

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

TEHUSET I URSVIK

Sundbybergs kommun

ORG. NR: 769626-7413

2015032502720

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

| | | |
|----|---|--------|
| A. | Allmänna förutsättningar | 1 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 2 - 4 |
| C. | Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| D. | Finansieringsplan | 5 |
| E. | Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 | 6 - 7 |
| F. | Lägenhetsredovisning | 8 - 10 |
| G. | Ekonomisk prognos | 11 |
| H. | Känslighetsanalys | 12 |
| I. | Särskilda förhållanden | 13 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerat av Bolagsverket 2015-03-27

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 6 augusti 2013, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april månad 2015. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av juli 2015 och avslutas i november månad 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2015.

Föreningen har förvärvat fastigheten Kaffestugan 2 i Sundbybergs kommun enligt köpekontrakt daterat 17 december 2013 från Ikano Bostad Ursvik AB samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB 17 december 2013, om att uppföra 83 lägenheter och sex lokaler i två flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Kaffestugan 1 genom vilken föreningen har 41 garageplatser.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---|--|
| Fastighetens beteckning: | Sundbyberg Kaffestugan 2 |
| Innehav: | Äganderätt |
| Adress: | Stallgatan 22, Ursviks Allé 29, 35 och 41 i Sundbyberg |
| Fastighetens areal: | 3 346 kvm |
| Bostadsarea: | 4 778 kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 83 |
| Lokalarea: | 189 kvm |
| Antal lokaler och verksamhet: | Sex lokaler, administrativ verksamhet och skönhetsvård. |
| Byggnadsår: | Byggnadsarbetena påbörjades i december 2013 och färdigställs i september 2015. |
| Byggnadernas antal och utformning: | Två flerbostadshus, fyra trappuppgångar med 83 bostadslägenheter och sex lokaler samt 41 parkeringsplatser i garage (GA). Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |

Gemensamma anordningar

| | |
|----------------------------------|---|
| Värme: | Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning på frånluft med FX-aggregat och FTX i lokalerna. |
| Ventilation: | Ventilation via FX-aggregat placerade i fläktrum på vind. |
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Synlig rödrugning i badrum. |
| El: | Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. |
| Sopphantering: | Sopsug samt utrymme för källsortering av sopor. |
| Hissar: | Hiss i respektive trapphus. |
| TV / bredband / telefoni: | Kabel för internet med telefoni och TV. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang med leverantörer anslutna till stadsnätet. Grundutbud för TV ingår. |

Gemensamma utrymmen

| | |
|--------------------------------|---|
| Entré/trapphus: | Golv klinker. Väggar och tak enligt ritning. Postboxar i varje entre. |
| Barnvagns/rullstolsrum: | Barnvagns- rullstolsrum finns i källarplan vid trapphus 5 och rullstolsrum finns i entreplan i trapphus 6, 7 och 8. |
| Städrum: | Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Utslagsvask. |
| Tvättstuga: | En tvättstuga i trapphus 8 med 2 tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, bordsmangel på bänk och tvättbänk. |
| Teknikrum: | Golv, väggar och tak av betong. Ståldörr med brytskydd. |

| | |
|------------------|--|
| Cykelrum: | Cykelrum i källarplan. Golv av betong, väggar och tak enligt ritning. |
| Lägenhetsförråd: | Golv av betong med målade väggar och tak. Förrådsväggar av trådnät. Hylla med klädstång. |

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor med plattor eller grus, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA, el, pergola, lekplats på gummiyta samt lekutrustning.

Parkering

41 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning med fastigheten Kaffestugan 1.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggningen Kaffestugan GA:1 med andelstal 83/162 tillsammans med fastigheten Kaffestugan 1, Brf Kaffestugan. Gemensamhetsanläggningen omfattar gård och grönytor, tekniska anordningar mm samt garage. Förvaltningen kommer att ske genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende starkström.

