

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sköndalsterrassen

Stockholms kommun, Stockholms län

Org nr 769621-7228

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräkning av föreningens kostnader och intäkter	8-9
F.	Nyckeltal	9
G.	Redovisning av lägenheterna	10
H.	11-års prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12

Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Brf Sköndalsterrassen som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län och vars nuvarande firma registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har indirekt förvärvat fastigheten Pottmyran 1 i Stockholms kommun genom att förvärva aktiebolaget Pottmyran Fastighets AB (556908-2117), som i sin tur ägde fastigheten. Direkt efter föreningens förvärv av samtliga aktier i bolaget köpte föreningen fastigheten genom en underprisöverlåtelse för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till sammanlagt anskaffningsvärde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Under 4:e kvartalet 2012 har uppförandet av föreningens hus påbörjats. Föreningens 55 lägenheter byggs i fem flerbostadshus i 4 våningsplan. Två av husen har även källarvåning med källarförråd, gästlägenhet, relaxlokal och två tvättstugor. På föreningens fastighet uppförs även cykelförråd, gemensamma uteplatser och parkeringsplatser för medlemmarna i föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske succesivt ca 6 månader innan inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i december 2013 och avslutas i juni 2014. Inflyttning kommer att ske innan samtliga utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarstående arbeten.

Sedan lägenheten färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Till medlem får antagas fysisk person. Styrelsen avgör frågan om juridisk person ska bli medlem.

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 på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2013.

Enligt entreprenadkontrakt daterat 2013-04-25 genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad av Småa AB.

Bygghörsförsäkring samt säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.

I exploateringsavtalet mellan Småa AB och Stockholms kommun pkt 3.6 finns villkor om skyddande och bevarande av träd inom fastigheten. Bostadsrättsföreningen övertar dessa villkor enligt överenskommelse i entreprenadavtalet med Småa AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Pottmyran 1, Stockholms kommun
Markupplåtelse:	Äganderätt
Adress:	Maria Röhl's väg 1 – 11, 128 63 Sköndal
Tomtens areal:	6 789 m ²
Lägenhetsarea:	4 700 m ² BOA
Byggnadernas antal och utformning:	5 bostadsbyggnader i 4 våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad. Totalt 55 lägenheter. 2 av byggnaderna har även källarvåning.
Husens placering i förhållande till varandra:	Husen är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Gemensamma anordningar

Ledningar och anläggningar för fjärrvärme, vatten, spill- och dagvatten, el samt tele/data/TV. Portlås med magnetbricka som även ingår i elektroniskt bokningssystem för gemensamma utrymmen. Postboxar i entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrar. En hiss i varje byggnad.

Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus med rullstols-/barnvagnsrum centralt i varje byggnad. I källaren i hus nr 2 och nr 4 finns lägenhetsförråd, två tvättstugor, en gästlägenhet och en relax/bastu.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor, parkeringsplatser, utebelysning och planteringar. Förrådsbyggnad med UC för gemensam media och utrymme för ev sopsortering. 3 st nedgrävda behållare för hushållssopor. Ett cykelförråd, utvändiga cykelställ och gemensam uteplats med bord och bänkar vid varje hus. Liten lekplats med lekutrustning och bänkar. Pergola med bord och bänkar.

Parkering

26 st öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag samt ca 37 st öppna parkeringsplatser utan motorvärmarruttag varav ca 8 st är gästplatser.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.
Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

