

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSBACKEN I ULRIKSDAL

(Org nr 769618-9138)

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	

Registrerad av Bolagsverket 2013-05-02

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-06-11 (org nr 769618-9138) 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 2011 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 131 bostadslägenheter en lokal samt ett garage.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske etappvis med start andra kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början augusti 2013.

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 2013.

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 kommer att lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring har tecknats med AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vinnaren 1, Solna stad
Tomtens areal, ca:	3 819 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	8 198 m ²
Antal lägenheter:	131 st
Lokalarea (LOA), ca:	71 m ²
Antal lokaler:	1 st
Byggnadernas antal och utformning:	Tro flerbostadshus med varsin trappuppgång och ett sammabyggt gemensamt garage.

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation av bostäderna sker genom mekanisk frånluft med centralt aggregat och värmeåtervinning. Garaget ventileras med separat aggregat. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har varsitt trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanen. I förrådsbyggnader på gårdarna finns gemensamma cykelrum. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsnattor, lekplats och belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

Garageplatser och 12st utvändiga biluppställningsplatser på kvartersmark ingår i fastigheten Vinnaren 1.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer eventuellt att belasta fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningar för parkeringsplatser och sopsugsanläggning med andra fastigheter inom utvecklingsområdet Ulriksdal. Föreningens andel kommer att beräknas vid framtida förrättningar.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundläggning på pålar och packad sprängbotten Betongplatta med kantförstyvade balkar och plintar
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar utförs av skalväggar i betong som gjuts i på plats alternativt prefabricerad betong Pelare är av stål eller betong Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bärning av trä eller stål med isolering Innerväggav av gips och stålreglar. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar utförs släta
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Utfackningsväggar med ytskikt av puts Entrépartier av stål/aluminium/trä Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter utförs i glas alt tät front på stomme av aluminium.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation (FX) från kök, våtrum och förråd. Tilluft via utelufdon. Personhissar av typ hydralhissar Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Hall	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målning/gräng
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målning/gräng
	Övrigt	Fönsterbänk
Matrum	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målning/gräng
	Övrigt	Fönsterbänk
Kök	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målning/gräng
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målning/gräng
	Övrigt	Fönsterbänk Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Parkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målning/gräng
	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	85 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	272 700 000 kr
Summa kostnader	357 700 000 kr

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	167 611 000 kr
varav bostäder	164 000 000 kr
varav lokaler	408 000 kr
varav garage	3 203 000 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.

Kreditens löptid är 40 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.

Finansiering

Lån	72 300 000 kr
Insatser	213 148 000 kr
Upplåtelseavgifter	67 752 000 kr
Återbetald moms	4 500 000 kr

Summa	357 700 000 kr
--------------	-----------------------

Som en del av finansiering av projektet är 4.500.000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från Skatteverket. Återbetalningen skall tillfalla entreprenören som en del av kontraktssumman. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 4.500.000 kr justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,75%
Ränta	3 434 250 kr
Amortering år 1	0,00%
Amortering år 2	0,25%
Amortering år 3 - osv	0,50%
Avskrivning år 1	154 794 kr
Avskrivning år 2	237 172 kr
Avskrivning år 3	319 551 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	150 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning (central anläggning)	600 000
TV	100 000
Trädgård och gård	60 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	100 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	60 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	30 000
Snöröjning	150 000
Sophämtning	150 000
Städning	150 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	60 000
Teknisk förvaltning	100 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Hisstelefon, porttelefon	20 000
Fastighetsförsäkringar	70 000
Revision	40 000
Styrelsearvoden	80 000
Oförutsedda kostnader	25 440
Summa driftskostnader	2 295 440 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 biluppställningsplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	63 000 kr
Fastighetsskatt lokal	4 000 kr
Hushållsel	286 930 kr

Summa kostnader år 1	6 238 414 kr
-----------------------------	---------------------

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 656 620 kr
Årsavgifter hushållsel	286 930 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	35 500 kr
Fastighetsskatt lokal	4 000 kr
Hysesintäkter garageplatser	519 480 kr
Intäkter p-platser	43 200 kr