Fastigheten kommer att ha servitut, källarförråd och hiss i fastigheten Kaffestugan 1.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el samt vatten och avlopp.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|---|
| Grundläggning: | Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg. |
| Stomme: | Prefabricerade betongelement |
| Ytterväggar: | Prefabricerade betongelement med isolering |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Prefabricerade betongelement, några enstaka kan utföras som lättvägg. |
| Innerväggar, övriga: | Gipsskivor på regelverk |
| Yttertak: | Takpapp |
| Trappor: | Prefabricerad betong, beläggning med Terazzo. |
| Fönster och fönsterdörrar: | Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium |
| Balkonger: | Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt |
| Entrépartier: | Ek |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|--------------|-------------|---------------------------------|------------|--|
| Hall: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Vardagsrum: | Parkett | Målat | Målat | |
| Kök: | Parkett | Målat Stänkskydd av kakel | Målat | Induktionshäll Varmflugsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning |
| Övriga rum: | Parkett | Målat | Målat | Garderober enligt ritning |
| Klädkammare: | Parkett | Målat | Målat | Inredning enligt ritning |
| Badrum: | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare, enligt ritning Bänkskiva enligt ritning |
| WC, 4 rok: | Klinker | Målat | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel |
| Lokal: | Parkett | Målat | Undertak | Pentrykök |
| WC i lokal: | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning |

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostad Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|-----------------------|
| Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden | 225 926 159 kr |
| Likviditetsreserv | 100 000 kr |
| BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 226 026 159 kr |

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 96 596 000 kr varav 2 892 000 kr för garage och 2 104 000 kr för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB Bank.

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

| Lån ¹ | Belopp kronor | Bind- ² ningstid | Räntesats ³ ca % | Ränte- kostnad | Amort ⁴ kronor | Summa kronor |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|
| Lån 1 | 17 046 540 | 3 mån | 2,70 | 460 257 | 27 274 | 487 531 |
| Lån 2 | 17 046 540 | 3 år | 2,90 | 494 350 | 27 274 | 521 624 |
| Lån 3 | 17 046 540 | 4 år | 3,10 | 528 443 | 27 274 | 555 717 |
| Lån 4 | 17 046 539 | 5 år | 3,30 | 562 536 | 27 274 | 589 810 |
| Summa | 68 186 159 | | | 2 045 586 | 109 096 | 2 154 682 |
| Insatser | 156 890 000 | | | | | |
| Återbetalning | | | | | | |
| investeringsmoms ⁵ | 950 000 | | | | | |
| Summa Finansiering | 226 026 159 | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | 2 045 586 | 109 096 | 2 154 682 |

Not 1) Säkerhet för lånen är pantbrev.

Not 2) Vid tiden för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

Not 3) Ovan antagna räntesatser är ca 1,7 %-enheter högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 109 096 kr och därefter höjas med 5 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

Not 5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 950 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 950 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostad AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 950 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **2 154 682**

Driftskostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 93 400 | |
| Styrelsearvode | 50 000 | |
| Revisionsarvode | 10 000 | |
| Föreningens administration | 5 000 | |
| Fastighetsskötsel och städning | 245 500 | |
| Serviceavtal hissar | 42 000 | |
| Vattenförbrukning | 118 000 | |
| Uppvärmning | 367 000 | |
| Elförbrukning | 226 000 | |
| Service tekniska installationer | 145 000 | |
| Marskötsel och snöröjning | 70 000 | |
| Sopor | 210 800 | |
| TV, bredband och telefoni | 86 775 | |
| Försäkringar | 38 000 | |
| Garage (GA) | 10 000 | |
| Summa driftskostnader ^{1,2} | 1 717 475 | 1 717 475 |

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **143 340**

Skatter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Kommunal fastighetsavgift bostäder ³ | 0 | |
| Fastighetsskatt lokaler och garage ³ | 49 960 | |
| | <u>49 960</u> | 49 960 |

Reserv

Reserv⁴ **219 023**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor **4 284 480**

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Not 2

Hushållsel ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren eget abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring ingår inte, där tecknar bostadsrättshavaren egen försäkring.

Not 3

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokal utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet.

