

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅCK 16

(Org nr 769625-0369)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2014-09-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råck 16 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-07-18 (org nr 769625-0369) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under maj månad 2013 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 231 lägenheter och 3 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske tredje kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i slutet av första kvartalet 2015 och avslutas i början av andra kvartalet 2015.

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 kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2014.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Gar-Bo Försäkrings AB.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vattenfallet 8
Tomtens areal, ca:	2021 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	13384 m ²
Antal lägenheter:	231 st
Lokalarea (LOA), ca:	1338 m ²
Antal lokaler:	3 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus / två trappuppgångar varav en är en nödutgång

Det befintliga huset uppfördes i slutet av 1950-talet och är q-märkt vilket innebär att huset inte får rivas samt att byggnadens yttre form och karaktär inte får förvanskas.

Ombyggnaden har en sådan genomgripande omfattning att något direkt eller eftersatt underhåll inte föreligger.

Lokalernas användning

Lokalerna är tänkta att användas till café, gym och kontor.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på källarplan. Ventilation sker genom till- och frånluft med återvinning. Hiss finns i en av trappuppgångarna.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus. Gemensamma utrymmen för städ, lägenhets-förråd finns på Plan 01 huvudentré och upp till och med Plan 15. Barnvagnsförråd och tvättstuga finns på Plan 3-15. Cykelrum och laddningsstation för rullstolar finns på Plan 01 huvudentré. Soprum på Plan 01 huvudentré. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elcentral finns på källarplan.

Gemensam övernattningslägenhet finns på Plan 3, gemensamhetslokal, ateljé, biograf och takterrass finns på Plan 16.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, uteplats, belysning, gångvägar och cykelparkeringar.

Parkering

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten.

Sevitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut i form av sprinklerledning till förmån för Vattenfallet 2, utrymning till förmån för Vattenfallet 2. Fastigheten har förmån av servitut för rätt att nyttja befintliga vägar inom belastad fastighet för in- och utfart. Servitutet är olokaliserat och ska upphävas när allmän gatumark överförs till Stockholms Stad. Fastigheten upplåter ledningsrätt till förmån för Stockholm Vatten VA AB.

Servitut för en fjärrvärmeledning kommer att belasta fastigheten. Servitut för förrådsutrymmen på våningsplan -2 kommer att belasta Vattenfallet 8 till förmån för Laserskrivaren 1, fastighetsbildning är under genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Stockholm Vattenfallet GA:1 avseende gemensamma byggnadskonstruktioner och brandvägg. Fastigheten kommer att ingå i Vällingby Parkstad GA med övriga fastigheter inom området avseende sopsugsanläggning. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Befintlig grundläggning, platta på mark med ursprängd bergsbotten
Stomme	Befintlig stomme i form av betongväggar runt trapphus, korridorer etc, pelare i rum samt fasad Befintligt platsgjutet bjälklag Komplettering av stomme med platsgjutna betongväggar, stålpelare etc. Hål borras för frånluftsventilation, värmestammar, avlopp
Stomkomplettering	Samtliga nya innerväggar av gips och stålreglar Innerdörrar släta samt inbyggda skjutdörrar typ "Pocketdörr" Lägenhetsdörr av inbrottsskyddad typ
Tak	Befintligt uppstolpat tak med ytskikt av duk/papp samt isolering Nya brunnar, komplettering taksäkerhet, ny takterrass
Fasad	Befintlig fasad med asbetshaltig utvändig skiva samt träregelstomme. Rivning av skivor där franska balkoner monteras, i övrigt ingen åtgärd. Invändig tilläggsisolering inkl. gips På bottenvåning balkongdörrar med låsning Entrépartier stål med kodlås och extra säkerhet till lägenhetsentré och lokaler Nya fasader där marknivå sänks alternativt anslutande byggnad rivs. Utförande lika befintligt fasad med återmontage plåtar alternativt glaspartier Befintliga fönster trä med aluminiumklädd utsida. Innerbågen byts till ny och kompletteras med befintlig aluminium utsida. Nya beslag och tätningslister Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Tilluft FTX via befintliga ingjutna kanaler, befintligt system rensas, nya tilluftsaggregat under fönster. Frånluft via nya kanaler till aggregat i källare. Återvinning via befintligt alternativt nytt aggregat.

