

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN I BOLINDER STRAND****Organisationsnummer: 769630-0974****Kommun: Järfälla**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-03-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN I BOLINDER STRAND


Anders Willner


Christer Leuf


Johanna Vehvselius Andersson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 3 bostadshus innehållande sammanlagt 71 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2016 och avslutas under kvartal 1 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2016.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-03-11. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kallhäll 1:22 och Kallhäll 1:36, Järfälla
Adress:	Birger Dahlérus väg 5 och Gjutmästare Rosbergs väg 11A-B
Tomtens areal:	ca 5 300 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 040 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 4-6 våningar med källare och garage samt äldre sidobyggnad
Antal bostadslägenheter:	71 st

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

Parkering

29 garageplatser

8 parkeringsplatser i garage med motorvärmare

16 parkeringsplatser på kvartersmark med motorvärmare

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av servitut till förmån för fastigheten Kallhäll 1:22:

- Tillträde till undercentralen i Hus C
- Underhåll av fasad och tak på Hus C
- Dränering och dagvattenledning från Hus C fram till den gemensamma stenkistan
- Spillvattenledning från Hus C
- Ledningar för el och tele till Brandstationen

Fastigheten kommer att belastas av servitut till förmån för fastighet ägd av E.on:

- Fjärrvärmeledning till Hus C och Brandstationen

Fastigheten upplåter utrymme för ovan nämnda ändamål utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggning avseende gemensamma anläggningar med grannfastigheten Kallhäll 1:22 för följande ändamål:

- takavvattning
- elvärme i takavvattning
- brandklassad skiljevägg
- stenkista för dagvattenhantering

Andelstalen fördelas med ett andelstal per deltagande fastighet.

Fastigheten ska även delta i gemensamhetsanläggning avseende gemensamma infartsvägar samt belysning avseende Gjutmästare Rosbergs väg, Birger Dahléus väg och Stellan Mörners väg. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning alt. samfällighetsförening.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

- Angöringsväg
- Markbehållare för hushållssopor
- Ledningar för yttre VA, el, bredband
- Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
- Äldre sidobyggnad ombyggd till förråd och kallgarage

Gemensamma anordningar och utrymmen

- Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
- Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
- 3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
- Styrelserum, gemensamhetslokal/övernattningsrum
- Miljöstation för källsortering av sopor
- Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
- Kabel för bredband med telefoni och TV
- Vatten-/värmemätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- | | |
|-----------------------------|--|
| Grundläggning: | Betongplatta på pålar och plintar till berg |
| Stomme: | Betong, stålpelare i fasad |
| Ytterväggar: | Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning |
| Innerväggar, ej bärande: | Gipsskivor på reglar |
| Inneväggar, bärande: | Betong |
| Yttertak: | Plåt |
| Trappor: | Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta |
| Balkonger: | Prefabricerade av betong |
| Entrépartier: | Aluminium |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

BRF SMEDJAN I BOLINDER STRAND

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

2016031506553

Cfw

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	218 590 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>10 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	218 600 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0123068
Taxeringsvärde bostäder ca	74 700 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 200 tkr

2016031506554

Lfw

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	12 840 000	1	3,40%	436 560	8 988	445 548
Bottenlån	12 840 000	2	3,40%	436 560	8 988	445 548
Bottenlån	12 840 000	3	3,50%	449 400	8 988	458 388
Bottenlån	12 840 000	4	3,70%	475 080	8 988	484 068
Bottenlån	12 840 000	5	4,00%	513 600	8 988	522 588
Amortering utöver avtal					160 060	160 060
S:a lån	64 200 000			2 311 200	205 000	2 516 200
Insatser	89 033 000					
Upplåtelseavgifter	65 367 000					
S:a finansiering	218 600 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 516 200**

- Beräknad lånetid 50 år
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,60%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 401 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med