Not 4

Ränte- och driftkostnadsreserv. Ej utnyttjad reserv används för extra amortering och/eller ytterligare avsättning till underhållsfond.

2015032502726

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift till Sundbybergs Stadsnät erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

2015032502727

| | | | |
|---|------------|----------------------|------------------|
| Årsavgifter | | | 3 407 264 |
| Årsavgift Sundbybergs Stadsnät ¹ | | | 80 676 |
| Hysesintäkter, lokaler ² | | | 304 540 |
| Hysesintäkter garageplatser ³ | 41 platser | 1 000 kr/plats/månad | <u>492 000</u> |
| | | | 4 284 480 |

Not 1) Årskostnad för Sundbybergs Stadsnät är ca 972 kr/lägenhet/år. Leverantör av TV, bredband och telefoni väljs av bostadsrättshavaren och erläggs direkt till leverantören.

Not 2) I hyresintäkten ingår fastighetsskatt. Ikano garanterar hyresintäkt för lokalerna under två år.

Not 3) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 % och år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Tehuset i Ursvik

2015032502728

| Adress | Lägenhetsnummer | | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT SUNDBYBERGS STADSNET ⁵ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | |
|---------------|------------------|---------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------|-----------|------------------------|--------------|---|--------------|-------------------------------|--------------|
| | Länsmäteriverket | Internt | Storlek ¹ | Bostadsarea m ²² | Mark/ Balkong ³ | Andelstal % | | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad | Per månad |
| | | | | | | | | | | | | | |
| Stallgatan 22 | 1001 | 501 | 4 RoK | 87 | U | 1,6976% | 2 575 000 | 4 820 | 972 | 81 | 58 814 | 4 901 | |
| | 1002 | 502 | 3 RoK | 75 | U | 1,4967% | 2 145 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 | |
| | 1003 | 503 | 1 RoK | 29 | - | 0,7265% | 995 000 | 2 063 | 972 | 81 | 25 726 | 2 144 | |
| | 1004 | 504 | 4 RoK | 89 | U | 1,7311% | 2 515 000 | 4 915 | 972 | 81 | 59 955 | 4 996 | |
| | 1005 | 505 | 4 RoK | 87 | U | 1,6976% | 2 675 000 | 4 820 | 972 | 81 | 58 814 | 4 901 | |
| | 1101 | 511 | 4 RoK | 90 | B | 1,7479% | 2 725 000 | 4 963 | 972 | 81 | 60 528 | 5 044 | |
| | 1102 | 512 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 095 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 | |
| | 1103 | 513 | 2 RoK | 57 | B | 1,1953% | 1 675 000 | 3 394 | 972 | 81 | 41 699 | 3 475 | |
| | 1104 | 514 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 115 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 | |
| | 1105 | 515 | 4 RoK | 87 | B | 1,6976% | 2 755 000 | 4 820 | 972 | 81 | 58 814 | 4 901 | |
| | 1201 | 521 | 4 RoK | 90 | B | 1,7479% | 2 795 000 | 4 963 | 972 | 81 | 60 528 | 5 044 | |
| | 1202 | 522 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 165 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 | |
| | 1203 | 523 | 2 RoK | 57 | B | 1,1953% | 1 725 000 | 3 394 | 972 | 81 | 41 699 | 3 475 | |
| | 1204 | 524 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 185 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 | |
| | 1205 | 525 | 4 RoK | 87 | B | 1,6976% | 2 825 000 | 4 820 | 972 | 81 | 58 814 | 4 901 | |
| | Ursviks Allé 41 | 1301 | 531 | 3 RoK | 70 | B | 1,4130% | 2 450 000 | 4 012 | 972 | 81 | 49 117 | 4 093 |
| | | 1302 | 532 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 325 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 |
| | | 1303 | 533 | 2 RoK | 57 | B | 1,1953% | 1 825 000 | 3 394 | 972 | 81 | 41 699 | 3 475 |
| | | 1304 | 534 | 3 RoK | 75 | B | 1,4967% | 2 365 000 | 4 250 | 972 | 81 | 51 969 | 4 331 |
| | | 1305 | 535 | 3 RoK | 70 | B | 1,4130% | 2 475 000 | 4 012 | 972 | 81 | 49 117 | 4 093 |
| | | 1 001 | 601 | 2 RoK | 47 | U | 1,0279% | 1 350 000 | 2 919 | 972 | 81 | 35 995 | 3 000 |
| | | 1 002 | 602 | 2 RoK | 39 | U | 0,8940% | 1 240 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 003 | 603 | 2 RoK | 39 | U | 0,8940% | 1 230 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 101 | 611 | 3 RoK | 59 | B | 1,2288% | 1 835 000 | 3 489 | 972 | 81 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 102 | 612 | 2 RoK | 39 | B | 0,8940% | 1 325 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 |
| 1 103 | 613 | 2 RoK | 39 | B | 0,8940% | 1 345 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 | | |
| 1 104 | 614 | 3 RoK | 62 | B | 1,2791% | 2 115 000 | 3 632 | 972 | 81 | 44 554 | 3 713 | | |
| 1 201 | 621 | 3 RoK | 59 | B | 1,2288% | 1 905 000 | 3 489 | 972 | 81 | 42 840 | 3 570 | | |
| 1 202 | 622 | 2 RoK | 39 | B | 0,8940% | 1 400 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 | | |
| 1 203 | 623 | 2 RoK | 39 | B | 0,8940% | 1 430 000 | 2 538 | 972 | 81 | 31 433 | 2 619 | | |
| 1 204 | 624 | 3 RoK | 62 | B | 1,2791% | 2 175 000 | 3 632 | 972 | 81 | 44 554 | 3 713 | | |

| | | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | | |
|--------|--|-----------------------|---------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------|------------------------|--------|-------------------------------|-----|--------|-------|
| | | Storlek ¹ | | Bostads- area m ^{2,2} | Mark/ Balkong ³ | Andelstal % | Per månad | | Per månad | | | |
| | | Lägenhetsnummer | | | | | | | | | | |
| | | Lantmäteri- verket | Internt | | | | | | | | | |
| Adress | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 301 | 631 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 975 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 302 | 632 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 475 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 303 | 633 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 505 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 304 | 634 | 3 RoK | B | 1,2791% | 2 215 000 | 43 582 | 3 632 | 972 | 44 554 | 3 713 |
| | | 1 401 | 641 | 3 RoK | B | 1,2288% | 2 045 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 402 | 642 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 550 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 403 | 643 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 580 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 404 | 644 | 3 RoK | B | 1,2791% | 2 275 000 | 43 582 | 3 632 | 972 | 44 554 | 3 713 |
| | | 1 501 | 651 | 2 RoK | B | 0,9944% | 1 775 000 | 33 882 | 2 824 | 972 | 34 854 | 2 905 |
| | | 1 502 | 652 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 675 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 503 | 653 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 695 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 504 | 654 | 2 RoK | B | 1,0112% | 1 825 000 | 34 454 | 2 871 | 972 | 36 426 | 2 962 |
| | | 1 001 | 701 | 2 RoK | U | 0,8270% | 1 145 000 | 28 178 | 2 348 | 972 | 29 150 | 2 429 |
| | | 1 002 | 702 | 2 RoK | U | 0,8940% | 1 260 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 003 | 703 | 2 RoK | U | 0,8940% | 1 260 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 101 | 711 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 845 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 102 | 712 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 325 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 103 | 713 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 335 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 104 | 714 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 855 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 201 | 721 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 915 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 202 | 722 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 400 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 203 | 723 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 410 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 204 | 724 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 925 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 301 | 731 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 985 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 302 | 732 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 475 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 303 | 733 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 485 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 304 | 734 | 3 RoK | B | 1,2288% | 1 995 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 401 | 741 | 3 RoK | B | 1,2288% | 2 055 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 402 | 742 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 550 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 403 | 743 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 560 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 404 | 744 | 3 RoK | B | 1,2288% | 2 065 000 | 41 868 | 3 489 | 972 | 42 840 | 3 570 |
| | | 1 501 | 751 | 2 RoK | B | 0,9944% | 1 755 000 | 33 882 | 2 824 | 972 | 34 854 | 2 905 |
| | | 1 502 | 752 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 675 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 503 | 753 | 2 RoK | B | 0,8940% | 1 685 000 | 30 461 | 2 538 | 972 | 31 433 | 2 619 |
| | | 1 504 | 754 | 2 RoK | B | 0,9944% | 1 765 000 | 33 882 | 2 824 | 972 | 34 854 | 2 905 |

