentuna

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Villkor om fastighetsköp
 - 1.7 Försäkring
 - 1.8 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
 - 1.9 Uttagna pantbrev
 - 1.10 Momsregistrering
 - 1.11 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
 - 6.2 Nyckeltal
- 7 Redovisning av boendekostnader**
- 8 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 8.1 Förutsättningar för simulering
- 9 Känslighetsanalys**
- 10 Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 12 Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 som registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2005, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Sollentuna Ritaren 22, med adress Kung Hans väg, 101-155, A och B. Sturevägen 12-80, A och B, under tredje kvartalet 2014 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter.
Underhållsbehov har fastställts genom teknisk besiktning. (12). Finansiering underhållsbehov under den första 5-årsperioden sker genom att medel avsätts till kassan. Återstående renoveringsbehov uppskattat till kr 3,4 milj. avses finansieras genom tillkommande upplåtelser.
- 1.3 Avsättning till renovering uppgår till kr 5 milj. kronor
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA samt aktuell hyra. Lägenheternas insatser är differentierade. För lägenheter med uteplats har insatsen höjts med 40 000 kronor.
Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning
- 1.5 **Taxeringsuppgifter**
Boarea (BOA) 9414 Lokalyta (LOA) 0 kvm. Markareal 22874 kvm
Sammanlagda taxeringsvärden 88 807 000, varav Byggnadsvärde 62 956 000. Fastigheten är bildad genom sammanläggning av Ritaren 12 - 22
- 1.6 Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (andelar) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.
- 1.7 Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.8 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Rättigheter
- | | |
|--------|--|
| Last | 1 Ledningsservitut 0163-14/7 fjärrvärme |
| | 2 Ledningsservitut 0163-14/7 Vatten och avlopp |
| Förmån | 3 Officialservitut 0163-14/7 Värmecentral |
| | 4 Officialservitut 0163-14/7 Värmekulvert |
| | 5 Officialservitut 0163-14/7 Tillträde |
| Last | 1 Officialservitut 0163-F4211-A2 Utrymme |
| | 1 Ledningsrätt 0163-F5012-A3 Vatten |
| Last: | 2 Avtalservitut 0163-F216 Villa |
| | Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningarna Sollentuna Rotebro GA:4 och GA:30-GA:31 |
| | Sollentunahem och Sollentuna kommun genomför för närvarande en översyn av |
| | gemensamhetsanläggningarna samt en utredning av Fastigheternas andelstal. |
| | Sollentuna Rotebro GA:4 innefattar idag dagvattenledningar och elledningar |
| | Sollentuna Rotebro GA:30 är inrättad för parkeringsytor och anläggningar för parkering |
- Planer **Beslutade**
- | | |
|---|---|
| 1 | Stadsplan 0163-NR205 Datum 1974-04-26 Registerkarta 158/114, 157/114 |
| 2 | Grundvattenskydd 0163-N2 Datum 1974-06-20 |
- 1.9 Pantbrev: 38 775 000
- 1.10 Fastigheten är inte registrerad för frivillig moms.
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning enligt teknisk besiktning utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	10 bostadshyreshus uppförda i två våningsplan. 124 bostadslägenheter, BOA 9414 kvm
Byggnadsår	Uppförd 1975-77
Antal våningar	2 våningsplan
Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Tegel, trä
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av plåt
Balkonger	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i metall.
Fönster	2-glas kopplade med träbågar.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme från undercentral i annan byggnad.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i alla bostäder.
Trapphus	-
Hiss	-
Källare	Lägenhetsförråd dels fyra separata förrådshus, dels i grannfastigheterna Ritaren 18 och 23. De senare kommer föreningen att hyra av Sollentunahem
Sopphantering	Sophus på gård
Vindsplan	-

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Plastmatta/linoleum Tapet/målad Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat -
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett/linoleum Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett/linoleum Tapet / målat Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med Ugn, filterfläkt, kyl/frys.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Plast mattor Kakel till hälften Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.
Balkonger	Golv Räcke	Betong Metall, skärmar av plåt

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad		
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	170 500 000
4.1.2	Lagfart	1 335 330
4.1.3	Pantbrev	625 500
4.1.4	Bildningskostnader	1 200 000
4.1.6	Avsatt för renoveringar	5 005 014
4.2	Total anskaffningskostnad	178 665 847
4.2.1	Insatser 100 %	148 094 063
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter 30 % av "4.2.1"	- 44 428 219
4.2.3	Beräknade insatser (70 %)	103 665 844
4.2.4	Fastighetslån	75 000 000
	Summa finansiering	178 665 844