Om befintlig ej anges så är det nytt.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

2014090901585	Hall	Golv	Parkett
		Vägg	Målas
		Tak	Grängas
		Övrigt	Kapphylla, högskåp enligt ritning
	Vardagsrum	Golv	Parkett, klinker enligt ritning
		Vägg	Målas
		Tak	Grängas
		Övrigt	Fönsterbänk
	Kök/Kokvrå	Golv	Parkett
		Vägg	Målas
		Tak	Grängas
		Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Förberedelse för diskmaskin och mikrovågsugn, stänkskydd av kakel, fönsterbänk
	Wc/Bad/Dusch/ Gäst Wc	Golv	Klinker
		Vägg	Kakel
		Tak	Målas, nedpendlat tak av gips, i gäst wc målas
		Övrigt	Inredning enligt ritning, förberedelse för handdukstork i wc/bad/dusch
	Bastu	Golv	Klinker
		Vägg	Kakel
		Tak	Bastupanel
		Övrigt	Bastuaggregat, spygatt, lavar, belysning i tak alt. vägg
	Sovrum	Golv	Parkett
		Vägg	Målas
		Tak	Grängas
		Övrigt	Fönsterbänk
	Klädkammare	Golv	Parkett
		Vägg	Målas
		Tak	Grängas
		Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	167 369 000 kr
------------------------------	----------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	368 726 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 1.500.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	536 095 000 kr
------------------------	-----------------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2015 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	255 238 000 kr
varav bostäder	241 373 000 kr
varav lokaler	13 865 000 kr

I kontraktssumman ingår mervärdesskatt med 1.500.000 kr som föreningen kommer att få återbetalt från skattemyndigheten. Entreprenören äger därmed rätt att erhålla denna mervärdesskatt, vilket beaktas vid fastställandet av kontraktssumman. Skulle av någon anledning den mervärdesskatt som kan lyftas understiga eller överstiga 1.500.000 kr skall kontraktssumman ändras i motsvarande mån. Prisjusteringen är inklusive moms.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år från år 2-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	150 570 000 kr
Insatser	240 912 000 kr
Upplåtelseavgifter	143 113 000 kr
Återbetald moms	1 500 000 kr

Summa **536 095 000 kr**

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Ränte-sats	Amortering	Ränte-kostnad	Totalt
Lån 1	50 190 000	Rörligt	2,58%	250 950	1 294 902	1 545 852
Lån 2	50 190 000	2 år	2,85%	250 950	1 430 415	1 681 365
Lån 3	50 190 000	5 år	3,44%	250 950	1 726 536	1 977 486
Summa lån	150 570 000		2,96%	752 850	4 451 853	5 204 703
Genomsnittsräntan är 2,96 enligt offert dat. 2013-03-15						
Ekonomisk plan är beräknad med			3,75%			

Beräknad räntesats	3,75%
Ränta	5 646 375 kr
Avskrivning	2 458 173 kr
(Amorteringsfritt år 1, från År 2	752 850 kr)

Summa kostnad **5 646 375 kr**

Not. 1) Brf. Råck 16 kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år med ett restvärde på 20% av byggnadsvärdet.

Brf. Råck 16:s beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	294 400
Elförbrukning	535 400
Uppvärmning (central anläggning)	1 204 600
Tv/Tele/IT	576 500
Trädgård och gård inkl. snöröjning	67 000
Gemensamhetsanläggning	30 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	23 100
Sophämtning	147 200
Städning	174 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	182 000
Teknisk förvaltning	133 800
Ekonomisk förvaltning	231 000
Fastighetsförsäkringar	120 500
Revision	18 000
Styrelsearvoden	25 000
Drift lokaler	151 000
Oförutsedda kostnader	168 620

Summa driftskostnader**4 082 120 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalerna bekostas av hyresgästerna (regleras via lokalhyreskontrakt).