Ursviks Allé 35

| Adress | LÄGENHET | | | | INSATS | ÅRSAVGIFT ⁴ | | ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ | | |
|-----------------|-----------------------|---------|----------------------|-----------------------------------|--------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|
| | Lägenhetsnummer | | Storlek ¹ | Bostads- area m ^{2,2} | | Mark/ Balkong ³ | Andelstal ³ | Per månad | Per månad | Per månad |
| | Lantmäteri- verket | Internt | | | | | | | | |
| Ursviks Allé 29 | 1 001 | 801 | 2 RoK | 52 | U | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 002 | 802 | 2 RoK | 47 | U | 1,0279% | 35 023 | 2 919 | 35 995 | 3 000 |
| | 1 101 | 811 | 4 RoK | 80 | B | 1,5804% | 53 848 | 4 487 | 54 820 | 4 568 |
| | 1 102 | 812 | 2 RoK | 52 | B | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 103 | 813 | 4 RoK | 83 | B | 1,6307% | 55 562 | 4 630 | 56 534 | 4 711 |
| | 1 201 | 821 | 4 RoK | 80 | B | 1,5804% | 53 848 | 4 487 | 54 820 | 4 568 |
| | 1 202 | 822 | 2 RoK | 52 | B | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 203 | 823 | 4 RoK | 83 | B | 1,6307% | 55 562 | 4 630 | 56 534 | 4 711 |
| | 1 301 | 831 | 4 RoK | 80 | B | 1,5804% | 53 848 | 4 487 | 54 820 | 4 568 |
| | 1 302 | 832 | 2 RoK | 52 | B | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 303 | 833 | 4 RoK | 83 | B | 1,6307% | 55 562 | 4 630 | 56 534 | 4 711 |
| | 1 401 | 841 | 4 RoK | 80 | B | 1,5804% | 53 848 | 4 487 | 54 820 | 4 568 |
| | 1 402 | 842 | 2 RoK | 52 | B | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 403 | 843 | 4 RoK | 83 | B | 1,6307% | 55 562 | 4 630 | 56 534 | 4 711 |
| | 1 501 | 851 | 3 RoK | 70 | B | 1,4130% | 48 145 | 4 012 | 49 117 | 4 093 |
| | 1 502 | 852 | 2 RoK | 52 | B | 1,1116% | 37 875 | 3 156 | 38 847 | 3 237 |
| | 1 503 | 853 | 2 RoK | 60 | B | 1,2456% | 42 441 | 3 537 | 43 413 | 3 618 |
| diff | | | | | | -0,0004% | -11 | | -11 | |
| S:a | 83 | | | 4 778 | | 100,0000% | 3 407 264 | 80 676 | 3 487 940 | |

1) RoK = antal rum och kök

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B=Balkong

4) Årsavgiften är exklusive Sundbybergs Stadsnät.

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

6) Årsavgift inklusive Sundbybergs Stadsnät.

Hushållsel ingår inte i årsavgiften.

| Area | |
|----------------------|-----|
| Lokal 1 | 42 |
| Lokal 2 | 22 |
| Lokal 3 | 30 |
| Lokal 4 | 23 |
| Lokal 5 | 30 |
| Lokal 6 | 42 |
| Summa m ² | 189 |

G. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter efter schablon | 3 407 264 | 3 475 409 | 3 544 917 | 3 615 816 | 3 688 132 | 3 761 885 | 3 837 133 | 3 913 875 | 3 992 153 | 4 071 996 | 4 153 435 |
| Årsavgifter efter förbrukta eller lika belopp per lgh | 80 675 | 82 290 | 83 935 | 85 614 | 87 326 | 89 073 | 90 854 | 92 671 | 94 525 | 96 415 | 98 344 |
| Årsavgift kr/m² | 730 | 745 | 759 | 775 | 790 | 806 | 822 | 839 | 855 | 872 | 890 |
| Övriga intäkter | 796 540 | 812 471 | 828 720 | 845 295 | 862 201 | 879 445 | 897 033 | 914 974 | 933 274 | 951 939 | 970 978 |
| Hyresintäkter | 796 540 | 812 471 | 828 720 | 845 295 | 862 201 | 879 445 | 897 033 | 914 974 | 933 274 | 951 939 | 970 978 |
| Summa intäkter | 4 284 480 | 4 370 170 | 4 457 873 | 4 546 724 | 4 637 659 | 4 730 412 | 4 825 020 | 4 921 521 | 5 019 951 | 5 120 350 | 5 222 757 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | | | | |
| Räntor | 2 045 566 | 2 042 312 | 2 038 875 | 2 035 267 | 2 031 478 | 2 027 500 | 2 023 323 | 2 018 937 | 2 014 332 | 2 009 496 | 2 004 419 |
| Amortering (påverkar ej redovisningsmässigt resultat) | 1 09 096 | 114 551 | 120 278 | 126 292 | 132 607 | 139 237 | 146 199 | 153 509 | 161 184 | 169 244 | 177 706 |
| Driftskostnader | 1 717 475 | 1 751 825 | 1 786 861 | 1 822 598 | 1 859 050 | 1 896 231 | 1 934 156 | 1 972 839 | 2 012 296 | 2 052 542 | 2 093 592 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) | | | | | | | | | | | |
| Fondavsättningar | 143 340 | 146 207 | 149 131 | 152 114 | 155 156 | 158 259 | 161 424 | 164 653 | 167 946 | 171 305 | 174 731 |
| Akkumulerad fondavsättning | 143 340 | 289 547 | 438 678 | 590 791 | 745 947 | 904 206 | 1 065 630 | 1 230 283 | 1 398 228 | 1 569 533 | 1 744 264 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | | | | |
| Fasighetskostn garagebilar | 28 920 | 29 498 | 30 088 | 30 690 | 31 304 | 31 930 | 32 569 | 33 220 | 33 884 | 34 562 | 35 253 |
| Fasighetskostn utlymningsbilar | 21 040 | 21 461 | 21 890 | 22 328 | 22 774 | 23 230 | 23 694 | 24 168 | 24 652 | 25 145 | 25 648 |
| Summa | 49 960 | 50 959 | 51 978 | 53 018 | 54 078 | 55 160 | 56 263 | 57 388 | 58 536 | 59 707 | 60 901 |
| Annan kostnad | 219 023 | 223 403 | 227 872 | 232 429 | 237 078 | 241 819 | 246 655 | 251 589 | 256 620 | 261 753 | 266 988 |
| Avskrivning 120 år (påverkar ej likviditet/kassaflöde) | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 | 1 460 476 |
| Årets överskott | 0 | 40 913 | 82 578 | 125 007 | 168 212 | 212 206 | 257 000 | 302 606 | 349 038 | 396 304 | 444 420 |
| (Akkumulerat överskott inkl kassa*) | 100 000 | 140 913 | 223 491 | 348 498 | 516 709 | 728 915 | 985 915 | 1 288 522 | 1 637 559 | 2 033 864 | 2 478 284 |
| Årets redovisningsmässiga resultat | -1 351 380 | -1 305 012 | -1 257 620 | -1 209 177 | -1 159 657 | -1 109 033 | -1 057 277 | -1 004 361 | -950 254 | -894 928 | -838 350 |
| Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond) | 4 284 480 | 4 370 170 | 4 457 873 | 4 546 724 | 4 637 659 | 4 730 412 | 4 825 020 | 4 921 521 | 5 019 951 | 5 120 350 | 5 222 757 |
| Kostnad minus överskott | 4 284 480 | 4 329 257 | 4 374 995 | 4 421 718 | 4 469 447 | 4 518 206 | 4 568 020 | 4 618 914 | 4 670 914 | 4 724 046 | 4 778 337 |
| År 1 | 2 892 000 | 2 949 840 | 3 008 837 | 3 069 014 | 3 130 394 | 3 193 002 | 3 256 862 | 3 321 999 | 3 388 439 | 3 456 208 | 3 525 332 |
| Taxeringsvärde garagebilar | 2 104 000 | 2 146 080 | 2 189 002 | 2 232 782 | 2 277 437 | 2 322 986 | 2 369 446 | 2 416 835 | 2 465 171 | 2 514 475 | 2 564 764 |
| Taxeringsvärde utlymningsbilar | 68 185 159 | 68 077 063 | 67 962 512 | 67 842 234 | 67 715 942 | 67 583 335 | 67 444 038 | 67 297 939 | 67 144 390 | 66 983 206 | 66 813 962 |
| * Kassabehållning inkl fond | 243 340 | 430 480 | 662 169 | 939 289 | 1 262 656 | 1 633 121 | 2 051 545 | 2 513 804 | 3 035 788 | 3 603 397 | 4 222 948 |

