

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄSONGSKORTET

(Org nr 769624-8223)

SOLNA 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	14
H. Känslighetsanalys	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Säsongskortet som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-05-23 (org nr 769624-8223) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2012 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 143 bostadslägenheter och 2 lokaler.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med 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 mars 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 Ålands ömsesidiga försäkringsbolag.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Bygghälsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Nationalarenan 10, 3D-fastighet
Tomtens areal, ca:	2 020 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	8 325 m ²
Antal lägenheter:	143 st
Lokalarea (LOA), ca:	307 m ²
Antal lokaler:	2 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus / 1 trappuppgång
Planerad verksamhet i lokalerna är	butik eller kontor.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet och på plan 10. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Hissar finns i trappuppgången.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har två trapphus i en gemensam trapp- och hisshall. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, soprum, tvättstuga samt städ finns i entréplanet. Cykelrum samt fastighetsförråd nås via separat entré i anslutning till bostadsentrén. Ytterligare ett cykelförråd finns beläget på gården. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i byggnaden. Plan 21 utgör installationsvåning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, lekplats och gångvägar samt cykelförråd.

Parkering

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut beräknas upprättas mellan föreningens fastighet och fastigheten Nationalarenan 5 beträffande utrymningsvägar från garaget via föreningens cykelrum, ledningsdrainering m.m. Servitut med ändamål byggnad och avlopp belastar fastigheten. Ytterligare servitut/ledningsrätter för ledningar m.m. kan komma att belasta fastigheten, fastighetsreglering är under genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är en 3D-fastighet, som urholkas av fastigheterna Nationalarenan 1 och 5, och planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheterna Nationalarenan 4 och Nationalarenan 11 för bostadsgårdarna belägen mellan husen som innefattar gångvägar, ledningar för dagvatten, planteringar, lekplats samt murar m.m. Fastigheten har andel (andelstalet 1,4) i gemensamhetsanläggningen Nationalarenan ga:3 avseende grundläggningen. Fastigheten planeras även att ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga fem fastigheter (Nationalarenan 4, 11, 12 och 13) avseende reservkraftverk för drift av räddningshiss m.m. i händelse av brand. Reservkraftverket kommer att vara beläget vid trappan mellan Nationalarenan 11 och 12. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar. Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta över grundvattennivån.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag. Våtrumsväggar av lättbetongblock. Pelare av stål i fasad. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs med betongväggar. Balkongplattor utförs prefabricerade. Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik.
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stålreglar. Tamburdörr av inbrottsskyddad typ. Innerdörrar i lägenhet samt schakt i trapphus, släta. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm utförs av stål.
Tak	Omvänt tak med ytskikt av papp samt isolering av mineralull eller cellplast. Invändig takavvattning.
Fasad	Utfackningsväggar byggs med bärning av trä med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts. Balkongräcken glas/aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör. Entrédörr av stål med kodlås.
Installationer	Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftsystem med återvinning. Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Fastighetsnät för data/IP-tele/TV.
Övrigt	När alternativ finns väljer totalentreprenören material/utförande. Plan 1-4 utförs som platsgjuten betongstomme samt att byggnaden utrustas med ljudmässigt förbättrade fönster mot nya nationalarenan för att minska markvibrationer, skakningar, buller m.m. Det noteras trots detta att vid vissa evenemang på nya nationalarenan kan markvibrationer, skakningar och buller i lägenheter överskrida gällande riktvärden och normkrav. Föreningen är medveten om att markvibrationer, skakningar, buller m.m. inte helt kan elimineras men kan minskas genom dessa åtgärder. Föreningen godtar därför de vibrationer, skakningar, buller och andra störningar som kommer att uppstå i samband med evenemang på nya nationalarenan.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Kapphylla
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
Kök/Matplats	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin. Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
WC/Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten. Garderober enligt ritning.
Klk/Förråd i lägenhet	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Hylla med klädstång enligt ritning.