33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

151 200

2016031506555

Lfd

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	75 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000
Vattenavgifter	185 000
Värmeavgifter	220 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl motorvärmare	290 000
Sophämtning (hushållssopor)	70 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	272 500
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	15 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	187 440
Försäkringar	32 000
Väderprognosstyrning	17 300
Köldmediekontroll	10 000
Diverse inkl. jour	60 000
Summa driftskostnader	1 500 240
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder h)	
Fastighetsskatt garage	22 000
	22 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 189 640
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 119 030 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 15 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 040	kvm	3 516 660	
Årsavgift bredband			187 440	
Årsavgift varmvatten			119 030	
Hyra garage	29	st	750 kr/plats och mån	261 000
Hyra garage	8	st	600 kr/plats och mån	57 600
Avgift öppna p-platser	16	st	350 kr/plats och mån	67 200
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage	-15 930	
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt p-platser	-3 360	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 189 640
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	kr			kr	kr		
11001	80	3 RK	1,5343%	1 366 000	484 000	1 850 000	53 955	2 640	220	56 595	4 716	1 630
11002	72	3 RK	1,4298%	1 273 000	677 000	1 950 000	50 281	2 640	220	52 921	4 410	1 630
11003	45	2 RK	1,0266%	914 000	386 000	1 300 000	36 102	2 640	220	38 742	3 229	1 430
11004	52	2 RK	1,1445%	1 019 000	731 000	1 750 000	40 249	2 640	220	42 889	3 574	1 430
11005	87	4 RK	1,6511%	1 470 000	1 230 000	2 700 000	58 063	2 640	220	60 703	5 059	2 030
11101	91	4 RK	1,7027%	1 516 000	584 000	2 100 000	59 880	2 640	220	62 520	5 210	2 030
11102	35	1 RK	0,8705%	775 000	425 000	1 200 000	30 611	2 640	220	33 251	2 771	1 130
11103	73	3 RK	1,4433%	1 285 000	665 000	1 950 000	50 755	2 640	220	53 395	4 450	1 630
11104	45	2 RK	1,0266%	914 000	486 000	1 400 000	36 102	2 640	220	38 742	3 229	1 430
11105	52	2 RK	1,1445%	1 019 000	731 000	1 750 000	40 249	2 640	220	42 889	3 574	1 430
11106	88	4 RK	1,6646%	1 482 000	1 218 000	2 700 000	58 537	2 640	220	61 177	5 098	2 030
11201	91	4 RK	1,7027%	1 516 000	884 000	2 400 000	59 880	2 640	220	62 520	5 210	2 030
11202	35	1 RK	0,8705%	775 000	450 000	1 225 000	30 611	2 640	220	33 251	2 771	1 130
11203	78	3 RK	1,5084%	1 343 000	657 000	2 000 000	53 046	2 640	220	55 686	4 641	1 630
11204	73	3 RK	1,4433%	1 285 000	715 000	2 000 000	50 755	2 640	220	53 395	4 450	1 630
11205	45	2 RK	1,0266%	914 000	536 000	1 450 000	36 102	2 640	220	38 742	3 229	1 430
11206	52	2 RK	1,1445%	1 019 000	781 000	1 800 000	40 249	2 640	220	42 889	3 574	1 430
11207	88	4 RK	1,6646%	1 482 000	1 318 000	2 800 000	58 537	2 640	220	61 177	5 098	2 030
11301	91	4 RK	1,7027%	1 516 000	1 084 000	2 600 000	59 880	2 640	220	62 520	5 210	2 030
11302	35	1 RK	0,8705%	775 000	525 000	1 300 000	30 611	2 640	220	33 251	2 771	1 130
11303	78	3 RK	1,5084%	1 343 000	807 000	2 150 000	53 046	2 640	220	55 686	4 641	1 630
11304	73	3 RK	1,4433%	1 285 000	790 000	2 075 000	50 755	2 640	220	53 395	4 450	1 630
11305	45	2 RK	1,0266%	914 000	586 000	1 500 000	36 102	2 640	220	38 742	3 229	1 430
11306	52	2 RK	1,1445%	1 019 000	906 000	1 925 000	40 249	2 640	220	42 889	3 574	1 430
11307	88	4 RK	1,6646%	1 482 000	1 518 000	3 000 000	58 537	2 640	220	61 177	5 098	2 030
11401	91	4 RK	1,7027%	1 516 000	1 284 000	2 800 000	59 880	2 640	220	62 520	5 210	2 030
11402	35	1 RK	0,8705%	775 000	575 000	1 350 000	30 611	2 640	220	33 251	2 771	1 130
11403	78	3 RK	1,5084%	1 343 000	907 000	2 250 000	53 046	2 640	220	55 686	4 641	1 630
11404	73	3 RK	1,4433%	1 285 000	815 000	2 100 000	50 755	2 640	220	53 395	4 450	1 630
11405	45	2 RK	1,0266%	914 000	686 000	1 600 000	36 102	2 640	220	38 742	3 229	1 430
11406	52	2 RK	1,1445%	1 019 000	1 006 000	2 025 000	40 249	2 640	220	42 889	3 574	1 430
11407	88	4 RK	1,6646%	1 482 000	1 618 000	3 100 000	58 537	2 640	220	61 177	5 098	2 030
11501	78	3 RK	1,5084%	1 343 000	1 157 000	2 500 000	53 046	2 640	220	55 686	4 641	1 630
11502	35	1 RK	0,8705%	775 000	625 000	1 400 000	30 611	2 640	220	33 251	2 771	1 130