Summa intäkter år 1 **6 545 730 kr**

Överskott år 1 **307 316 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt stadgarna minst 30kr per BOA. 245 940 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	43 633 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	34 264 kr/kvm
Belåning år 1	8 819 kr/kvm
Driftskostnad år 1	280 kr/kvm
Årsavgift år 1 exkl el	690 kr/kvm
Årsavgift år 1 inkl el	725 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 löpande 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 kvadrater.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Hushålls- el ²⁾	Prel. Månadsavgift Hushålls- el	Årsavgift total	Månadsavgift total
1001	4 rok	U/F	109	1,32969	168 000	2 834 000	3 000 000	76 210	6 268	3 815	318	79 025	6 586
1002	4 rok	U/F	108	1,31739	142 000	2 808 000	2 950 000	74 520	6 210	3 780	316	78 300	6 525
1003	1,5 rok	U/F	44	0,63672	106 000	1 144 000	1 250 000	30 360	2 530	1 540	128	31 900	2 658
1101	1,5 rok	B/F	54	0,85870	398 000	1 404 000	1 800 000	37 280	3 106	1 890	158	39 150	3 263
1102	1,5 rok	B/F	52	0,83430	398 000	1 352 000	1 750 000	36 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1103	4 rok	B/F	94	1,14862	558 000	2 444 000	3 000 000	64 860	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1104	2 rok	B/F	62	0,75828	488 000	1 612 000	2 100 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 746
1105	3 rok	B/F	71	0,86808	404 000	1 846 000	2 250 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1106	3 rok	B/F	70	0,85387	430 000	1 820 000	2 250 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1107	1,5 rok	B/F	42	0,81232	408 000	1 082 000	1 800 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1108	1 rok	B/F	37	0,45133	388 000	962 000	1 350 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1201	1,5 rok	B/F	54	0,85870	448 000	1 404 000	1 850 000	37 260	3 106	1 890	158	39 150	3 263
1202	1,5 rok	B/F	52	0,83430	448 000	1 352 000	1 800 000	36 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1203	4 rok	B/F	94	1,14862	608 000	2 444 000	3 050 000	64 860	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1204	2 rok	B/F	62	0,75828	538 000	1 612 000	2 150 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 746
1205	3 rok	B/F	71	0,86808	454 000	1 846 000	2 300 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1206	3 rok	B/F	70	0,85387	480 000	1 820 000	2 300 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1207	1,5 rok	B/F	42	0,81232	458 000	1 082 000	1 650 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1208	1 rok	B/F	37	0,45133	438 000	962 000	1 400 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1301	1,5 rok	B/F	54	0,85870	498 000	1 404 000	1 900 000	37 280	3 106	1 890	158	39 150	3 263
1302	1,5 rok	B/F	52	0,83430	498 000	1 352 000	1 850 000	36 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1303	4 rok	B/F	94	1,14862	658 000	2 444 000	3 100 000	64 860	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1304	2 rok	B/F	62	0,75828	588 000	1 612 000	2 200 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 746
1305	3 rok	B/F	71	0,86808	504 000	1 846 000	2 350 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1306	3 rok	B/F	70	0,85387	530 000	1 820 000	2 350 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1307	1,5 rok	B/F	42	0,81232	508 000	1 082 000	1 600 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1308	1 rok	B/F	37	0,45133	488 000	962 000	1 450 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1401	1,5 rok	B/F	54	0,85870	548 000	1 404 000	1 950 000	37 280	3 106	1 890	158	39 150	3 263
1402	1,5 rok	B/F	52	0,83430	548 000	1 352 000	1 900 000	36 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1403	4 rok	B/F	94	1,14862	706 000	2 444 000	3 150 000	64 860	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1404	2 rok	B/F	62	0,75828	638 000	1 612 000	2 250 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 746
1405	3 rok	B/F	71	0,86808	554 000	1 846 000	2 400 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1406	3 rok	B/F	70	0,85387	580 000	1 820 000	2 400 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1407	1,5 rok	B/F	42	0,81232	558 000	1 082 000	1 650 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1408	1 rok	B/F	37	0,45133	538 000	962 000	1 600 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235