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	106 300 000 kr
------------------------------	----------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	314 500 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 900.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	420 800 000 kr
-----------------	----------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	182 000 000 kr
---	----------------

varav bostäder	179 000 000 kr
----------------	----------------

varav lokaler	3 000 000 kr
---------------	--------------

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 80 år med en progressiv avskrivningsplan, (Not 1).

Kreditens löptid är 40 år med rak amortering år 3-11. Därefter tas en serieplan fram. 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.

Amorteringsfritt år 1	
Beräknad amortering år 2	0,25%
Beräknad amortering från och med år 3	0,50%

Finansiering

Lån	83 550 000 kr
Insatser	245 587 500 kr
Upplåtelseavgifter	90 832 500 kr
Återbetald moms	830 000 kr

Summa	420 800 000 kr
--------------	-----------------------

Som en del av finansieringen är 830.000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 830.000 kr justeras priset i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	3 759 750 kr
Avskrivning år 1	178 521 kr

Not. 1) Eventuellt kan kommande nya redovisningsregler medföra att föreningen kommer att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens likviditet.

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	220 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning (central anläggning)	840 000
TV	60 000
Trädgård och gård	50 000
Gemensamhetsanläggningar	150 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	70 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	50 000
Sophämtning	200 000
Städning	140 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	15 000
Teknisk förvaltning	160 000
Ekonomisk förvaltning	130 000
Fastighetsförsäkringar	80 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	47 500

Summa driftskostnader **2 497 500 kr**

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

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

Hushållsel **291 375 kr**

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler) 30 000 kr

Summa kostnader år 1 **6 757 146 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter

6 327 000 kr

Årsavgifter hushållsel

291 375 kr

Övriga intäkter

Hyresintäkter lokaler

307 000 kr

Fastighetsskatt (lokaler)

30 000 kr

Summa intäkter år 1**6 955 375 kr****Överskott år 1****198 229 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA

250 000 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad

50 547 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift

40 411 kr/kvm

Belåning år 1

10 036 kr/kvm

Driftskostnad år 1

300 kr/kvm

Årsavgift år 1 exkl. hushållsel

760 kr/kvm

Årsavgift år 1 inkl. hushållsel

795 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, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Hushållsel fördelas efter förbrukning. 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. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Hushållsel 2)	Månadsavgift el	Årsavgift Total	Månadsavgift Total
1	2 rok	U	49	0,58859	64 500	1 445 500	1 510 000	37 240	3 103	1 715	143	38 955	3 246
2	3 rok	U/B	74	0,88889	527 000	2 183 000	2 710 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
3	4 rok	U	97	1,16517	648 500	2 861 500	3 510 000	73 720	6 143	3 395	283	77 115	6 426
4	2 rok	B	73	0,87688	306 500	2 153 500	2 460 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
5	3 rok	B/B	74	0,88889	527 000	2 183 000	2 710 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
6	3 rok	B	73	0,87688	356 500	2 153 500	2 510 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
7	2 rok	B	53	0,63664	126 500	1 563 500	1 690 000	40 280	3 357	1 855	155	42 135	3 511
8	3 rok	B	56	0,67267	138 000	1 652 000	1 790 000	42 560	3 547	1 960	163	44 520	3 710
9	1 rok	B	42	0,50450	101 000	1 239 000	1 340 000	31 920	2 660	1 470	123	33 390	2 783
10	2 rok	B	44	0,52853	92 000	1 298 000	1 390 000	33 440	2 787	1 540	128	34 980	2 915
11	2 rok	B	50	0,60060	165 000	1 475 000	1 640 000	38 000	3 167	1 750	146	39 750	3 313
12	3 rok	B/B	74	0,88889	607 000	2 183 000	2 790 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
13	3 rok	B	73	0,87688	436 500	2 153 500	2 590 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
14	2 rok	B	43	0,51652	121 500	1 268 500	1 390 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
15	2 rok	B	43	0,51652	121 500	1 268 500	1 390 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
16	2 rok	B	56	0,67267	188 000	1 652 000	1 840 000	42 560	3 547	1 960	163	44 520	3 710
17	3 rok	B	72	0,86486	366 000	2 124 000	2 490 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
18	2 rok	B	45	0,54054	212 500	1 327 500	1 540 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
19	2 rok	B	51	0,61261	235 500	1 504 500	1 740 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
20	3 rok	B	75	0,90090	527 500	2 212 500	2 740 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
21	3 rok	B	73	0,87688	486 500	2 153 500	2 640 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
22	2 rok	B	43	0,51652	171 500	1 268 500	1 440 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
23	2 rok	B	43	0,51652	171 500	1 268 500	1 440 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
24	2 rok	B	57	0,68468	208 500	1 681 500	1 890 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
25	3 rok	B	72	0,86486	416 000	2 124 000	2 540 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
26	2 rok	B	45	0,54054	262 500	1 327 500	1 590 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
27	2 rok	B	51	0,61261	285 500	1 504 500	1 790 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
28	3 rok	B	75	0,90090	577 500	2 212 500	2 790 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
29	3 rok	B	73	0,87688	536 500	2 153 500	2 690 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
30	2 rok	B	43	0,51652	221 500	1 268 500	1 490 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
31	2 rok	B	43	0,51652	221 500	1 268 500	1 490 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
32	2 rok	B	57	0,68468	258 500	1 681 500	1 940 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
33	3 rok	B	72	0,86486	466 000	2 124 000	2 590 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
34	2 rok	B	45	0,54054	312 500	1 327 500	1 640 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
35	2 rok	B	51	0,61261	335 500	1 504 500	1 840 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379

F. Forts

2014043007692

Lgh nr	Lgh storlek	U/ B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift Hushålls- el ²⁾	Månads- avgift el	Års-avgift Total	Månads- avgift Total
36	3 rok	B	75	0,90090	627 500	2 212 500	2 840 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
37	3 rok	B	73	0,87688	586 500	2 153 500	2 740 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
38	2 rok	B	43	0,51652	271 500	1 268 500	1 540 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
