

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-07

2016100602444

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJEBACKARNA 1**

Organisationsnummer: 769631-3894

Kommun: Uppsala kommun

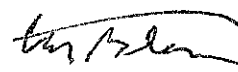
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2016-10-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJEBACKARNA 1


Lars-Erik Örd
Curt Stener
Ulf Åstrand

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 49 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2017 och avslutas under tredje kvartalet 2017.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under fjärde kvartalet 2016.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader 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 2016-10-03. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 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 Nordea Bank AB 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 Librobäck 11:4, Uppsala kommun
Adress:	Gimogatan 4 A-C
Tomtens areal:	ca 2 375 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 084 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fyra till sju våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	49 st

Parkering

37 garageplatser i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA 1 avseende brandgata samt GA 2 avseende garage, garageinfart, gård och grönytor, belysning, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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 garage

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral/fläktrum, elrum, inkommande teknik
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för cyklar
Utrymme för källsortering av sopor
Rullstols-/barnvagnsförråd, fastighetsförråd, städ
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsyttardörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via utluftsventiler 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.

BRF SMEDJEBACKARNA 1

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kombinerad kyl/frysåp i 1-2 RK Två kombinerade kyl/frysåp i 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm i 1 RK Duschvägg i 2-5 RK Kombimaskin i 1-2 RK<56kvm Tvättmaskin och torktumlare i 2-5 RK>55kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperiskena

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 ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 195 550 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 195 550 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0380089
Taxeringsvärde bostäder ca	93 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 000 tkr

2016100602447

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	17 530 000	1	3,20%	560 960	12 271	573 231
Bottenlån	17 535 000	3	3,50%	613 725	12 275	626 000
Bottenlån	17 530 000	5	3,90%	683 670	12 271	695 941
Amortering utöver avtal					252 183	252 183
S:a lån	52 595 000			1 858 355	289 000	2 147 355
Insatser	85 772 000					
Upplåtelseavgifter	57 183 000					
S:a finansiering	195 550 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 147 355**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,5%
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:

1 029 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 30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

122 520

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	65 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad	7 000	
Vattenavgifter	100 000	
Värmeavgifter	215 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000	
Sophämtning	50 000	
Teknisk förvaltning c)	165 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning GA 1 e)	5 000	
Gemensamhetsanläggning GA 2 e)	60 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	129 360	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övrigt	15 000	
Summa driftskostnader		1 096 360

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	30 000	
		30 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 396 235
--	------------------

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 85 242 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 65 000 kr per år.

f) 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	4 084	kvm	2 693 233	
Årsavgift bredband			129 360	
Årsavgift varmvatten			85 242	
Hyra garage	37	st	1 100 kr/plats och mån	488 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 396 235
--	------------------