2013043007140

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T /F ¹⁾	Area oa	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Ärsavgift	Månads-avgift	Prol. Ärsavgift Hushålls-el ²⁾	Prol. Månads-avgift Hushålls-el	Ärsavgift total	Månads-avgift total
1501	1,5 rok	B/F	54	0,85870	648 000	1 404 000	2 050 000	37 280	3 106	1 890	158	39 160	3 263
1502	4 rok	B/T/F	114	1,39058	1 538 000	2 984 000	4 500 000	78 880	8 655	3 990	393	82 860	6 888
1503	2 rok	B/F	62	0,75628	738 000	1 612 000	2 350 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1504	3 rok	B/F	71	0,88608	854 000	1 846 000	2 500 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1505	3 rok	B/F	70	0,85387	880 000	1 820 000	2 600 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1506	1,5 rok	B/F	42	0,51232	658 000	1 092 000	1 750 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 638
1507	1 rok	B/F	37	0,45133	638 000	962 000	1 600 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1004	1 rok	U/F	37	0,45133	138 000	962 000	1 100 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1005	2 rok	U/F	64	0,85870	148 000	1 404 000	1 550 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263
1006	3 rok	U/F	71	0,88608	4 000	1 846 000	1 850 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1007	2 rok	U/F	62	0,75628	138 000	1 612 000	1 750 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1008	4 rok	U/F	94	1,14662	168 000	2 444 000	2 600 000	64 880	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1009	1,5 rok	U/F	62	0,83430	98 000	1 352 000	1 460 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1010	1,5 rok	U/F	64	0,85870	148 000	1 404 000	1 550 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263
1109	1 rok	B/F	37	0,45133	368 000	962 000	1 350 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1110	1,5 rok	B/F	42	0,51232	408 000	1 092 000	1 500 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1111	3 rok	B/F	70	0,85387	430 000	1 820 000	2 250 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1112	3 rok	B/F	71	0,88608	404 000	1 846 000	2 250 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1113	2 rok	B/F	62	0,75628	488 000	1 612 000	2 100 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1114	4 rok	B/F	94	1,14662	508 000	2 444 000	2 980 000	64 880	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1115	1,5 rok	B/F	62	0,83430	448 000	1 352 000	1 800 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1116	1,5 rok	B/F	64	0,85870	446 000	1 404 000	1 850 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263
1209	1 rok	B/F	37	0,45133	438 000	962 000	1 400 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1210	1,5 rok	B/F	42	0,51232	458 000	1 092 000	1 550 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 638
1211	3 rok	B/F	70	0,85387	480 000	1 820 000	2 300 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1212	3 rok	B/F	71	0,88608	454 000	1 846 000	2 300 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1213	2 rok	B/F	62	0,75628	638 000	1 612 000	2 150 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1214	4 rok	B/F	94	1,14662	668 000	2 444 000	3 000 000	64 880	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1215	1,5 rok	B/F	62	0,83430	498 000	1 352 000	1 850 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1216	1,5 rok	B/F	64	0,85870	496 000	1 404 000	1 900 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263
1309	1 rok	B/F	37	0,45133	488 000	962 000	1 450 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1310	1,5 rok	B/F	42	0,51232	508 000	1 092 000	1 600 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 638
1311	3 rok	B/F	70	0,85387	530 000	1 820 000	2 350 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1312	3 rok	B/F	71	0,88608	504 000	1 846 000	2 350 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1313	2 rok	B/F	62	0,75628	588 000	1 612 000	2 200 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1314	4 rok	B/F	94	1,14662	608 000	2 444 000	3 050 000	64 880	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1315	1,5 rok	B/F	62	0,83430	548 000	1 352 000	1 900 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1316	1,5 rok	B/F	64	0,85870	546 000	1 404 000	1 950 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263
1408	1 rok	B/F	37	0,45133	538 000	962 000	1 500 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1410	1,5 rok	B/F	42	0,51232	558 000	1 092 000	1 650 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 638
1411	3 rok	B/F	70	0,85387	580 000	1 820 000	2 400 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1412	3 rok	B/F	71	0,88608	554 000	1 846 000	2 400 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1413	2 rok	B/F	62	0,75628	638 000	1 612 000	2 250 000	42 780	3 665	2 170	181	44 950	3 746
1414	4 rok	B/F	94	1,14662	668 000	2 444 000	3 100 000	64 880	5 405	3 290	274	68 150	5 679
1415	1,5 rok	B/F	62	0,83430	588 000	1 352 000	1 950 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1416	1,5 rok	B/F	64	0,85870	586 000	1 404 000	2 000 000	37 280	3 105	1 890	158	39 160	3 263