39	2 rok	B	43	0,51652	271 500	1 268 500	1 540 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
40	2 rok	B	57	0,68468	308 500	1 681 500	1 990 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
41	3 rok	B	72	0,86486	516 000	2 124 000	2 640 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
42	2 rok	B	45	0,54054	362 500	1 327 500	1 690 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
43	2 rok	B	51	0,61261	385 500	1 504 500	1 890 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
44	3 rok	B	75	0,90090	677 500	2 212 500	2 890 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
45	3 rok	B	73	0,87688	636 500	2 153 500	2 790 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
46	2 rok	B	43	0,51652	321 500	1 268 500	1 590 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
47	2 rok	B	43	0,51652	321 500	1 268 500	1 590 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
48	2 rok	B	57	0,68468	358 500	1 681 500	2 040 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
49	3 rok	B	72	0,86486	566 000	2 124 000	2 690 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
50	2 rok	B	45	0,54054	412 500	1 327 500	1 740 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
51	2 rok	B	51	0,61261	435 500	1 504 500	1 940 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
52	3 rok	B	75	0,90090	727 500	2 212 500	2 940 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
53	3 rok	B	73	0,87688	686 500	2 153 500	2 840 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
54	2 rok	B	43	0,51652	371 500	1 268 500	1 640 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
55	2 rok	B	43	0,51652	371 500	1 268 500	1 640 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
56	2 rok	B	57	0,68468	408 500	1 681 500	2 090 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
57	3 rok	B	72	0,86486	616 000	2 124 000	2 740 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
58	2 rok	B	45	0,54054	462 500	1 327 500	1 790 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
59	1 rok	B	39	0,46847	539 500	1 150 500	1 690 000	29 640	2 470	1 365	114	31 005	2 584
60	3 rok	B	75	0,90090	777 500	2 212 500	2 990 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
61	3 rok	B	73	0,87688	736 500	2 153 500	2 890 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
62	2 rok	B	43	0,51652	421 500	1 268 500	1 690 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
63	2 rok	B	43	0,51652	406 500	1 268 500	1 675 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
64	2 rok	B	57	0,68468	443 500	1 681 500	2 125 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
65	3 rok	B	72	0,86486	651 000	2 124 000	2 775 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
66	2 rok	B	45	0,54054	497 500	1 327 500	1 825 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
67	2 rok	B	51	0,61261	520 500	1 504 500	2 025 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
68	3 rok	B	75	0,90090	812 500	2 212 500	3 025 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
69	3 rok	B	73	0,87688	771 500	2 153 500	2 925 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
70	2 rok	B	43	0,51652	456 500	1 268 500	1 725 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
71	2 rok	B	43	0,51652	456 500	1 268 500	1 725 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
72	2 rok	B	57	0,68468	493 500	1 681 500	2 175 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
73	3 rok	B	72	0,86486	701 000	2 124 000	2 825 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
74	2 rok	B	45	0,54054	547 500	1 327 500	1 875 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
75	2 rok	B	51	0,61261	570 500	1 504 500	2 075 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
76	3 rok	B	75	0,90090	862 500	2 212 500	3 075 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
77	3 rok	B	73	0,87688	821 500	2 153 500	2 975 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
78	2 rok	B	43	0,51652	506 500	1 268 500	1 775 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
79	2 rok	B	43	0,51652	506 500	1 268 500	1 775 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
80	2 rok	B	57	0,68468	543 500	1 681 500	2 225 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
81	3 rok	B	72	0,86486	751 000	2 124 000	2 875 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
82	2 rok	B	45	0,54054	597 500	1 327 500	1 925 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
83	2 rok	B	51	0,61261	620 500	1 504 500	2 125 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379