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.
Som säkerhet för lån lämnas befintliga och nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank			
	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid
	75 000 000	3,42 %	0:-/år Fr. o. m år 6	1/3-del rörligt, 1/3-del 3 år, 1/3-del 5 år
5.2	Kapitalkostnader			
5.2.1	Räntor		2 562 500	
5.2.2	Amortering		0	2 562 500
5.3	Driftkostnader			
5.3.1	Fastighetsförv. ekonomisk		175 000	
5.3.2	Fastighetsskötsel, städning		540 000	
5.3.3	Uppvärmning, fastighetsel		1 350 000	
5.3.4	Vatten och avlopp		350 000	
5.3.5	Snöröjning		52 000	
5.3.6	ComHem		32 500	
5.3.7	Försäkring		122 382	
5.3.8	Sophämtning		130 000	
5.3.9	Grovsopor		42 000	
5.3.9	Löpande underhåll/diverse		169 444	2 963 326
5.4	Avsättningar, skatt			
5.4.1	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde *)		266 901	
5.4.2	Fastighetsskatt		0	
5.4.3	Fastighetsavgift		152 508	419 409
	Summa kostnader			5 945 235

*) första året sker avsättning med 0,3% av tax-värde. I fortsättningen skall avsättningar göras enligt underhållsplan.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	LÄGENHETERNA		ANDELS	INSATS		ÅRSAVGIFT		
	LGH NR	BOA	TAL	TOTALT	PER KVM	PER ÅR	PER MÅN	PER KVM
Kung Hans väg 123 -155	0360237	96	1,0167%	1 480 478	15 422	45 654	3 805	476
	0360238	97	1,0271%	1 535 672	15 832	46 123	3 844	475
	0360239	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360240	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360241	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360242	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360243	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360244	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	0360245	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360246	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360247	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360248	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360249	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360250	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360251	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360252	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360253	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360254	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360255	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360256	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360257	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360258	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360259	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360260	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360261	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360262	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360263	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360264	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360265	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360266	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360267	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360268	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360269	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360270	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
Stureväge 111 - 79	0360271	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360272	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360273	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477

Adress	LÄGENHETERNA		ANDELS	INSATS		ÅRSavgift		
	LGH NR	BOA	TAL	TOTALT	PER KVM	PER ÅR	PER MÅN	PER KVM
Kung Hans väg101 - 119	0360274	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360275	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360276	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360277	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360278	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360279	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360280	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360281	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360282	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360283	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360284	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360285	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360286	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360287	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360288	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360289	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360290	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360291	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360292	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360293	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360294	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360295	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360296	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	0360297	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360298	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360299	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360300	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360301	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360302	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360303	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360304	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360305	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360306	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360307	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360308	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	360357	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	360358	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360359	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360360	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360361	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360362	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360363	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360364	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360365	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360366	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360367	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360368	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360369	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478

Adress	LÄGENHETERNA		ANDELS	INSATS		ÅRSAVGIFT		
	LGH NR	BOA	TAL	TOTALT	PER KVM	PER ÅR	PER MÅN	PER KVM
Sturevägen 12 - 40	0360370	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360371	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360372	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360373	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360374	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360375	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360376	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360377	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360378	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360379	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	0360380	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360381	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360382	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360383	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360384	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360385	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360386	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360387	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360388	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360389	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360390	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360391	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360392	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360393	87	0,9227%	1 383 522	15 903	41 431	3 453	476
	0360394	86	0,9122%	1 328 281	15 445	40 961	3 413	476
	0360395	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360396	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360397	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360398	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360399	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360400	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360401	70	0,7443%	1 123 789	16 054	33 421	2 785	477
	0360402	69	0,7338%	1 068 469	15 485	32 949	2 746	478
	0360403	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360404	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360405	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
	0360406	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360407	76	0,8073%	1 175 615	15 469	36 253	3 021	477
	0360408	77	0,8178%	1 230 903	15 986	36 724	3 060	477
Utfall vid 100% anslutning		9414	100%	148 094 063		4 490 353		
Utfall vid 70% anslutning		6590		103 665 844		3 143 247		

6.1 Sammanställning föreningens intäkter

6.1.1	Årsavgifter	3 143 247
6.1.2	Hysesintäkter, bostäder	2 801 983

Summa intäkter

5 945 230

6.2 Nyckeltal

6.2.1	Drift/kvm	315 kr
6.2.2	Pris/kvm	15 468 kr
6.2.3	Avg/Kvm	477 kr

7. Redovisning av boendekostnader vid olika räntor på lån till insats

Förklaringar till tabellen

Med boendekostnad avses summan av årsavgiften och ränta på lånet till insats. Skattereduktion med 30% har avräknats. Skattereduktion (jämkning) söks hos Skatteverket.

Procentsatserna visar skillnaden i boendekostnader jämfört med dagens hyra.