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler)	138 650 kr
---------------------------	------------

Summa kostnader år 1**9 867 145 kr**

D. Forts

Årsavgifter	8 699 600 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	1 859 820 kr
Fastighetsskatt lokaler	138 650 kr

Summa intäkter år 1	10 698 070 kr
----------------------------	----------------------

Överskott år 1	830 925 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	442 560 kr
--------------------------	------------

Fastighetsskatt för lokalerna utgår från år 1 och betalas av hyresgästerna.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	40 055 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	28 693 kr/kvm
Belåning år 1	11 250 kr/kvm
Driftskostnad år 1	305 kr/kvm
Årsavgift år 1	650 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Fransk balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
101	1 rok	Uteplats	27	0,20173	409 000	486 000	895 000	17 550	1 463
102	1 rok	Uteplats	27	0,20173	409 000	486 000	895 000	17 550	1 463
103	1 rok	Uteplats	27	0,20173	409 000	486 000	895 000	17 550	1 463
104	1 rok	Uteplats	27	0,20173	409 000	486 000	895 000	17 550	1 463
105	1 rok	Uteplats	27	0,20173	409 000	486 000	895 000	17 550	1 463
202	2 rok	Uteplats	65	0,48565	825 000	1 170 000	1 995 000	42 250	3 521
203	2 rok	Uteplats	54	0,40347	638 000	972 000	1 610 000	35 100	2 925
204	2 rok	Uteplats	70	0,52301	935 000	1 260 000	2 195 000	45 500	3 792
207	3 rok	Fransk balkong	95	0,70980	985 000	1 710 000	2 695 000	61 750	5 146
208	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
209	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
210	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
211	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	339 000	756 000	1 095 000	27 300	2 275
212	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	478 000	1 152 000	1 630 000	41 600	3 467
217	1 rok	Fransk balkong	35	0,26151	265 000	630 000	895 000	22 750	1 896
302	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	478 000	972 000	1 450 000	35 100	2 925
303	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	478 000	972 000	1 450 000	35 100	2 925
304	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	431 000	864 000	1 295 000	31 200	2 600
305	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	849 000	1 746 000	2 595 000	63 050	5 254
306	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	849 000	1 746 000	2 595 000	63 050	5 254
307	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	668 000	1 152 000	1 820 000	41 600	3 467
308	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
309	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
310	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
311	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	339 000	756 000	1 095 000	27 300	2 275
312	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	443 000	1 152 000	1 595 000	41 600	3 467
313	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	267 000	828 000	1 095 000	29 900	2 492
314	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	627 000	1 368 000	1 995 000	49 400	4 117
315	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	627 000	1 368 000	1 995 000	49 400	4 117
316	1 rok	Fransk balkong	33	0,24656	301 000	594 000	895 000	21 450	1 788
317	1 rok	Fransk balkong	35	0,26151	265 000	630 000	895 000	22 750	1 896
401	1 rok		38	0,28392	211 000	684 000	895 000	24 700	2 058
402	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
403	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
404	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	431 000	864 000	1 295 000	31 200	2 600
405	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	849 000	1 746 000	2 595 000	63 050	5 254