F. Forts

2014043007693

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls-el ²⁾	Månads-avgift el	Års-avgift Total	Månads-avgift Total
84	3 rok	B	75	0,90090	912 500	2 212 500	3 125 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
85	3 rok	B	73	0,87688	871 500	2 153 500	3 025 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
86	2 rok	B	43	0,51652	556 500	1 268 500	1 825 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
87	2 rok	B	43	0,51652	556 500	1 268 500	1 825 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
88	2 rok	B	57	0,68468	593 500	1 681 500	2 275 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
89	3 rok	B	72	0,86486	801 000	2 124 000	2 925 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
90	2 rok	B	45	0,54054	647 500	1 327 500	1 975 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
91	2 rok	B	51	0,61261	670 500	1 504 500	2 175 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
92	3 rok	B	75	0,90090	962 500	2 212 500	3 175 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
93	3 rok	B	73	0,87688	921 500	2 153 500	3 075 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
94	2 rok	B	43	0,51652	606 500	1 268 500	1 875 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
95	2 rok	B	43	0,51652	606 500	1 268 500	1 875 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
96	2 rok	B	57	0,68468	643 500	1 681 500	2 325 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
97	3 rok	B	72	0,86486	901 000	2 124 000	3 025 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
98	2 rok	B	45	0,54054	697 500	1 327 500	2 025 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
99	2 rok	B	51	0,61261	720 500	1 504 500	2 225 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
100	3 rok	B	75	0,90090	1 012 500	2 212 500	3 225 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
101	3 rok	B	73	0,87688	971 500	2 153 500	3 125 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
102	2 rok	B	43	0,51652	656 500	1 268 500	1 925 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
103	2 rok	B	43	0,51652	656 500	1 268 500	1 925 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
104	2 rok	B	57	0,68468	693 500	1 681 500	2 375 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
105	3 rok	B	72	0,86486	951 000	2 124 000	3 075 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
106	2 rok	B	45	0,54054	747 500	1 327 500	2 075 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
107	2 rok	B	51	0,61261	770 500	1 504 500	2 275 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
108	3 rok	B	75	0,90090	1 062 500	2 212 500	3 275 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
109	3 rok	B	73	0,87688	1 021 500	2 153 500	3 175 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
110	2 rok	B	43	0,51652	706 500	1 268 500	1 975 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
111	2 rok	B	43	0,51652	706 500	1 268 500	1 975 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
112	2 rok	B	57	0,68468	743 500	1 681 500	2 425 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
113	3 rok	B	72	0,86486	1 001 000	2 124 000	3 125 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
114	2 rok	B	45	0,54054	797 500	1 327 500	2 125 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
115	2 rok	B	51	0,61261	820 500	1 504 500	2 325 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
116	3 rok	B	75	0,90090	1 112 500	2 212 500	3 325 000	57 000	4 750	2 625	219	59 625	4 969
117	3 rok	B	73	0,87688	1 071 500	2 153 500	3 225 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
118	2 rok	B	43	0,51652	756 500	1 268 500	2 025 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
119	2 rok	B	43	0,51652	756 500	1 268 500	2 025 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
120	2 rok	B	57	0,68468	793 500	1 681 500	2 475 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
121	3 rok	B	72	0,86486	1 151 000	2 124 000	3 275 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
122	2 rok	B	45	0,54054	847 500	1 327 500	2 175 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
123	2 rok	B	51	0,61261	870 500	1 504 500	2 375 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
124	3 rok	B	74	0,88889	1 212 000	2 183 000	3 395 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
125	3 rok	B	73	0,87688	1 121 500	2 153 500	3 275 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
126	2 rok	B	43	0,51652	806 500	1 268 500	2 075 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
127	2 rok	B	43	0,51652	806 500	1 268 500	2 075 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
128	2 rok	B	57	0,68468	843 500	1 681 500	2 525 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
129	3 rok	B	72	0,86486	1 201 000	2 124 000	3 325 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
130	2 rok	B	45	0,54054	897 500	1 327 500	2 225 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
131	2 rok	B	51	0,61261	920 500	1 504 500	2 425 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379

F. Forts

2014043007694

Lgh nr	Lgh storlek	U/ B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls-el ²⁾	Månads-avgift el	Årsavgift Total	Månads-avgift Total
132	3 rok	B	74	0,88889	1 262 000	2 183 000	3 445 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
133	3 rok	B	73	0,87688	1 241 500	2 153 500	3 395 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
134	2 rok	B	43	0,51652	856 500	1 268 500	2 125 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
135	2 rok	B	43	0,51652	856 500	1 268 500	2 125 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
136	2 rok	B	57	0,68468	893 500	1 681 500	2 575 000	43 320	3 610	1 995	166	45 315	3 776
137	3 rok	B	72	0,86486	1 251 000	2 124 000	3 375 000	54 720	4 560	2 520	210	57 240	4 770
138	2 rok	B	45	0,54054	947 500	1 327 500	2 275 000	34 200	2 850	1 575	131	35 775	2 981
139	2 rok	B	51	0,61261	970 500	1 504 500	2 475 000	38 760	3 230	1 785	149	40 545	3 379
140	3 rok	B	74	0,88889	1 312 000	2 183 000	3 495 000	56 240	4 687	2 590	216	58 830	4 903
141	3 rok	B	73	0,87688	1 291 500	2 153 500	3 445 000	55 480	4 623	2 555	213	58 035	4 836
142	2 rok	B	43	0,51652	906 500	1 268 500	2 175 000	32 680	2 723	1 505	125	34 185	2 849
143	4 rok	B/T	122	1,46547	2 371 000	3 599 000	5 970 000	92 720	7 727	4 270	356	96 990	8 083
			8325	99,99998	90 832 500	245 587 500	336 420 000	6 327 000		291 375		6 618 375	
Diff				0,00002									
				100,00000									