Observera angiven boendekostnad inkluderar avgiften till föreningen.

LÄGENHETERNA			AVGIFT PER MÅN	BOENDEKOSTN. VID OLIKA RÄNTESATSER PÅ LÅN TILL HELA INSATSEN					
NR	BOA	INSATS		3,75%		3,50%		2,85%	
0360237	96	1 480 478	3 805	7 043	-10%	6 827	-13%	6 266	-20%
0360238	97	1 535 672	3 844	7 203	-8%	6 979	-10%	6 397	-18%
0360239	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360240	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360241	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360242	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-19%
0360243	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360244	86	1 328 281	3 413	6 319	-9%	6 125	-11%	5 622	-19%
0360245	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360246	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360247	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360248	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360249	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360250	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360251	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360252	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360253	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360254	77	1 230 903	3 060	5 753	-9%	5 573	-11%	5 107	-19%

LÄGENHETERNA		INSATS	AVGIFT PER MÅN	BOENDEKOSTN. VID OLIKA RÄNTESATSER PÅ LÅN TILL HELA INSATSEN					
NR	BOA			3,75%		3,50%		2,85%	
0360255	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360256	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360257	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360258	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360259	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360260	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360261	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360262	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360263	69	1 068 469	2 746	5 083	-10%	4 927	-13%	4 522	-20%
0360264	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360265	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360266	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360267	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360268	77	1 230 903	3 060	5 753	-9%	5 573	-11%	5 107	-19%
0360269	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360270	86	1 328 281	3 413	6 319	-9%	6 125	-11%	5 622	-19%
0360271	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360272	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360273	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360274	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360275	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360276	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360277	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360278	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360279	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360280	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360281	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360282	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360283	76	1 175 615	3 021	5 593	-11%	5 421	-14%	4 976	-21%
0360284	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360285	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360286	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360287	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360288	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360289	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360290	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360291	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360292	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360293	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360294	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360295	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360296	86	1 328 281	3 413	6 319	-11%	6 125	-14%	5 622	-21%
0360297	76	1 175 615	3 021	5 593	-10%	5 421	-13%	4 976	-20%
0360298	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%

LÄGENHETERNA		INSATS	AVGIFT PER MÅN	BOENDEKOSTN. VID OLIKA RÄNTESATSER PÅ LÅN TILL HELA INSATSEN					
NR	BOA			3,75%		3,50%		2,85%	
0360299	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360300	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360301	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360302	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360303	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360304	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360305	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360306	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360307	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360308	86	1 328 281	3 413	6 319	-9%	6 125	-11%	5 622	-19%
360357	86	1 328 281	3 413	6 319	-11%	6 125	-13%	5 622	-20%
360358	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360359	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360360	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360361	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360362	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360363	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360364	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360365	76	1 175 615	3 021	5 593	-11%	5 421	-14%	4 976	-21%
0360366	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360367	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360368	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360369	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360370	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360371	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360372	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360373	76	1 175 615	3 021	5 593	-11%	5 421	-14%	4 976	-21%
0360374	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360375	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360376	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360377	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360378	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360379	86	1 328 281	3 413	6 319	-10%	6 125	-13%	5 622	-20%
0360380	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360381	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360382	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360383	69	1 068 469	2 746	5 083	-12%	4 927	-14%	4 522	-21%
0360384	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360385	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360386	69	1 068 469	2 746	5 083	-12%	4 927	-15%	4 522	-22%
0360387	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360388	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360389	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360390	69	1 068 469	2 746	5 083	-12%	4 927	-15%	4 522	-22%
0360391	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360392	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360393	87	1 383 522	3 453	6 479	-8%	6 277	-11%	5 753	-18%
0360394	86	1 328 281	3 413	6 319	-10%	6 125	-13%	5 622	-20%

LÄGENHETERNA		INSATS	AVGIFT PER MÅN	BOENDEKOSTN. VID OLIKA RÄNTESATSER PÅ LÅN TILL HELA INSATSEN					
NR	BOA			3,75%		3,50%		2,85%	
0360395	76	1 175 615	3 021	5 593	-11%	5 421	-14%	4 976	-21%
0360396	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360397	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360398	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360399	69	1 068 469	2 746	5 083	-9%	4 927	-12%	4 522	-19%
0360400	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360401	70	1 123 789	2 785	5 243	-9%	5 079	-12%	4 653	-19%
0360402	69	1 068 469	2 746	5 083	-12%	4 927	-15%	4 522	-22%
0360403	76	1 175 615	3 021	5 593	-11%	5 421	-14%	4 976	-21%
0360404	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360405	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%
0360406	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360407	76	1 175 615	3 021	5 593	-9%	5 421	-12%	4 976	-19%
0360408	77	1 230 903	3 060	5 753	-8%	5 573	-11%	5 107	-18%