2013043007141

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls- el ²⁾	Prel. Månads-avgift Hushålls- el	Årsavgift total	Månads-avgift total
1508	1 rok	B/F	37	0,45133	638 000	982 000	1 600 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1509	1,5 rok	B/F	42	0,51232	658 000	1 092 000	1 760 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1510	3 rok	B/F	70	0,85387	680 000	1 820 000	2 500 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1511	3 rok	B/F	71	0,86606	654 000	1 846 000	2 500 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1512	2 rok	B/F	62	0,75628	738 000	1 512 000	2 350 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 748
1513	6 rok	B/T/F	126	1,52478	1 700 000	3 250 000	4 950 000	86 260	7 188	4 375	365	90 635	7 552
1514	1,5 rok	B/F	54	0,65870	686 000	1 404 000	2 100 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1011	4 rok	U/F	103	1,25640	22 000	2 678 000	2 700 000	71 070	5 923	3 605	300	74 675	6 223
1012	3 rok	U/F	92	1,12222	108 000	2 392 000	2 500 000	63 480	5 290	3 220	288	66 700	5 558
1013	4 rok	U/F	108	1,31739	192 000	2 008 000	3 000 000	74 520	6 210	3 780	315	78 300	6 625
1016	2 rok	U/F	54	0,65870	146 000	1 404 000	1 550 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1117	1,5 rok	B/F	54	0,65870	398 000	1 404 000	1 800 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1118	1,5 rok	B/F	52	0,63430	398 000	1 352 000	1 750 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1119	4 rok	B/F	94	1,14662	656 000	2 444 000	3 000 000	64 880	5 405	3 290	274	68 160	5 679
1120	2 rok	B/F	62	0,75628	486 000	1 612 000	2 100 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 748
1121	3 rok	B/F	71	0,86606	404 000	1 846 000	2 250 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1122	3 rok	B/F	70	0,85387	430 000	1 820 000	2 250 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1123	1,5 rok	B/F	42	0,51232	408 000	1 092 000	1 500 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1124	1 rok	B/F	37	0,45133	388 000	982 000	1 350 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1217	1,5 rok	B/F	54	0,65870	448 000	1 404 000	1 850 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1218	1,5 rok	B/F	52	0,63430	448 000	1 352 000	1 800 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1219	4 rok	B/F	94	1,14662	608 000	2 444 000	3 050 000	64 880	5 405	3 290	274	68 160	5 679
1220	2 rok	B/F	62	0,75628	538 000	1 612 000	2 150 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 748
1221	3 rok	B/F	71	0,86606	454 000	1 846 000	2 300 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1222	3 rok	B/F	70	0,85387	480 000	1 820 000	2 300 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1223	1,5 rok	B/F	42	0,51232	458 000	1 092 000	1 550 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1224	1 rok	B/F	37	0,45133	438 000	982 000	1 400 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1317	1,5 rok	B/F	54	0,65870	498 000	1 404 000	1 900 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1318	1,5 rok	B/F	52	0,63430	498 000	1 352 000	1 850 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1319	4 rok	B/F	94	1,14662	656 000	2 444 000	3 100 000	64 880	5 405	3 290	274	68 160	5 679
1320	2 rok	B/F	62	0,75628	588 000	1 612 000	2 200 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 748
1321	3 rok	B/F	71	0,86606	504 000	1 846 000	2 350 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1322	3 rok	B/F	70	0,85387	530 000	1 820 000	2 350 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1323	1,5 rok	B/F	42	0,51232	608 000	1 092 000	1 600 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1324	1 rok	B/F	37	0,45133	488 000	982 000	1 450 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235
1417	1,5 rok	B/F	54	0,65870	546 000	1 404 000	1 950 000	37 260	3 105	1 890	158	39 150	3 263
1418	1,5 rok	B/F	52	0,63430	548 000	1 352 000	1 900 000	35 880	2 990	1 820	152	37 700	3 142
1419	4 rok	B/F	94	1,14662	708 000	2 444 000	3 150 000	64 880	5 405	3 290	274	68 160	5 679
1420	2 rok	B/F	62	0,75628	638 000	1 612 000	2 250 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 748
1421	3 rok	B/F	71	0,86606	554 000	1 846 000	2 400 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1422	3 rok	B/F	70	0,85387	580 000	1 820 000	2 400 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1423	1,5 rok	B/F	42	0,51232	556 000	1 092 000	1 660 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1424	1 rok	B/F	37	0,45133	538 000	982 000	1 500 000	25 530	2 128	1 295	108	26 825	2 235