Årsavgifter 6 327 000 kr

Fastighetsskatt lokaler 54 700 kr

Årsavgifter hushållsel 291 375 kr

Hyra lokaler 1000 kr/m² 307 m² 307 000 kr

Summa intäkter 6 980 075 kr

1) Uteplats/Balkong/Terrass

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukning är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,5%
Amortering år 2	0,25%
Amortering från och med år 3	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		6 327	6 454	6 583	6 714	6 849	6 986	7 713
Årsavgifter hushållsel		291	297	303	309	315	322	355
Hysesintäkter lokaler		307	313	319	326	332	339	374
Fastighetsskatt lokaler		30	31	31	32	32	33	37
Summa intäkter		6 955	7 094	7 236	7 381	7 529	7 679	8 479
Drift/underhållskostnader		-2 498	-2 547	-2 598	-2 650	-2 703	-2 757	-3 044
Årsavgifter hushållsel		-291	-297	-303	-309	-315	-322	-355
Fastighetsskatt lokaler		-30	-31	-31	-32	-32	-33	-37
Summa kostnader		-2 819	-2 875	-2 933	-2 991	-3 051	-3 112	-3 436
DRIFTSNETTO		4 137	4 219	4 304	4 390	4 477	4 567	5 042

Räntekostnader	-3 760	-3 760	-3 750	-3 732	-3 713	-3 694	-3 600
Amortering	0	-209	-418	-418	-418	-418	-418
Fond för yttre underhåll	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
BETALNETTO	127	1	-114	-10	97	205	775
ACKUMULERAT BETALNETTO	127	127	13	3	100	306	3 021

Amortering	0	209	418	418	418	418	418
Fond för yttre underhåll	250	250	250	250	250	250	250
Avskrivning	-179	-274	-369	-464	-559	-654	-1 129
RESULTAT	198	186	185	195	195	220	314
ACKUMULERAT RESULTAT	198	384	569	764	970	1 189	2 551

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	179 000	182 580	186 232	189 956	193 755	197 630	218 200
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)	3 000	3 075	3 137	3 199	3 263	3 328	3 657

H. KÄNSLIGHETSANALYS

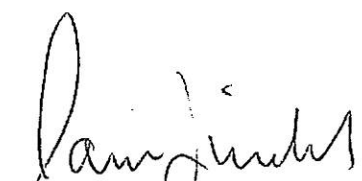
Antagen räntenivå 4,5%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

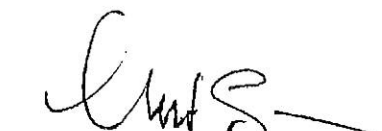
Årsavgift per m ² inkl hushållsel	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		795	811	827	844	861	878	969
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	895	911	927	943	960	976	1 065
Ändring av årsavgift		12,6%	12,4%	12,1%	11,8%	11,5%	11,2%	9,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	795	815	835	855	876	898	1015
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,3%	4,7%

Solna 2014-04-15

Bostadsrättsföreningen
 Säsongskortet


 Toni Lahdo


 Sam Lindstedt


 Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 april 2014 för bostadsrättsföreningen Säsongskortet, org nr: 769624-8223

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.

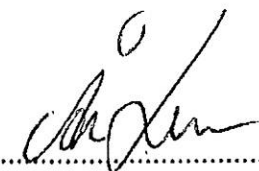
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

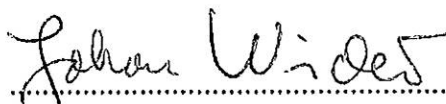
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 16 april 2014



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-04-16 för Brf Säsongskortet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-05-23
2.	Registreringsbevis	2013-05-22
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-10-24
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-10-30
5.	Kreditoffert	2012-07-27
6	Utdrag från fastighetsregistret	2014-04-08
7	Beräkning av taxeringsvärde	2014-04-11
8	Ritning A40.1-2040 rev B	2013-12-15

2014043007698