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	kr	kr	kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
11503	78	3 RK	1 343 000	1 057 000	2 400 000	53 046	4 421	2 640	220	55 686	4 641	1 630		
11504	95	4 RK	1 563 000	1 937 000	3 500 000	61 736	5 145	2 640	220	64 376	5 365	2 030		
21001	79	3 RK	1 354 000	696 000	2 050 000	53 481	4 457	2 640	220	56 121	4 677	1 630		
21002	65	2 RK	1 169 000	856 000	2 025 000	46 174	3 848	2 640	220	48 814	4 068	1 430		
21101	80	3 RK	1 366 000	784 000	2 150 000	53 955	4 496	2 640	220	56 595	4 716	1 630		
21102	87	4 RK	1 470 000	630 000	2 100 000	58 063	4 839	2 640	220	60 703	5 059	2 030		
21103	78	3 RK	1 343 000	1 157 000	2 500 000	53 046	4 421	2 640	220	55 686	4 641	1 630		
21104	39	2 RK	845 000	655 000	1 500 000	33 376	2 781	2 640	220	36 016	3 001	1 430		
21105	95	4 RK	1 563 000	1 212 000	2 775 000	61 736	5 145	2 640	220	64 376	5 365	2 030		
21201	80	3 RK	1 366 000	784 000	2 150 000	53 955	4 496	2 640	220	56 595	4 716	1 630		
21202	87	4 RK	1 470 000	830 000	2 300 000	58 063	4 839	2 640	220	60 703	5 059	2 030		
21203	78	3 RK	1 343 000	1 057 000	2 400 000	53 046	4 421	2 640	220	55 686	4 641	1 630		
21204	39	2 RK	845 000	655 000	1 500 000	33 376	2 781	2 640	220	36 016	3 001	1 430		
21205	95	4 RK	1 563 000	1 287 000	2 850 000	61 736	5 145	2 640	220	64 376	5 365	2 030		
21301	80	3 RK	1 366 000	884 000	2 250 000	53 955	4 496	2 640	220	56 595	4 716	1 630		
21302	87	4 RK	1 470 000	830 000	2 300 000	58 063	4 839	2 640	220	60 703	5 059	2 030		
21303	78	3 RK	1 343 000	1 057 000	2 400 000	53 046	4 421	2 640	220	55 686	4 641	1 630		
21304	39	2 RK	845 000	705 000	1 550 000	33 376	2 781	2 640	220	36 016	3 001	1 430		
21305	95	4 RK	1 563 000	1 437 000	3 000 000	61 736	5 145	2 640	220	64 376	5 365	2 030		
21401	86	3 RK	1 435 000	865 000	2 300 000	56 680	4 723	2 640	220	59 320	4 943	1 630		
21402	87	4 RK	1 470 000	1 030 000	2 500 000	58 063	4 839	2 640	220	60 703	5 059	2 030		
21403	78	3 RK	1 343 000	1 057 000	2 400 000	53 046	4 421	2 640	220	55 686	4 641	1 630		
21404	39	2 RK	845 000	755 000	1 600 000	33 376	2 781	2 640	220	36 016	3 001	1 430		
21501	77	3 RK	1 331 000	969 000	2 300 000	52 572	4 381	2 640	220	55 212	4 601	1 630		
21502	95	4 RK	1 563 000	1 037 000	2 600 000	61 736	5 145	2 640	220	64 376	5 365	2 030		
31001	71	3 RK	1 262 000	488 000	1 750 000	49 847	4 154	2 640	220	52 487	4 374	1 630		
31101	81	3 RK	1 377 000	1 123 000	2 500 000	54 389	4 532	2 640	220	57 029	4 752	1 630		
31102	45	2 RK	914 000	786 000	1 700 000	36 102	3 009	2 640	220	38 742	3 229	1 430		
31103	110	5 RK	1 759 000	1 841 000	3 600 000	69 478	5 790	2 640	220	72 118	6 010	2 430		
31201	81	3 RK	1 377 000	1 023 000	2 400 000	54 389	4 532	2 640	220	57 029	4 752	1 630		
31202	45	2 RK	914 000	786 000	1 700 000	36 102	3 009	2 640	220	38 742	3 229	1 430		
31203	110	5 RK	1 759 000	1 641 000	3 400 000	69 478	5 790	2 640	220	72 118	6 010	2 430		
31301	81	3 RK	1 377 000	1 023 000	2 400 000	54 389	4 532	2 640	220	57 029	4 752	1 630		
31302	45	2 RK	914 000	836 000	1 750 000	36 102	3 009	2 640	220	38 742	3 229	1 430		