2013043007142

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Uppfåtelse-avgift	Insats	Insats och uppfåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls-el ²⁾	Prel. Månads-avgift Hushålls-el	Årsavgift total	Månads-avgift total
1515	1,5 rok	B/F	54	0,66870	848 000	1 404 000	2 050 000	37 260	3 105	1 890	150	39 150	3 263
1516	6 rok	B/T/F	125	1,62478	1 700 000	3 250 000	4 950 000	88 250	7 188	4 375	365	90 625	7 552
1517	2 rok	B/F	62	0,76628	730 000	1 812 000	2 380 000	42 780	3 565	2 170	181	44 950	3 746
1518	3 rok	B/F	71	0,86608	654 000	1 848 000	2 500 000	48 990	4 083	2 485	207	51 475	4 290
1519	3 rok	B/F	70	0,85387	680 000	1 820 000	2 500 000	48 300	4 025	2 450	204	50 750	4 229
1520	1,5 rok	B/F	42	0,51232	658 000	1 092 000	1 750 000	28 980	2 415	1 470	123	30 450	2 538
1521	1 rok	B/F	37	0,48133	638 000	962 000	1 600 000	26 530	2 128	1 295	108	28 825	2 235
			8198	99,99994	67 782 000	213 148 000	280 900 000	5 686 620		286 930		5 943 550	
Dif				0,00006									
				100,00000									

1) Uteplats/Balkong/Terrass/Förråd i garageplan

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

Årsavgift			5 656 620 kr
Årsavgifter hushållsel			286 930 kr
Hyra lokaler	500 kr/m ²	71 m ²	35 500 kr
Fastighetsskatt lokal			4 000 kr
Hyra garageplatser*	585 kr/mån/st	74 st	519 480 kr
Avgift p-platser**	300 kr/mån/st	12 st	43 200 kr
Summa intäkter			6 545 730 kr

* Moms och förvaltningsarvode tillkommer och månadshyran blir då 900 kr för hyresgästen.