2014090901591

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Fransk balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
406	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	849 000	1 746 000	2 595 000	63 050	5 254
407	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	693 000	1 152 000	1 845 000	41 600	3 467
408	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
409	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
410	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
411	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	384 000	756 000	1 140 000	27 300	2 275
412	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	443 000	1 152 000	1 595 000	41 600	3 467
413	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	312 000	828 000	1 140 000	29 900	2 492
414	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	707 000	1 368 000	2 075 000	49 400	4 117
415	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	707 000	1 368 000	2 075 000	49 400	4 117
416	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	293 000	702 000	995 000	25 350	2 113
417	1 rok		40	0,29886	275 000	720 000	995 000	26 000	2 167
501	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	311 000	684 000	995 000	24 700	2 058
502	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
503	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
504	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	431 000	864 000	1 295 000	31 200	2 600
505	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	949 000	1 746 000	2 695 000	63 050	5 254
506	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	949 000	1 746 000	2 695 000	63 050	5 254
507	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	718 000	1 152 000	1 870 000	41 600	3 467
508	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
509	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
510	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
511	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	404 000	756 000	1 160 000	27 300	2 275
512	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	443 000	1 152 000	1 595 000	41 600	3 467
513	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	332 000	828 000	1 160 000	29 900	2 492
514	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	727 000	1 368 000	2 095 000	49 400	4 117
515	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	727 000	1 368 000	2 095 000	49 400	4 117
516	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	353 000	702 000	1 055 000	25 350	2 113
517	1 rok	Fransk balkong	40	0,29886	355 000	720 000	1 075 000	26 000	2 167
601	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	311 000	684 000	995 000	24 700	2 058
602	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
603	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	523 000	972 000	1 495 000	35 100	2 925
604	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	461 000	864 000	1 325 000	31 200	2 600
605	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	984 000	1 746 000	2 730 000	63 050	5 254
606	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	984 000	1 746 000	2 730 000	63 050	5 254
607	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	743 000	1 152 000	1 895 000	41 600	3 467
608	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
609	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
610	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	323 000	972 000	1 295 000	35 100	2 925
611	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	419 000	756 000	1 175 000	27 300	2 275
612	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	543 000	1 152 000	1 695 000	41 600	3 467
613	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	347 000	828 000	1 175 000	29 900	2 492
614	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	767 000	1 368 000	2 135 000	49 400	4 117
615	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	767 000	1 368 000	2 135 000	49 400	4 117
616	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	358 000	702 000	1 060 000	25 350	2 113
617	1 rok	Fransk balkong	40	0,29886	370 000	720 000	1 090 000	26 000	2 167
701	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	416 000	684 000	1 100 000	24 700	2 058
702	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
703	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
704	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	536 000	864 000	1 400 000	31 200	2 600
705	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 024 000	1 746 000	2 770 000	63 050	5 254

2014090901592

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Fransk balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
706	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 024 000	1 746 000	2 770 000	63 050	5 254
707	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	768 000	1 152 000	1 920 000	41 600	3 467
708	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
709	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
710	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
711	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	509 000	756 000	1 265 000	27 300	2 275
712	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	543 000	1 152 000	1 695 000	41 600	3 467
713	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	437 000	828 000	1 265 000	29 900	2 492
714	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	797 000	1 368 000	2 165 000	49 400	4 117
715	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	797 000	1 368 000	2 165 000	49 400	4 117
716	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	468 000	702 000	1 170 000	25 350	2 113
717	1 rok	Fransk balkong	40	0,29886	460 000	720 000	1 180 000	26 000	2 167
801	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	431 000	684 000	1 115 000	24 700	2 058
802	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
803	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
804	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	561 000	864 000	1 425 000	31 200	2 600
805	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 049 000	1 746 000	2 795 000	63 050	5 254
806	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 049 000	1 746 000	2 795 000	63 050	5 254
807	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	793 000	1 152 000	1 945 000	41 600	3 467
808	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
809	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
810	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
811	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	524 000	756 000	1 280 000	27 300	2 275
812	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	543 000	1 152 000	1 695 000	41 600	3 467
813	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	452 000	828 000	1 280 000	29 900	2 492
814	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	827 000	1 368 000	2 195 000	49 400	4 117
815	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	827 000	1 368 000	2 195 000	49 400	4 117
816	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	483 000	702 000	1 185 000	25 350	2 113
817	1 rok	Fransk balkong	40	0,29886	480 000	720 000	1 200 000	26 000	2 167
901	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	446 000	684 000	1 130 000	24 700	2 058
902	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
903	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	573 000	972 000	1 545 000	35 100	2 925
904	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	566 000	864 000	1 430 000	31 200	2 600
905	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 104 000	1 746 000	2 850 000	63 050	5 254
906	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 104 000	1 746 000	2 850 000	63 050	5 254
907	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	818 000	1 152 000	1 970 000	41 600	3 467
908	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
909	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
910	1 rok	Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
911	1 rok	Fransk balkong	42	0,31381	544 000	756 000	1 300 000	27 300	2 275
912	2 rok	Fransk balkong	64	0,47818	643 000	1 152 000	1 795 000	41 600	3 467
913	1 rok	Fransk balkong	46	0,34369	472 000	828 000	1 300 000	29 900	2 492
914	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	857 000	1 368 000	2 225 000	49 400	4 117
915	3 rok	Fransk balkong	76	0,56784	857 000	1 368 000	2 225 000	49 400	4 117
916	1 rok	Fransk balkong	39	0,29139	498 000	702 000	1 200 000	25 350	2 113
917	1 rok	Fransk balkong	40	0,29886	495 000	720 000	1 215 000	26 000	2 167
1001	1 rok	Fransk balkong	38	0,28392	461 000	684 000	1 145 000	24 700	2 058
1002	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1003	2 rok	Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1004	2 rok	Fransk balkong	48	0,35864	581 000	864 000	1 445 000	31 200	2 600
1005	4 rok	Fransk balkong	97	0,72475	1 134 000	1 746 000	2 880 000	63 050	5 254

