

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKRIDSKOÅKAREN I SOLLENTUNA

(Org nr 769625-0328)

SOLLENTUNA 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	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skridskoåkaren i Sollentuna som har sitt säte i Sollentuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-07-17 (org nr 769625-0328) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2013 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 70 bostadslägenheter.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i slutet av fjärde kvartalet 2014 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 april 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.

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

Byggfelsförsäkring har tecknats med HDI-Gerling.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sollentuna Staven 4 & 5
Tomtens areal, ca:	1750 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	4827 m ²
Antal lägenheter:	70 st
Byggnadernas antal och utformning:	Fyra flerbostadshus / fem trappuppgångar

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna 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 samtliga trappuppgångar.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för städ, lägenhetsförråd och cykelrum är placerade på källarplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elcentral finns på källarplan. Barnvagns-/laddningsrum för elrullstolar finns på entréplan i samtliga trappuppgångar.

Gemensam tvättstuga och föreningslokal finns på källarplan i Hus 12 (ingår i blivande gemensamhetsanläggning).

Parkering

Garaget, som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, har 68 st garageplatser och 5 st mc-parkeringar. Föreningen disponerar preliminärt 31 garageplatser av dessa, resterande disponerar Brf. Kanotisten. Garageplatserna kommer att förvaltas av en extern entreprenör.

21 st utvändiga parkeringsplatser kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, föreningen disponerar preliminärt 9 st och Brf. Kanotisten preliminärt 12 st av dessa parkeringsplatser.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för tele och vatten/avlopp kommer att belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer eventuellt att ingå i gemensamhetsanläggning med Brf. Kanotisten avseende garage, parkeringsplatser, utegård, ledningar, komplementbyggnader för sophantering, tvättstuga och föreningslokal.

Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar Grundplatta på packad botten
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphus i betong Terrass ovan garage samt takterrasser med tätskikt Prefabricerade balkongplattor och trappor
Stomkomplettering	Ytterväggar av lättklinkerbetong som putsas förutom vägg vid takterrass som uppförs som lätt utfackningsvägg som putsas Innerväggar av gips och stålreglar Innerväggar mot våtrum av lättklinker Lägenhetsdörr av inbrottskyddad typ Innerrörrar släta
Tak	Uppstolpat tak med ytskikt av plåt samt isolering med lösull Komplementbyggnader med ytskikt av sedum
Fasad	Putsad fasad och sockel av natursten Entrépartier av trä Dörrar till allmänna utrymmen av stål
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluft med återvinning. Personhissar av typ linhiss MonoSpace. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Fastigheten kommer att vara ansluten till Telia triple-play gällande bredband, TV och IP-telefoni.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Tambur / Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, högskåp enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk
Kök / Vardagsrum/kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Diskmaskin, förberedelse för mikrovågsugn, högskåp enligt ritning och fönsterbänk
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
Wc/Dusch	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk, högskåp enligt ritning
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	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	50 000 000 kr
------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	167 133 500 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 825.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	217 133 500 kr
------------------------	-----------------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2015 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	79 058 000 kr
varav bostäder	76 782 000 kr
varav garage	2 276 000 kr

I kontraktssumman ingår mervärdesskatt med 2.100.000 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 2.100.000 kr skall kontraktssumman ändras i motsvarande mån. Prisjusteringen är inklusive moms.

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

2014053000977

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	50 683 500 kr
Insatser	115 848 000 kr
Upplåtelseavgifter	48 502 000 kr
Återbetald moms	2 100 000 kr

Summa **217 133 500 kr**

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	16 894 500	Rörligt	2,46%	84 473	415 605	500 077
Lån 2	16 894 500	2 år	2,92%	84 473	493 319	577 792
Lån 3	16 894 500	5 år	3,66%	84 473	618 339	702 811
Summa lån	50 683 500		3,01%	253 418	1 527 263	1 780 680
Genomsnittsräntan är 3,01 enligt offert dat. 2013-09-02						
Ekonomisk plan är beräknad med			3,90%			

Beräknad räntesats	3,90%
Ränta	1 976 657 kr
Avskrivning	1 114 223 kr
(Amorteringsfritt år 1, från År 2)	253 418 kr)

Summa kostnad **1 976 657 kr**

Not. 1) Brf. Skridskoåkaren i Sollentuna 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. Skridskoåkaren i Sollentunas 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	106 200
Elförbrukning	193 100
Uppvärmning (central anläggning)	434 400
Tv/Tele/IT	174 700
Gemensamhetsanläggning garage	77 000
Gemensamhetsanläggning övrigt	56 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	7 000
Sophämtning	53 100
Städning	62 800
Hisservice, besiktning, div underhåll	30 000
Teknisk förvaltning	48 300
Ekonomisk förvaltning	70 000
Fastighetsförsäkringar	43 500
Revision	18 000
Styrelsearvoden	25 730