Färdtillämpningar:
 Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år
 Driftskostnader höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2 %.
 Amortering 19 096 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.
 Medelränta är 3,0 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2015032502732

| Genomsnittliga årsavgift per m ² om: | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 730 | 745 | 759 | 775 | 790 | 806 | 822 | 839 | 855 | 872 | 890 |
| Antagen räntenivå + 1% | 873 | 887 | 902 | 917 | 932 | 947 | 963 | 979 | 996 | 1013 | 1030 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1015 | 1030 | 1044 | 1059 | 1074 | 1089 | 1104 | 1120 | 1136 | 1153 | 1170 |
| Antagen räntenivå - 1% | 587 | 602 | 617 | 633 | 648 | 665 | 681 | 698 | 715 | 732 | 750 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 730 | 749 | 768 | 787 | 807 | 828 | 849 | 871 | 893 | 916 | 940 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 730 | 753 | 776 | 800 | 825 | 851 | 878 | 905 | 934 | 964 | 994 |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 730 | 741 | 751 | 762 | 773 | 785 | 796 | 808 | 820 | 832 | 844 |

I årsavgiften ingår kostnad för Sundbybergs Stadsnät men inte kostnader till vald tjänsteleverantör för bredband/TV/telefoni. Grundutbud TV ingår. Hushållsel ingår ej.

Antagen räntenivå 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

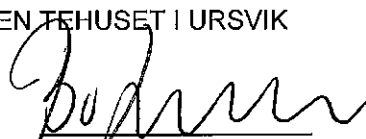
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 3 mars 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEHUSET I URSVIK


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 mars 2015 för bostadsrättsföreningen Tehuset i Ursvik, org nr : 769626-7413.

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.

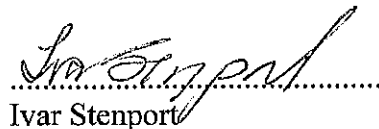
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

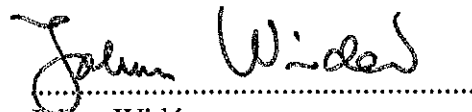
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 6 mars 2015



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-03-06 för Brf Tehuset i Ursvik

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2013-08-06 |
| 2. Registreringsbevis | 2013-08-06 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2013-12-17 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2013-12-17 |
| 5. Kreditoffert | 2013-11-04 |
| 6. Accept av finansiering | 2013-12-18 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2015-03-03 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2015-02-13 |
| 9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring | 2013-10-17 |
| 10. Bekräftelse avseende FTX | 2015-02-26 |
| 11. Bo- och lokalareor | 2014-09-05 |
| 12. Tidplan | 2013-11-26 |
| 13. Lantmäteriförrättning | 2014-06-30 |
| 14. Ritning A-01.1-001 | 2012-05-16 |

2015032502735