2014090901593

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Fransk balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift
1006	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 134 000	1 746 000	2 880 000	63 050	5 254
1007	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	843 000	1 152 000	1 995 000	41 600	3 467
1008	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1009	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1010	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1011	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	559 000	756 000	1 315 000	27 300	2 275
1012	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	643 000	1 152 000	1 795 000	41 600	3 467
1013	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	487 000	828 000	1 315 000	29 900	2 492
1014	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	882 000	1 368 000	2 250 000	49 400	4 117
1015	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	882 000	1 368 000	2 250 000	49 400	4 117
1016	1	rok Fransk balkong	39	0,29139	513 000	702 000	1 215 000	25 350	2 113
1017	1	rok Fransk balkong	40	0,29886	510 000	720 000	1 230 000	26 000	2 167
1101	1	rok Fransk balkong	38	0,28392	476 000	684 000	1 160 000	24 700	2 058
1102	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1103	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1104	2	rok Fransk balkong	48	0,35864	596 000	864 000	1 460 000	31 200	2 600
1105	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 169 000	1 746 000	2 915 000	63 050	5 254
1106	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 169 000	1 746 000	2 915 000	63 050	5 254
1107	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	863 000	1 152 000	2 015 000	41 600	3 467
1108	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1109	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1110	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	473 000	972 000	1 445 000	35 100	2 925
1111	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	574 000	756 000	1 330 000	27 300	2 275
1112	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	643 000	1 152 000	1 795 000	41 600	3 467
1113	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	502 000	828 000	1 330 000	29 900	2 492
1114	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	917 000	1 368 000	2 285 000	49 400	4 117
1115	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	917 000	1 368 000	2 285 000	49 400	4 117
1116	1	rok Fransk balkong	39	0,29139	528 000	702 000	1 230 000	25 350	2 113
1117	1	rok Fransk balkong	40	0,29886	525 000	720 000	1 245 000	26 000	2 167
1201	1	rok Fransk balkong	38	0,28392	411 000	684 000	1 095 000	24 700	2 058
1202	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1203	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1204	2	rok Fransk balkong	48	0,35864	561 000	864 000	1 425 000	31 200	2 600
1205	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 204 000	1 746 000	2 950 000	63 050	5 254
1206	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 204 000	1 746 000	2 950 000	63 050	5 254
1207	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	888 000	1 152 000	2 040 000	41 600	3 467
1208	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
1209	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
1210	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	423 000	972 000	1 395 000	35 100	2 925
1211	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	514 000	756 000	1 270 000	27 300	2 275
1212	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	698 000	1 152 000	1 850 000	41 600	3 467
1213	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	442 000	828 000	1 270 000	29 900	2 492
1214	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	942 000	1 368 000	2 310 000	49 400	4 117
1215	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	942 000	1 368 000	2 310 000	49 400	4 117
1216	1	rok Fransk balkong	39	0,29139	468 000	702 000	1 170 000	25 350	2 113
1217	1	rok Fransk balkong	40	0,29886	465 000	720 000	1 185 000	26 000	2 167
1301	1	rok Fransk balkong	38	0,28392	466 000	684 000	1 150 000	24 700	2 058
1302	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	723 000	972 000	1 695 000	35 100	2 925
1303	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	723 000	972 000	1 695 000	35 100	2 925
1304	2	rok Fransk balkong	48	0,35864	631 000	864 000	1 495 000	31 200	2 600
1305	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 249 000	1 746 000	2 995 000	63 050	5 254