Summa driftskostnader **1 399 830 kr**

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

Kostnader 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)	22 760 kr
--------------------------	-----------

Summa kostnader år 1 **3 399 247 kr**

D. Forts

Arsavgifter	3 354 765 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter garage	297 600 kr
Hysesintäkter p-platser	37 800 kr

Summa intäkter år 1	3 690 165 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1	290 919 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	144 810 kr
--------------------------	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	44 983 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	34 048 kr/kvm
Belåning år 1	10 500 kr/kvm
Driftskostnad år 1	290 kr/kvm
Årsavgift år 1	695 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. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
Hus 21									
21-1001	3 rok	Balkong	86	1,78164	881 000	2 064 000	2 945 000	59 770	4 981
21-1002	2 rok	Balkong	39	0,80796	459 000	936 000	1 395 000	27 105	2 259
21-1101	4 rok	Balkong	95	1,96810	1 165 000	2 280 000	3 445 000	66 025	5 502
21-1102	2 rok	Balkong	67	1,38803	937 000	1 608 000	2 545 000	46 565	3 880
21-1201	3 rok	Terrass	77	1,59519	1 647 000	1 848 000	3 495 000	53 515	4 460
21-1202	2 rok	Terrass	56	1,16014	1 201 000	1 344 000	2 545 000	38 920	3 243
Hus 22									
22-1001	2 rok	Uteplats	49	1,01512	319 000	1 176 000	1 495 000	34 055	2 838
22-1002	3 rok	Uteplats	84	1,74021	309 000	2 016 000	2 325 000	58 380	4 865
22-1003	2 rok	Uteplats	53	1,09799	273 000	1 272 000	1 545 000	36 835	3 070
22-1004	2 rok	Uteplats	60	1,24301	305 000	1 440 000	1 745 000	41 700	3 475
22-1005	2 rok	Uteplats	62	1,28444	357 000	1 488 000	1 845 000	43 090	3 591
22-1006	1 rok	Uteplats	39	0,80796	259 000	936 000	1 195 000	27 105	2 259
22-1101	4 rok	Balkong	93	1,92666	693 000	2 232 000	2 925 000	64 635	5 386
22-1102	3 rok	Balkong	84	1,74021	429 000	2 016 000	2 445 000	58 380	4 865
22-1103	2 rok	Balkong	53	1,09799	273 000	1 272 000	1 545 000	36 835	3 070
22-1104	2 rok	Balkong	60	1,24301	355 000	1 440 000	1 795 000	41 700	3 475
22-1105	2 rok	Balkong	62	1,28444	437 000	1 488 000	1 925 000	43 090	3 591
22-1106	1 rok	Balkong	39	0,80796	289 000	936 000	1 225 000	27 105	2 259
22-1201	4 rok	Balkong	93	1,92666	813 000	2 232 000	3 045 000	64 635	5 386
22-1202	3 rok	Balkong	84	1,74021	529 000	2 016 000	2 545 000	58 380	4 865
22-1203	2 rok	Balkong	53	1,09799	323 000	1 272 000	1 595 000	36 835	3 070
22-1204	2 rok	Balkong	60	1,24301	455 000	1 440 000	1 895 000	41 700	3 475
22-1205	2 rok	Balkong	62	1,28444	507 000	1 488 000	1 995 000	43 090	3 591
22-1206	1 rok	Balkong	39	0,80796	309 000	936 000	1 245 000	27 105	2 259
22-1301	4 rok	Balkong	93	1,92666	913 000	2 232 000	3 145 000	64 635	5 386
22-1302	3 rok	Balkong	84	1,74021	729 000	2 016 000	2 745 000	58 380	4 865
22-1303	2 rok	Balkong	53	1,09799	403 000	1 272 000	1 675 000	36 835	3 070
22-1304	2 rok	Balkong	60	1,24301	535 000	1 440 000	1 975 000	41 700	3 475
22-1305	2 rok	Balkong	62	1,28444	607 000	1 488 000	2 095 000	43 090	3 591
22-1306	1 rok	Balkong	39	0,80796	409 000	936 000	1 345 000	27 105	2 259
22-1401	4 rok	Balkong	93	1,92666	1 063 000	2 232 000	3 295 000	64 635	5 386
22-1402	3 rok	Balkong	84	1,74021	829 000	2 016 000	2 845 000	58 380	4 865
22-1501	4 rok	Balkong	93	1,92666	1 313 000	2 232 000	3 545 000	64 635	5 386
22-1502	3 rok	Balkong	84	1,74021	1 079 000	2 016 000	3 095 000	58 380	4 865