8. Ekonomisk prognos av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	Kostnader/utgifter							
	Räntesatser	3,53%	3,55%	3,57%	3,59%	3,61%	3,63%	3,73%
1)	Räntor	2 563	2 600	2 638	2 675	2 713	2 750	2 891
2)	Amorteringar	0	0	0	0	0	250	250
3)	Avsättningar till yttre fond	267	272	278	283	289	295	325
4)	Avsättning till disp.fond		13	27	44	60	0	98
5)	Driftkostnader	2 963	3 023	3 083	3 145	3 208	3 272	3 612
6)	Fastighetsavgift/skatt	153	156	159	162	165	168	186
	Summa kostnader	5 946	6 064	6 185	6 309	6 435	6 735	7 362

	Intäkter							
7)	Årsavgifter	3 144	3 206	3 270	3 336	3 402	3 487	3 946
8)	Hyrer	2 802	2 858	2 915	2 973	3 033	3 094	3 416

Summa intäkter	5 946	6 064	6 185	6 309	6 435	6 581	7 362
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

9)	Akkumulerad disp.fond	0	14	42	87	148	-6	-47
10)	Akkumulerad Yttre fond	267	539	817	1 100	1 389	1 684	3 248
	SUMMA LIKVIDA MEDEL	267	553	859	2 046	1 537	1 678	3 201

11)	Årsavgifter/kvm	476	484	492	499	507	552	584
-----	-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inga avskrivningar redovisas, se avsnitt 10.5

- Räntesats under prognosperioden är 3,42 %. Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
- Amortering med 250 000:- per år fr o m år 6
- Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom ingen sådan föreligger sker avsättning med 320 000:- /år med uppräknings enligt inflationsantagande. Till kassan avsätts på tillträdesdag ca 5 milj. med eventuellt avdrag för ej inbetalda insatser på tillträdesdagen, för åtgärder enligt teknisk besiktning. Avsättningen avses förbrukad under 1:a året
- Enligt 11-års simuleringen förväntas årsavgifterna uppräknas med 2,0 % per år. Detta skapar ett överskott över tiden som placeras i dispositionsfonden. I känslighetsanalysen har årsavgifterna sänkts med motsvarande överskott.
- Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Fastighetsavgift 1 210:-/lgh
- Ingen fastighetsskatt
- Avgifter höjs med 2%. t.o.m år 5. Fr.om år 6 med 2,5%
- Bostadshyrer ökas med 2%/år
- Summan av årliga över- och underskott

- 10) Ingen ränta på kassan, ackumulerad dispositions- och yttre fond är beaktad i prognosen. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden med undantag för 6, 7, 8 och 9 då föreningen redovisar underskott
- 11) Årsavgifter dividerat med BOA

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 3,42%				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.			
År	1 %-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	363	477	591	1	477	477	477
2	371	484	598	2	479	484	490
3	378	492	606	3	482	492	502
4	386	499	613	4	484	499	516
5	393	507	621	5	486	507	529
6	439	553	666	6	525	553	581
11	472	584	696	11	525	584	648

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

10 Särskilda förhållanden

- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning med 1% motsvarande ca 1,26 milj. kronor. Om föreningen väljer att täcka kostnaden för avskrivningar genom årsavgiften, innebär det höjning av avgiften med kr 109:-/kvm. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Sollentuna den 15.8.2014

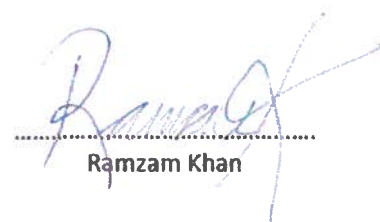
Bostadsrättsföreningen Ritaren 22



Hans Hanell



Marko Jovanovic



Ramzam Khan



Adrian Macoveanu

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ritaren 22 (769613-4746) och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret och beslut om fastighetsreglering och teknisk utredning av Densia 2014-06-26).

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,42 %, vilket motsvarar en 5 år bunden marknadsränta 2014. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men tagit del av protokoll från underhållsbesiktning.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

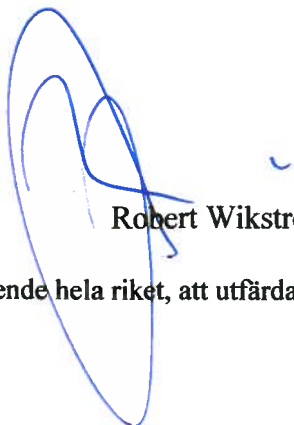
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 124 bostadslägenheter. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av tio hus på samma tomt varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 19 augusti 2014



Lennart Fällström



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.