2014090901594

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Fransk balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
1306	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 249 000	1 746 000	2 995 000	63 050	5 254
1307	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	978 000	1 152 000	2 130 000	41 600	3 467
1308	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	608 000	972 000	1 580 000	35 100	2 925
1309	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	608 000	972 000	1 580 000	35 100	2 925
1310	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	608 000	972 000	1 580 000	35 100	2 925
1311	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	574 000	756 000	1 330 000	27 300	2 275
1312	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	788 000	1 152 000	1 940 000	41 600	3 467
1313	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	502 000	828 000	1 330 000	29 900	2 492
1314	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	1 047 000	1 368 000	2 415 000	49 400	4 117
1315	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	1 047 000	1 368 000	2 415 000	49 400	4 117
1316	1	rok Fransk balkong	39	0,29139	523 000	702 000	1 225 000	25 350	2 113
1317	1	rok Fransk balkong	40	0,29886	520 000	720 000	1 240 000	26 000	2 167
1401	1	rok Fransk balkong	38	0,28392	481 000	684 000	1 165 000	24 700	2 058
1402	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	763 000	972 000	1 735 000	35 100	2 925
1403	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	763 000	972 000	1 735 000	35 100	2 925
1404	2	rok Fransk balkong	48	0,35864	646 000	864 000	1 510 000	31 200	2 600
1405	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 249 000	1 746 000	2 995 000	63 050	5 254
1406	4	rok Fransk balkong	97	0,72475	1 249 000	1 746 000	2 995 000	63 050	5 254
1407	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	1 003 000	1 152 000	2 155 000	41 600	3 467
1408	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1409	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1410	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	623 000	972 000	1 595 000	35 100	2 925
1411	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	589 000	756 000	1 345 000	27 300	2 275
1412	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	813 000	1 152 000	1 965 000	41 600	3 467
1413	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	517 000	828 000	1 345 000	29 900	2 492
1414	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	1 077 000	1 368 000	2 445 000	49 400	4 117
1415	3	rok Fransk balkong	76	0,56784	1 077 000	1 368 000	2 445 000	49 400	4 117
1416	1	rok Fransk balkong	39	0,29139	538 000	702 000	1 240 000	25 350	2 113
1417	1	rok Fransk balkong	40	0,29886	550 000	720 000	1 270 000	26 000	2 167
1501	1	rok Fransk balkong	38	0,28392	511 000	684 000	1 195 000	24 700	2 058
1502	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	823 000	972 000	1 795 000	35 100	2 925
1503	2	rok Fransk balkong	54	0,40347	823 000	972 000	1 795 000	35 100	2 925
1504	2	rok Fransk balkong	48	0,35864	686 000	864 000	1 550 000	31 200	2 600
1505	4	rok Fransk balkong	96	0,71727	1 467 000	1 728 000	3 195 000	62 400	5 200
1506	4	rok Fransk balkong	96	0,71727	1 467 000	1 728 000	3 195 000	62 400	5 200
1507	2	rok Fransk balkong	64	0,47818	1 048 000	1 152 000	2 200 000	41 600	3 467
1508	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	668 000	972 000	1 640 000	35 100	2 925
1509	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	668 000	972 000	1 640 000	35 100	2 925
1510	1	rok Fransk balkong	54	0,40347	668 000	972 000	1 640 000	35 100	2 925
1511	1	rok Fransk balkong	42	0,31381	619 000	756 000	1 375 000	27 300	2 275
1512	1	rok Fransk balkong	46	0,34369	547 000	828 000	1 375 000	29 900	2 492
1517	1	rok Fransk balkong	47	0,35117	529 000	846 000	1 375 000	30 550	2 546
Diff				-0,00009					
			13384	100,00000	143 113 000	240 912 000	384 025 000	8 699 600	