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		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH kr	ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	%		kr	%		kr	kr		kr	kr	
11001	106	4 RK M	2 108 000	1 437 000	3 545 000	66 191	5 516	2 640	220	68 831	5 736	2 059			
11002	95	4 RK M	1 949 000	1 296 000	3 245 000	61 198	5 100	2 640	220	63 838	5 320	2 059			
11101	102	4 RK	2 050 000	1 345 000	3 395 000	64 370	5 364	2 640	220	67 010	5 584	2 059			
11102	35	1 RK	967 000	828 000	1 795 000	30 364	2 530	2 640	220	33 004	2 750	1 094			
11103	84	3 RK	1 762 000	1 033 000	2 795 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
11201	102	4 RK	2 050 000	1 445 000	3 495 000	64 370	5 364	2 640	220	67 010	5 584	2 059			
11202	35	1 RK	967 000	878 000	1 845 000	30 364	2 530	2 640	220	33 004	2 750	1 094			
11203	84	3 RK	1 762 000	1 133 000	2 895 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
11301	102	4 RK	2 050 000	1 545 000	3 595 000	64 370	5 364	2 640	220	67 010	5 584	2 059			
11302	35	1 RK	967 000	928 000	1 895 000	30 364	2 530	2 640	220	33 004	2 750	1 094			
11303	84	3 RK	1 762 000	1 233 000	2 995 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
11401	115	5 RK	2 267 000	1 728 000	3 995 000	71 184	5 932	2 640	220	73 824	6 152	2 453			
21001	86	3 RK M	1 791 000	954 000	2 745 000	56 237	4 686	2 640	220	58 877	4 906	1 665			
21002	55	2 RK M	1 285 000	910 000	2 195 000	40 349	3 362	2 640	220	42 989	3 582	1 401			
21003	71	2 RK M	1 545 000	950 000	2 495 000	48 513	4 043	2 640	220	51 153	4 263	1 401			
21101	86	3 RK	1 791 000	854 000	2 645 000	56 237	4 686	2 640	220	58 877	4 906	1 665			
21102	55	2 RK	1 285 000	810 000	2 095 000	40 349	3 362	2 640	220	42 989	3 582	1 401			
21103	95	4 RK	1 949 000	1 246 000	3 195 000	61 198	5 100	2 640	220	63 838	5 320	2 059			
21201	86	3 RK	1 791 000	954 000	2 745 000	56 237	4 686	2 640	220	58 877	4 906	1 665			
21202	55	2 RK	1 285 000	910 000	2 195 000	40 349	3 362	2 640	220	42 989	3 582	1 401			
21203	95	4 RK	1 949 000	1 346 000	3 295 000	61 198	5 100	2 640	220	63 838	5 320	2 059			
21301	86	3 RK	1 791 000	1 054 000	2 845 000	56 237	4 686	2 640	220	58 877	4 906	1 665			
21302	55	2 RK	1 285 000	1 010 000	2 295 000	40 349	3 362	2 640	220	42 989	3 582	1 401			
21303	95	4 RK	1 949 000	1 446 000	3 395 000	61 198	5 100	2 640	220	63 838	5 320	2 059			
21401	120	5 RK	2 339 000	1 706 000	4 045 000	73 444	6 120	2 640	220	76 084	6 340	2 453			
21402	120	5 RK	2 339 000	1 756 000	4 095 000	73 444	6 120	2 640	220	76 084	6 340	2 453			
31001	109	4 RK M	2 152 000	1 393 000	3 545 000	67 573	5 631	2 640	220	70 213	5 851	2 059			
31002	87	3 RK M	1 805 000	790 000	2 595 000	56 677	4 723	2 640	220	59 317	4 943	1 665			
31101	84	3 RK	1 762 000	833 000	2 595 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
31102	60	2 RK	1 386 000	859 000	2 245 000	43 520	3 627	2 640	220	46 160	3 847	1 401			
31103	64	2 RK	1 444 000	901 000	2 345 000	45 341	3 778	2 640	220	47 981	3 998	1 401			
31104	82	3 RK	1 733 000	812 000	2 545 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665			
31201	84	3 RK	1 762 000	933 000	2 695 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
31202	60	2 RK	1 386 000	959 000	2 345 000	43 520	3 627	2 640	220	46 160	3 847	1 401			
31203	64	2 RK	1 444 000	1 001 000	2 445 000	45 341	3 778	2 640	220	47 981	3 998	1 401			
31204	82	3 RK	1 733 000	912 000	2 645 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665			
31301	84	3 RK	1 762 000	1 033 000	2 795 000	55 327	4 611	2 640	220	57 967	4 831	1 665			
31302	60	2 RK	1 386 000	1 059 000	2 445 000	43 520	3 627	2 640	220	46 160	3 847	1 401			
31303	64	2 RK	1 444 000	1 101 000	2 545 000	45 341	3 778	2 640	220	47 981	3 998	1 401			
31304	82	3 RK	1 733 000	1 012 000	2 745 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665			