2014053000981

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	
Hus 31										
31-1001	2	rok	Balkong	70	1,45018	765 000	1 680 000	2 445 000	48 650	4 054
31-1002	2	rok	Balkong	39	0,80796	459 000	936 000	1 395 000	27 105	2 259
31-1101	3	rok	Balkong	75	1,55376	995 000	1 800 000	2 795 000	52 125	4 344
31-1102	2	rok	Balkong	65	1,34659	885 000	1 560 000	2 445 000	45 175	3 765
31-1201	2	rok	Terrass	58	1,20157	1 253 000	1 392 000	2 645 000	40 310	3 359
31-1202	2	rok	Terrass	54	1,11871	1 049 000	1 296 000	2 345 000	37 530	3 128
Hus 32										
32-1001	2	rok	Uteplats	49	1,01512	299 000	1 176 000	1 475 000	34 055	2 838
32-1002	3	rok	Uteplats	84	1,74021	309 000	2 016 000	2 325 000	58 380	4 865
32-1003	2	rok	Uteplats	52	1,07727	297 000	1 248 000	1 545 000	36 140	3 012
32-1004	3	rok	2 st uteplatser	82	1,69878	607 000	1 968 000	2 575 000	56 990	4 749
32-1005	2	rok	Uteplats	44	0,91154	289 000	1 056 000	1 345 000	30 580	2 548
32-1101	4	rok	Balkong	93	1,92666	693 000	2 232 000	2 925 000	64 635	5 386
32-1102	3	rok	Balkong	84	1,74021	429 000	2 016 000	2 445 000	58 380	4 865
32-1103	2	rok	Balkong	52	1,07727	297 000	1 248 000	1 545 000	36 140	3 012
32-1104	3	rok	2 st balkonger	82	1,69878	707 000	1 968 000	2 675 000	56 990	4 749
32-1105	2	rok	Balkong	44	0,91154	369 000	1 056 000	1 425 000	30 580	2 548
32-1201	4	rok	Balkong	93	1,92666	813 000	2 232 000	3 045 000	64 635	5 386
32-1202	3	rok	Balkong	84	1,74021	529 000	2 016 000	2 545 000	58 380	4 865
32-1203	2	rok	Balkong	52	1,07727	347 000	1 248 000	1 595 000	36 140	3 012
32-1204	3	rok	2 st balkonger	82	1,69878	807 000	1 968 000	2 775 000	56 990	4 749
32-1205	2	rok	Balkong	44	0,91154	419 000	1 056 000	1 475 000	30 580	2 548
32-1301	4	rok	Balkong	93	1,92666	913 000	2 232 000	3 145 000	64 635	5 386
32-1302	3	rok	Balkong	84	1,74021	729 000	2 016 000	2 745 000	58 380	4 865
32-1303	2	rok	Balkong	52	1,07727	447 000	1 248 000	1 695 000	36 140	3 012
32-1304	3	rok	2 st balkonger	82	1,69878	1 007 000	1 968 000	2 975 000	56 990	4 749
32-1305	2	rok	Balkong	44	0,91154	489 000	1 056 000	1 545 000	30 580	2 548
32-1401	4	rok	Balkong	93	1,92666	1 063 000	2 232 000	3 295 000	64 635	5 386
32-1402	3	rok	Balkong	84	1,74021	829 000	2 016 000	2 845 000	58 380	4 865
32-1501	4	rok	Balkong	93	1,92666	1 313 000	2 232 000	3 545 000	64 635	5 386
32-1502	3	rok	Balkong	84	1,74021	1 079 000	2 016 000	3 095 000	58 380	4 865
Hus 41										
41-1001	3	rok	Balkong	80	1,65734	875 000	1 920 000	2 795 000	55 600	4 633
41-1002	2	rok	Balkong	50	1,03584	445 000	1 200 000	1 645 000	34 750	2 896
41-1101	4	rok	Balkong	91	1,88523	1 261 000	2 184 000	3 445 000	63 245	5 270
41-1102	3	rok	Balkong	79	1,63663	899 000	1 896 000	2 795 000	54 905	4 575
41-1201	3	rok	Terrass	74	1,53304	1 719 000	1 776 000	3 495 000	51 430	4 286
41-1202	2	rok	Terrass	68	1,40874	1 413 000	1 632 000	3 045 000	47 260	3 938
Diff					0,00003					
			4827	100,00000	48 502 000	115 848 000	164 350 000	3 354 765		