** Moms och förvaltningsarvode tillkommer och månadsavgiften blir då 460 kr för p-plats innehavaren.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,75%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter bostad per år	1,0%
Uppräkning av årsavgifter hushållsel 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		5 657	5 713	5 770	5 828	5 886	5 945	6 248
Hysesintäkter lokaler		36	36	37	38	38	39	43
Hysesintäkter garage		519	530	540	551	562	574	633
Intäkter p-platser		43	44	45	46	47	48	53
Fastighetsskatt lokal		4	4	4	4	4	4	5
Årsavgifter hushållsel		287	293	299	304	311	317	350
Summa intäkter		6 546	6 620	6 696	6 771	6 849	6 927	7 332
Drift/underhållskostnader		-2 295	-2 341	-2 388	-2 436	-2 485	-2 534	-2 798
Fastighetskatt garage		-63	-64	-66	-67	-68	-70	-77
Fastighetsskatt lokal		-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Hushållsel		-287	-293	-299	-304	-311	-317	-350
Summa kostnader		-2 649	-2 703	-2 757	-2 811	-2 868	-2 925	-3 230
DRIFTSNETTO		3 896	3 918	3 939	3 960	3 981	4 002	4 102
Räntekostnader		-3 434	-3 434	-3 426	-3 408	-3 391	-3 374	-3 288
Amortering		0	-181	-362	-362	-362	-362	-362
Fond för yttre underhåll		-246	-246	-246	-246	-246	-246	-246
BETALNETTO		216	57	-94	-56	-18	20	206
ACKUMULERAT BETALNETTO		216	273	179	123	105	125	788
Amortering		0	181	362	362	362	362	362
Fond för yttre underhåll		246	246	246	246	246	246	246
Avskrivning		-155	-237	-320	-402	-484	-567	-979
RESULTAT		307	246	194	150	105	61	-165
ACKUMULERAT RESULTAT		307	554	747	897	1 002	1 063	694

TAXERINGSVÄRDEN

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	123 657	136 527
Beräknat taxeringsvärde (lokal)	400	408	416	424	433	442	488
Beräknat taxeringsvärde (garage)	6 250	6 375	6 503	6 633	6 765	6 901	7 619

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift (inkl årsavgift hushållsel) per m² År 1 2 3 4 5 6 11

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå 725 732 740 747 754 762 801

ökning av antagen räntenivå med 1% 813 820 828 834 842 849 885

Ändring av årsavgift 12,2% 12,0% 11,9% 11,7% 11,5% 11,4% 10,5%

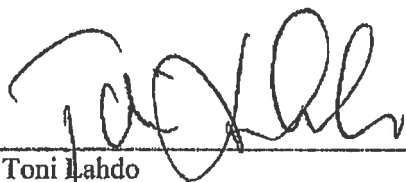
Antagen räntenivå och

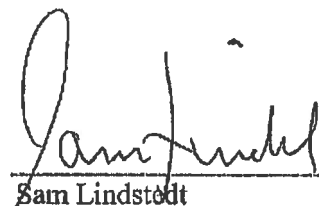
ökning av antagen inflationsnivå med 1% 725 735 746 757 768 780 842

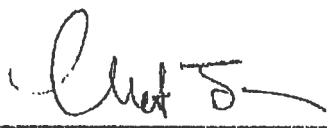
Ändring av årsavgift 0,0% 0,4% 0,9% 1,3% 1,8% 2,4% 5,2%

Solna 2013-04-25

Bostadsrättsföreningen
 Slottsbacken i Ulriksdal


 Toni Lahdo


 Sam Lindstedt


 Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 april 2013 för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken i Ulriksdal, org. nr. 769618-9138.

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.

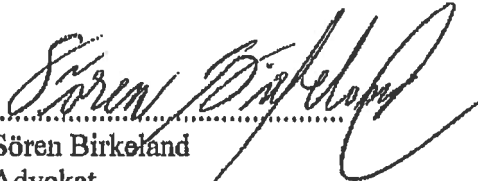
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

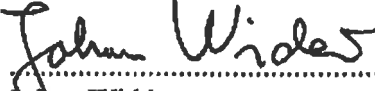
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 26 april 2013


Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 26 april 2013 för Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2008-06-11
2. Registreringsbevis	2012-06-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-11-07
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-11-02
5. Finansieringsoffert	2013-04-15
6. Tidplan	2013-04-01
7. Utdrag från fastighetsregistret	2013-03-25
8. Beräkning av taxeringsvärde	2013-04-16
9. Försäkringsbrev Byggeförsäkring	2012-11-20
10. Lägenhetsritningar	2010-12-13
11. Avskrivningsplan	2010-12-09
12. Ansökan om fullgörandeförsäkring	2013-04-15

Kontakt person

Camilla Benzein

camilla.benzein@peab.seTack!