Försäkringar

Fastigheten är under byggtiden försäkrad genom Småa AB:s företagsförsäkring i Trygg Hansa. Från och med inflyttning avses fastigheten bli fullvärdesförsäkrad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering.
Ytterväggar:	Prefab betongväggar med puts och fasad av kompositpanel på balkonger/terrass.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme av stål/trä. Bärande väggar av prefabbetong.
Mellanbjälklag:	Plattbärlag med pågjutning. Terrassvåning utförs med uppfyllt betonggolvs i hela planet.
Yttertak:	Uppstolpat tak, råspontad panel, underlagspapp, plåttäckning.
Balkonger:	Betong med målad undersida, smidesräcke.
Invändiga trappor/entré:	Prefab trappor med terrassobeläggning, keramiska plattor på golv. Målade väggar, vitmålat tak med akustikplattor. Räckan och handledare i stål
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida och isolerglas. Skjutdörrsparti på terrasser.
Dörrar:	Entréparti i oljad ek förses med kod/magnetläsare, stålparti mot baksida. Säkerhetsdörr med tittöga och mekanisk ringklocka till lägenheter. Dörrar till gemensamma utrymmen stål. Innerdörrar: Vita släta, fabriksmålade
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med fjärrvärme via vattenburna radiatorer. Följande utrymmen har vattenburen golvvärme: badrum, hela terrassvåningen, bastu/relax, gästlägenhet.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft via FTX med värmeåtervinning, placerad i separat utrymme i varje lägenhet.
Sanitära installationer:	Gemensam vattenmätning med undervattenmätare i respektive lägenhet. Snålspolande toalettstolar och tappvattenarmaturer. Vattenavstängning av respektive lägenhet med tryckknapp. En vattenutkastare per huskropp för trädgårdsbevattning.
El, tele, TV och data:	Individuell elmätning, gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Förutom eluttag för normal belysning ingår takbelysning i klädkammare, spotlightarmatur i kök, infällda spotlights i badrum, belysning samt eluttag vid uteplats/balkong/terrass. Brandvarnare.

Bostadsrättsföreningen ansluts med fiber till Telias IT-nät. I lägenheterna byggs stjärnnät med ett dubbelt multimediauttag (data/tele/tv) i alla bostadsrum. Allmänna utrymmen har närvarostyrd belysning.

Hiss: En personhiss i varje trapphus.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd: Samtliga lägenheter har ett förråd i källarplan, hus 2 eller 4. Förråden avkiljs från varandra med trådnätsväggar.

Rullstols-/barnvagnsrum: Vitmålade väggar och tak, keramiska plattor på golv. Utslagsvask, eluttag för laddning av elrullstol.

Föreningens gemensambetsutrymmen

Cykelförråd: Fristående på baksidan av varje hus. Marksten med betongsockel. Oisolerad träregelstomme med fasad av kompositpanel.

Tvättstuga: Två gemensamma tvättstugor belägna i källarplan i hus 2 resp. hus 4. Varje tvättstuga är utrustad med 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp, 1 st mangel och 1 st tvättbänk.

Gästlägenhet: I hus 4 disponerar föreningen en lägenhet på ca 35 m² innehållande allrum med klinkergolv och vitmålade väggar, trinett. Wc/dusch med klinkergolv och kaklade väggar.

Relax/bastu: I hus 2 disponerar föreningen en lokal med allrum, bastu, dusch och wc. Klinkergolv, kaklade väggar i våtdel, träpanel mot bastu, målade väggar i övrigt.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning/utrustning
Hall	Eklamellparkett	Målat vitt	Kapphylla/garderob/klädskammare enligt ritning. Multimediacentral, elcentral.
Kök	Eklamellparkett	Målat vitt	Rostfri diskbänk. Bänkskiva och stänkskydd i laminat. Kökssnickerier från Vedum enligt ritning. Släta vita luckor/lådor, bänkbelysning. Glaskeramikhäll, ugn, mikrovågsugn, kolfilterfläkt, kyl, frys och diskmaskin från Electrolux.
Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat vitt	
Sovrum	Eklamellparkett	Målat vitt	Garderober enligt ritning.

Wc	Klinker	Målat vitt	Kakel bakom tvättställ. Toalettstol, handfat med pelare, spegelskåp med belysning och eluttag.
Badrum	Klinker	Kakel	Toalettstol, tvättställ med kommod, eluttag i låda, spegel med hylla och belysning. Duschhörna i klarglas. Förberett för handdukstork, tvättmaskin och torktumlare.
Klädkammare	Eklamellparkett	Målat vitt	Utrustning enligt ritning.