Årsavgifter			3 354 765
Avgift garage*	800 kr/mån/st	31 st	297 600
Avgift p-platser	350 kr/mån/st	9 st	37 800
Summa intäkter			3 690 165

* Moms tillkommer och månadshyran blir då 1.000 kr för hyresgästen.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	3,9%
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		3 354	3 421	3 490	3 560	3 631	3 703	4 089
Hysesintäkter garage		297	297	297	297	297	297	297
Hysesintäkter p-platser		38	38	38	38	38	38	38
Summa intäkter		3 689	3 756	3 825	3 895	3 966	4 038	4 424
Drift/underhållskostnader		-1 400	-1 428	-1 456	-1 486	-1 515	-1 546	-1 706
Fastighetskatt garage		-23	-23	-24	-24	-25	-25	-28
Summa kostnader		-1 423	-1 451	-1 480	-1 510	-1 540	-1 571	-1 734
DRIFTSNETTO		2 266	2 305	2 345	2 385	2 426	2 467	2 690

Räntekostnader		-1 977	-1 977	-1 967	-1 957	-1 947	-1 937	-1 888
Amortering		0	-253	-253	-253	-253	-253	-253
Fond för yttre underhåll		-145	-148	-151	-154	-157	-160	-177
KASSAFLÖDE		144	-73	-26	21	69	117	372
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		144	71	45	66	135	252	1 598

Amortering		0	253	253	253	253	253	253
Fond för yttre underhåll		145	148	151	154	157	160	177
Avskrivning linjär/rak		-1 114	-1 114	-1 114	-1 114	-1 114	-1 114	-1 114
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-825	-786	-736	-686	-635	-584	-312
ACKUMULERAT RESULTAT		-825	-1 611	-2 347	-3 033	-3 668	-4 252	-6 362

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	76 782	78 317	79 883	81 481	83 111	84 773	93 596
Beräknat taxeringsvärde (garage)	2 276	2 321	2 368	2 415	2 463	2 513	2 774

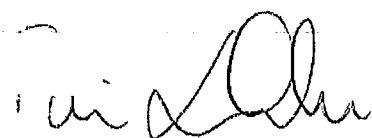
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,9%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

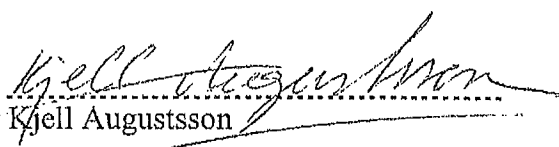
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		695	709	723	738	752	767	847
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	800	814	828	841	856	870	947
Ändring av årsavgift		15,1%	14,8%	14,5%	14,0%	13,8%	13,4%	11,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	695	712	730	748	766	785	888
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	1,0%	1,4%	1,9%	2,3%	4,8%

Solna 2014-04-10

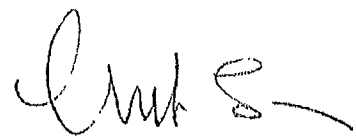
Bostadsrättsföreningen
 Skridskoåkaren i Sollentuna



Toni Lahdo



Kjell Augustsson



Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 april 2014 för bostadsrättsföreningen Skridskoåkaren i Sollentuna, org nr: 769625-0328.

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.

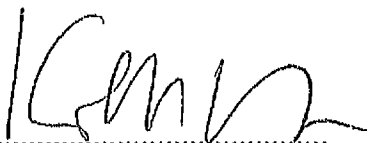
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

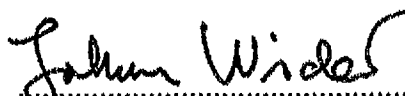
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 7 maj 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 2014-05-07 för Brf Skridskoåkaren i Sollentuna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2012-07-17 |
| 2. Registreringsbevis | 2013-09-17 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2014-02-03- |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2014-02-03 |
| 5. Kreditoffert | 2013-09-02 |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret | 2014-04-10 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2013-08-06 |
| 8. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring | 2013-11-11 |
| 9. Räntor per 2013-09-02 | 2013-10-02 |
| 10. Redovisning av parkering ritn A-40.1-0110, A-26-001v1 | 2012-08-17 |
| 11. Redovisning av parkering ritn A-01.1-M1 | 2013-02-21 |

2014053000985

fw