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr		
31401	104	4 RK	2,4239%	2 079 000	1 416 000	3 495 000	65 280	5 440	2 640	220	67 920	5 660	2 059				
31402	107	4 RK	2,4752%	2 123 000	1 172 000	3 295 000	66 662	5 555	2 640	220	69 302	5 775	2 059				
31403	82	3 RK	2,0205%	1 733 000	1 162 000	2 895 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665				
31501	104	4 RK	2,4239%	2 079 000	1 616 000	3 695 000	65 280	5 440	2 640	220	67 920	5 660	2 059				
31502	107	4 RK	2,4752%	2 123 000	1 272 000	3 395 000	66 662	5 555	2 640	220	69 302	5 775	2 059				
31503	82	3 RK	2,0205%	1 733 000	1 362 000	3 095 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665				
31601	104	4 RK	2,4239%	2 079 000	1 816 000	3 895 000	65 280	5 440	2 640	220	67 920	5 660	2 059				
31602	107	4 RK	2,4752%	2 123 000	1 472 000	3 595 000	66 662	5 555	2 640	220	69 302	5 775	2 059				
31603	82	3 RK	2,0205%	1 733 000	1 562 000	3 295 000	54 416	4 535	2 640	220	57 056	4 755	1 665				
Justering			-0,0007%				2				2						
SUMMA	4 084	49	100,0000%	85 772 000	57 183 000	142 955 000	2 693 233	129 360	2 822 593	85 242							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel från frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonggr. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lägenhet nr 11001, 11002, 21001, 21003 och 31001 har både mark och balkong.

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

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 snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

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

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

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

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 93 800
 Garage: 3 000
 2.0%
 1.0%

Uppräknig per år

Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr -1 858	-1 848	-1 837	-1 824	-1 811	-1 796	-1 780	-1 764	-1 746	-1 727	-1 707
Amorteringar	tkr -37	-40	-44	-49	-55	-60	-67	-74	-81	-90	-100
Extra amorteringar	tkr -252	-280	-308	-334	-359	-385	-409	-433	-457	-479	-501
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 096	-1 118	-1 140	-1 163	-1 186	-1 246	-1 271	-1 296	-1 322	-1 348	-1 375
Fastighetsskatt garage	tkr -30	-31	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-37
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 273	-3 317	-3 360	-3 402	-3 443	-3 520	-3 561	-3 601	-3 641	-3 680	-3 720
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 712	726	741	756	771	786	802	818	834	851	868

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 908	2 966	3 025	3 086	3 148	3 211	3 275	3 341	3 408	3 476	3 546
Övriga intäkter	tkr 488	493	498	503	508	513	518	523	528	533	538
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 396	3 459	3 523	3 589	3 656	3 724	3 793	3 864	3 936	4 009	4 084
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 123	142	163	187	213	204	232	263	295	329	364

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0										
KASSABEHÅLLNING	tkr 123	265	428	615	828	1 032	1 264	1 527	1 822	2 151	2 515
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 123	246	369	492	615	738	861	984	1 107	1 230	1 353

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 -1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029	-1 029
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -740	-690	-637	-582	-525	-503	-444	-382	-319	-254	-187
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	3 273	3 317	3 360	3 402	3 443	3 520	3 561	3 601	3 641	3 680	3 720

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-09-14 ökar med 2,8%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,5%
- innehåller räntenivå per 2016-09-14	0,7%
- och en reserv för ränteökning	2,8%
Total ränta i finansieringsplan	3,5%

B: Om räntenivån per 2016-09-14 ökar med 3% , dvs ca 0,2% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	105	105	104	103	103	102	101	100	99	98	97
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-123	-142	-163	-187	-213	-204	-232	-263	-295	-329	-364
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	105	86	64	39	13	21	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	11	22	35	47	60	74	89	104	120	137
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 oktober 2016 för bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1, org. nr: 769631-3894.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

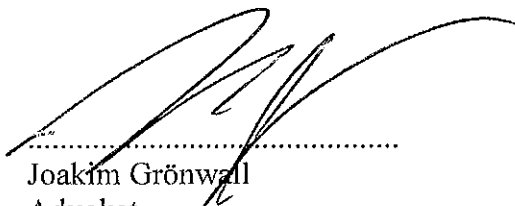
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

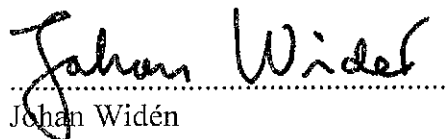
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 4 oktober 2016



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-04 för Brf Smedjebackarna 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-12-18 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-12-18 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-10-03 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2016-10-03 |
| 5. Kreditoffert Nordea | 2016-02-12 |
| 6. Exploateringsavtal | 2011-05-17 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2016-09-10 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-03-01 |
| 9. Ritning L10:01 | 2015-03-13 |
| 10. Adresskarta | 2012-03-13 |

2016100602443

SA
for