Alla tak målas vita. Släta vita innerdörrar. Badrumsdörr med runt fönster med frostat glas. Fönsterbänkar i stenmaterial. Fönsterdörrar i entréplan är låsbara.

En omgång ritningar som visar inredning/utrustning finns hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl moms enligt entreprenadavtal	163 000 000 kr
Bolagsförvärv (varav mark 22 400 000 kr)	44 800 000 kr
Reserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	207 850 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men uppskattas enligt Skatteverkets schabloner slutligt till ca 82 400 000 kr.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats Genomsnitt år 1 – 5	Räntekostnad år 1	Amorteringsplan 0,5% år 1 – 5
Nordea	38 800 000 kr	4,0 %	1 552 000 kr	194 000 kr

Summa lån	38 800 000 kr
Insatser	138 650 000 kr
Upplåtelseavgifter	30 400 000 kr
Summa finansiering	207 850 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt G. Redovisning av lägenheterna.

Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Amorteringen beräknas till 0,5% år 1-5 och 0,8% år 6-10. Avskrivning av byggnaden sker på 73 år enligt en progressiv avskrivningsplan.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter, år 1

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	1 552 000 kr
Avskrivningar	245 000 kr
Summa kapitalkostnader	1 797 000 kr

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

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	66 000 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	44 000 kr
Revisor	15 000 kr
Administration	10 000 kr
Fastighetsskötsel inkl trappstäd, snöröjning och hiss	250 000 kr
Fjärrvärme	280 000 kr
TV/tele/data (inkl låsstyrning och bokningssystem)	172 000 kr
Vatten	95 000 kr
Gemensam el	68 000 kr
Sophämtning	52 000 kr
Fastighetsförsäkring	50 000 kr
Diverse oförutsett	12 000 kr
Summa driftkostnader exkl hushållsel	1 114 000 kr

Hushållsel	297 000 kr
------------	------------

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: Fondering för yttre underhåll minst 45 kr/m ² .	212 000 kr
---	------------

Övriga kostnader – Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Enligt nu gällande regler utgår inte kommunal fastighetsavgift för bostäder under de första femton åren efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t.o.m. färdigställandeåret utgår med 0,4 % av taxeringsvärdet årligen för bostäder. Denna fastighetsskatt betalas av Småa AB och ingår i entreprenadsumman.

Summa kostnader **3 420 000 kr**

Driftkostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

- Ev. hyra av parkeringsplats 250/400 kr/mån beroende på typ av plats.
- Inre underhåll av lägenheten samt i förekommande fall skötsel och underhåll av balkong, terrass och tomt.
- Tjänster utöver grundutbudet för digital-TV, bredbandsanslutning samt samtalsavgifter för telefon.
- Hemförsäkring.

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.	2 777 520 kr
Årsavgifter Telia Triple Play (fördelas per lägenhet)	150 480 kr
Årsavgifter hushållsel ¹	297 000 kr
Hysesintäkter för p-platser	194 000 kr
Ränteintäkter	1 000 kr

¹ Årsavgifter för hushållsel preliminärdebiteras med 400 kr/mån för 2 rok, 450 kr/mån för 3-4 rok och 500 kr/mån för 5 rok. Retroaktiv reglering mot faktisk förbrukning kommer preliminärt att göras kvartalsvis.

Summa intäkter **3 420 000 kr**

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m ²	44 213 kr/m ²
Beläning per m ² år 1	8 255 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ²	35 968 kr/m ²
Driftkostnader per m ² år 1	237 kr/m ²
Årsavgift per m ² år 1	623 kr/m ²

G. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Area, cifer ¹ m ²	Antal rok	M B T F	Insats kr	Ljplåtelse- avgift kr	Summa Insats+upp- låtelseavgift kr	Årsavgift ² kr	Årsavgift Triple Play kr	Total Årsavg ³ kr	Total Månadsavg ³ kr/mån	Beräknad årsavgift hushållsel kr	Andelstul
101	75	3	M	2 212 500	327 500	2 540 000	45 249	2 736	47 985	3 999	5 400	0,0162911
102	85	3	M	2 507 500	532 500	3 040 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
103	60	2	M	1 770 000	220 000	1 990 000	37 714	2 736	40 450	3 371	4 800	0,0135783
111	85	3	B,F	2 507 500	582 500	3 090 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
112	74	3	B	2 183 000	357 000	2 540 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
113	98	4	B,F	2 891 000	449 000	3 340 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
121	85	3	B,F	2 507 500	732 500	3 240 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
122	74	3	B	2 183 000	507 000	2 690 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
123	98	4	B,F	2 891 000	599 000	3 490 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
131	95	4	T,F	2 802 500	1 287 500	4 090 000	55 295	2 736	58 031	4 836	5 400	0,0199081
132	111	5	T,F	3 274 500	1 215 500	4 490 000	63 332	2 736	66 068	5 506	6 000	0,0228017
201	75	3	M	2 212 500	277 500	2 490 000	45 249	2 736	47 985	3 999	5 400	0,0162911
202	85	3	M	2 507 500	482 500	2 990 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
203	60	2	M	1 770 000	220 000	1 990 000	37 714	2 736	40 450	3 371	4 800	0,0135783
211	85	3	B,F	2 507 500	482 500	2 990 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
212	74	3	B	2 183 000	407 000	2 590 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
213	98	4	B,F	2 891 000	499 000	3 390 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
221	85	3	B,F	2 507 500	682 500	3 190 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
222	74	3	B	2 183 000	507 000	2 690 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
223	98	4	B,F	2 891 000	599 000	3 490 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
231	95	4	T,F	2 802 500	1 237 500	4 040 000	55 295	2 736	58 031	4 836	5 400	0,0199081
232	111	5	T,F	3 274 500	1 215 500	4 490 000	63 332	2 736	66 068	5 506	6 000	0,0228017
301	75	3	M	2 212 500	277 500	2 490 000	45 249	2 736	47 985	3 999	5 400	0,0162911
302	85	3	M	2 507 500	432 500	2 940 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
303	60	2	M	1 770 000	220 000	1 990 000	37 714	2 736	40 450	3 371	4 800	0,0135783
311	85	3	B,F	2 507 500	432 500	2 940 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
312	74	3	B	2 183 000	357 000	2 540 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
313	98	4	B,F	2 891 000	499 000	3 390 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
321	85	3	B,F	2 507 500	632 500	3 140 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
322	74	3	B	2 183 000	457 000	2 640 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
323	98	4	B,F	2 891 000	599 000	3 490 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
331	95	4	T,F	2 802 500	1 237 500	4 040 000	55 295	2 736	58 031	4 836	5 400	0,0199081
332	111	5	T,F	3 274 500	1 215 500	4 490 000	63 332	2 736	66 068	5 506	6 000	0,0228017
401	75	3	M	2 212 500	177 500	2 390 000	45 249	2 736	47 985	3 999	5 400	0,0162911
402	85	3	M	2 507 500	382 500	2 890 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
403	60	2	M	1 770 000	220 000	1 990 000	37 714	2 736	40 450	3 371	4 800	0,0135783
411	85	3	B,F	2 507 500	382 500	2 890 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
412	74	3	B	2 183 000	307 000	2 490 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
413	98	4	B,F	2 891 000	399 000	3 290 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
421	85	3	B,F	2 507 500	582 500	3 090 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
422	74	3	B	2 183 000	407 000	2 590 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
423	98	4	B,F	2 891 000	499 000	3 390 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
431	95	4	T,F	2 802 500	1 187 500	3 990 000	55 295	2 736	58 031	4 836	5 400	0,0199081
432	111	5	T,F	3 274 500	1 115 500	4 390 000	63 332	2 736	66 068	5 506	6 000	0,0228017
501	75	3	M	2 212 500	77 500	2 290 000	45 249	2 736	47 985	3 999	5 400	0,0162911
502	85	3	M	2 507 500	282 500	2 790 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
503	60	2	M	1 770 000	220 000	1 990 000	37 714	2 736	40 450	3 371	4 800	0,0135783
511	85	3	B,F	2 507 500	382 500	2 890 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
512	74	3	B	2 183 000	307 000	2 490 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
513	98	4	B,F	2 891 000	299 000	3 190 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
521	85	3	B,F	2 507 500	482 500	2 990 000	50 272	2 736	53 008	4 417	5 400	0,0180996
522	74	3	B	2 183 000	407 000	2 590 000	44 747	2 736	47 483	3 957	5 400	0,0161103
523	98	4	B,F	2 891 000	399 000	3 290 000	56 802	2 736	59 538	4 962	5 400	0,0204507
531	95	4	T,F	2 802 500	1 087 500	3 890 000	55 295	2 736	58 031	4 836	5 400	0,0199081
532	111	5	T,F	3 274 500	1 015 500	4 290 000	63 332	2 736	66 068	5 506	6 000	0,0228017
Summa	4 700			138 650 000	30 400 000	169 050 000	2 777 520	150 480	2 928 000	244 000	297 000	1,0000000