Årsavgifter

8 699 600 kr

Hyra lokaler*

1390 kr/m²/år1338 m²

1 859 820 kr

Fastighetsskatt lokaler

138 650 kr

Summa intäkter**10 698 070 kr**

* Moms och fastighetsskatt tillkommer på lokalhyran.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	3,75%
Amortering (År 2-11)	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		8 700	8 873	9 051	9 232	9 416	9 605	10 604
Hysesintäkter lokaler		1 860	1 897	1 934	1 973	2 013	2 053	2 267
Fastighetsskatt lokaler		139	141	144	147	150	153	169
Summa intäkter		10 699	10 911	11 129	11 352	11 579	11 811	13 040
Drift/underhållskostnader		-4 082	-4 164	-4 247	-4 332	-4 419	-4 507	-4 976
Fastighetsskatt lokaler		-139	-141	-144	-147	-150	-153	-169
Summa kostnader		-4 221	-4 305	-4 391	-4 479	-4 569	-4 660	-5 145
DRIFTSNETTO		6 478	6 606	6 738	6 873	7 010	7 151	7 895

Räntekostnader	-5 646	-5 646	-5 618	-5 590	-5 562	-5 533	-5 392
Amortering	0	-753	-753	-753	-753	-753	-753
Fond för yttre underhåll	-443	-451	-460	-470	-479	-489	-539
KASSAFLÖDE	389	-244	-93	60	216	376	1 211
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	389	145	52	112	328	704	5 058

Amortering	0	753	753	753	753	753	753
Fond för yttre underhåll	443	451	460	470	479	489	539
Avskrivning linjär/rak	-2 458	-2 458	-2 458	-2 458	-2 458	-2 458	-2 458
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-1 626	-1 498	-1 338	-1 175	-1 010	-840	45
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 626	-3 124	-4 462	-5 637	-6 647	-7 487	-9 065

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	241 373	246 200	251 124	256 147	261 270	266 495	294 232
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)	13 865	14 143	14 426	14 714	15 008	15 309	16 902

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

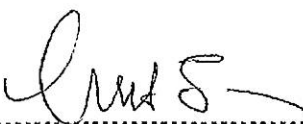
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		650	663	676	690	704	718	792
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	763	776	788	801	814	828	900
Ändring av årsavgift		17,4%	17,0%	16,6%	16,1%	15,6%	15,3%	13,6%
Antagen inflationsnivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	650	666	683	701	719	737	836
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,6%	2,1%	2,6%	5,6%

Solna 2014-08-19

Bostadsrättsföreningen
 Råck 16


 Toni Lahdo


 Kjell Augustsson


 Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 augusti 2014 för bostadsrättsföreningen Råck 16, org nr: 769625-0369.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

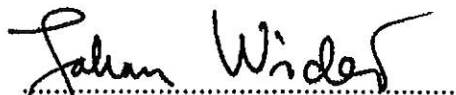
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 29 augusti 2014



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-08-29 för Brf Råck 16

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-07-18
2. Registreringsbevis	2013-08-29
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-10-01
4. Tillägg till totalentreprenadkontrakt	2014-08-18
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2013-10-11
6. Kreditoffert	2013-03-15
7. Utdrag från fastighetsregistret	2014-07-25
8. Beräkning av taxeringsvärde	2014-08-05
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-05-21
10. Planbeskrivning	2011-01-21
11. Belastning av förråd	2014-08-28
12. Sopsugsanläggning andelar	2014-05-06
13. Sammanställning areor	2013-03-01
14. Ritning L16-01-01 rev A	2013-01-29
15. Ritning L18-01-01 rev A	2013-01-29
16. Lokalritningar med areor	2014-08-11