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	kr		kr	kr		kr	kr	kr		
31303	110	5 RK	1 759 000	1 791 000	3 550 000	69 478	5 790	2 640	220	72 118	6 010	2 430		
31401	81	3 RK	1 377 000	1 073 000	2 450 000	54 389	4 532	2 640	220	57 029	4 752	1 630		
31402	45	2 RK	914 000	886 000	1 800 000	36 102	3 009	2 640	220	38 742	3 229	1 430		
Justering						-4								
SUMMA	5 040	71	89 033 000	65 367 000	154 400 000	3 516 660		187 440		3 704 100		119 030		

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handduksstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

total

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,60%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 74 700
 Garage: 2 200
 2,0%
 1,0%
 Uppräkning per år
 Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utbetalningar (exkl. avsättning vftre fond)											
Räntor	tkr -2 311	-2 304	-2 295	-2 284	-2 272	-2 258	-2 243	-2 226	-2 207	-2 187	-2 165
Amorteringar	tkr -45	-49	-54	-60	-67	-74	-82	-90	-99	-110	-122
Extra amorteringar	tkr -160	-201	-240	-278	-316	-353	-389	-426	-461	-494	-526
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 500	-1 530	-1 561	-1 592	-1 624	-1 692	-1 726	-1 761	-1 796	-1 832	-1 869
Fastighetsskatt garage	tkr -22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 038	-4 106	-4 173	-4 237	-4 303	-4 401	-4 465	-4 528	-4 589	-4 649	-4 709
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 759	774	789	805	821	838	854	871	889	907	925
Inbetalningar											
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 823	3 899	3 977	4 057	4 138	4 221	4 305	4 391	4 479	4 569	4 660
Övriga intäkter	tkr 367	371	375	379	383	387	391	395	399	403	407
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 4 190	4 270	4 352	4 436	4 521	4 608	4 696	4 786	4 878	4 972	5 067
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 152	164	179	199	218	207	231	258	289	323	358
Föreningens kassa											
Ingående saldo	tkr 10										
KASSABEHÅLLNING	tkr 162	326	505	704	922	1 129	1 360	1 618	1 907	2 230	2 588
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 151	302	453	604	755	906	1 057	1 208	1 359	1 510	1 661

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401	-1 401
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -1 195	-1 138	-1 079	-1 015	-951	-918	-850	-778	-703	-625	-546
----------------------------	------------	--------	--------	--------	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 038	4 106	4 173	4 237	4 303	4 401	4 528	4 589	4 649	4 709

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-02-03 ökar med 2,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,60%
- innehåller räntenivå per 2016-02-03	1,02%
- och en reserv för ränteökning	2,58%
Total ränta i finansieringsplan	3,60%

B: Om räntenivån per 2016-02-03 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	257	256	255	254	252	251	249	247	245	243	241
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-152	-164	-179	-199	-218	-207	-231	-258	-289	-323	-358
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	256	243	227	206	185	195	169	140	107	71	34

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	15	31	47	65	83	102	122	143	165	187
ökar den totala kostnaden med:												

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand med org.nr 769630-0974, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 71 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016.03.11

Stadgar för Brf Smedjan i Bolinder Strand registrerade 2015-05-22

Registreringsbevis för Brf Smedjan i Bolinder Strand

Köpekontrakt för del av fastigheterna Kallhäll 1:22 och 1:36 mellan JM AB och Brf Smedjan i Bolinder Strand dat. 2016.03.11

Exploateringsavtal "Kallhäll 1:22" dat 2001-01-02

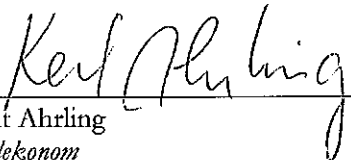
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Smedjan i Bolinder Strand dat. 2016.03.11

Offert för finansieringen av Brf Smedjan i Bolinder Strand med ränteuppdatering 2016.02.03

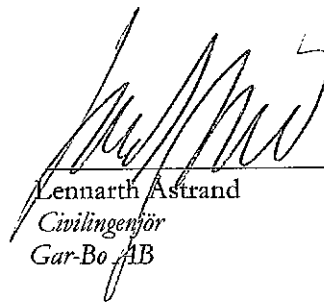
Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.03.12



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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