M,B,T,F = Mark (uteplats), Balkong, Terrass eller Fransk balkong ingår i bostadsströket.

¹ Angiven area är baserad på uppmätning från ritning.² Årsavgift exkl Tella Triple Play och hushållsel.³ Årsavgift och Månadsavgift exkl hushållsel.

H. 11-årsprognos

2013-03-13

Brf Sköndalsterrassen

11-ARS PROGNOS i tusentals kronor (kkr)

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RESULTAT											
Intäkter											
Årsavgift ¹	2 928	2 987	3 046	3 107	3 159	3 233	3 298	3 363	3 431	3 499	3 569
Hysesintäkt	194	198	202	206	210	215	219	223	228	232	237
Ränta eget kapital	1	3	6	10	14	19	23	28	33	39	46
Bruttointäkt	3 123	3 188	3 255	3 324	3 394	3 466	3 539	3 614	3 692	3 771	3 852
Kostnader											
Räntekostnad	1 552	1 544	1 536	1 529	1 521	1 513	1 501	1 488	1 476	1 464	1 451
Avskrivning	245	257	270	284	298	313	329	345	362	380	399
Driftkostnad ¹	1 114	1 136	1 159	1 182	1 206	1 230	1 254	1 280	1 305	1 331	1 358
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttokostnad	2 911	2 937	2 965	2 995	3 025	3 055	3 084	3 113	3 143	3 175	3 208
Resultat	212	251	290	329	369	410	455	502	549	596	644
Fond (ack)	0	212	428	648	873	1 103	1 337	1 575	1 819	2 067	2 320
Fondavsättning	212	216	220	225	229	234	239	243	248	253	258
Resultat efter fond.	0	35	69	104	140	176	217	258	300	343	386

LIKVIDITET

Kassa B	50	313	627	992	1 411	1 884	2 297	2 771	3 307	3 907	4 573
Inkomster											
Ränta, eget kapital	1	3	6	10	14	19	23	28	33	39	46
Årsavgift ¹	2 928	2 987	3 046	3 107	3 169	3 233	3 298	3 363	3 431	3 499	3 569
Hysesinkomst	194	198	202	206	210	215	219	223	228	232	237
Bruttoinkomst	3 123	3 188	3 255	3 324	3 394	3 466	3 539	3 614	3 692	3 771	3 852
Utgifter											
Ränteutgift	1 552	1 544	1 536	1 529	1 521	1 513	1 501	1 488	1 476	1 464	1 451
Amortering	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194
Driftkostnad ¹	1 114	1 136	1 159	1 182	1 206	1 230	1 254	1 280	1 305	1 331	1 358
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoutgifter	2 860	2 874	2 889	2 905	2 921	2 937	2 953	2 969	2 985	2 999	3 015
Kassa UB	313	627	992	1 411	1 884	2 297	2 771	3 307	3 907	4 573	5 306

¹ Exklusive hushållsetBoendeekonomi i Kr/m²

Årsavgift	623	635	648	661	674	688	702	716	730	745	759
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	623	635	648	661	674	688	702	716	730	745	759

Ingående parametrar:

Årlig uppräkn av:	Räntekostn	År 1-11	År 6-11	År 1	År 1-11	Fastighetsavg år 1-5	Fastighetsavg år 6-10	Fastighetsavg år 11-	Småhus Flerbo	+ indexuppräkn
Årsavgift	2,0%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	0,15%	5,0%	5,0%	0kr	+ indexuppräkn
Hysesintäkt	2,0%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	0,15%	5,0%	5,0%	0kr	+ indexuppräkn
Driftkostn	2,0%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	0,15%	5,0%	5,0%	0kr	+ indexuppräkn

Enligt de lagar och bestämmelser som vid tiden för uppräknandet var gällande.

I. Känslighetsanalys

Räntekänsligheten i den ekonomiska planen framgår av följande tabell som syftar till att beskriva en ränteförändrings teoretiskt beräknade genomslag på föreningens behov av årsavgifter. Detta innebär dock inte att årsavgifterna kommer att förändras i enlighet med denna eftersom det finns fler faktorer att ta hänsyn till i samband med ett sådant beslut.

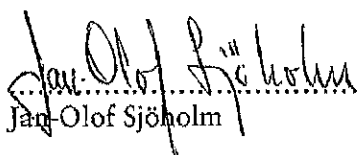
Den nedan redovisade årsavgiften/m² är ett genomsnitt för alla lägenheter. De olika lägenhetstyperna skiljer sig åt enligt lägenhetstabellen.

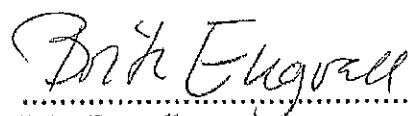
Ränteförändring %	Ränta %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år inflation beräknad med 2% per år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
0%	4,0%	623	635	648	661	674	688	759
+ 1%	5,0%	706	718	730	742	755	768	837
+ 2%	6,0%	788	800	812	824	836	849	914

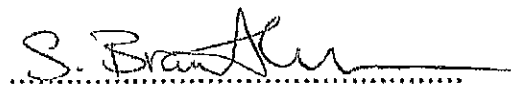
Inflationsförändring med + 1% utöver antagen inflationsnivå på 2% ger följande teoretiska konsekvens för årsavgifterna:

Inflationsförändring %	Inflation %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	3,0%	623	638	653	669	685	701	790

Stockholm 2013-04-25


Jan-Olof Sjöholm


Brita Engvall


Sandra Branthammer

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

2013052206583

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sköndalsterassen med org.nr 769621-7228, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2013.04.25

Stadgar för Brf Sköndalsterassen

Registreringsbevis för Brf Sköndalsterassen

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Pottmyran Fastighets AB

Transportköpehandling för fastigheten Pottmyran 1 från Pottmyran Fastighets AB till Brf Sköndalsterassen

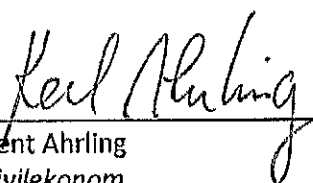
Totalentreprenadkontrakt mellan Småa AB och Brf Sköndalsterassen dat. 2013.04.25

Offert för finansieringen av Brf Sköndalsterassen

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2013.05.16



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör

Gar-Bo AB

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

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sköndalsterassen med org.nr 769621-7228, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2013.04.25

Stadgar för Brf Sköndalsterassen

Registreringsbevis för Brf Sköndalsterassen

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Pottmyran Fastighets AB

Transportköpehandling för fastigheten Pottmyran 1 från Pottmyran Fastighets AB till Brf Sköndalsterassen

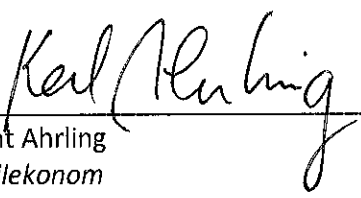
Totalentreprenadkontrakt mellan Småa AB och Brf Sköndalsterassen dat. 2013.04.25

Offert för finansieringen av Brf Sköndalsterassen


Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2013.05.16



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Astrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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