

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN I SILVERDAL****Organisationsnummer: 769637-7352****Kommun: Sollentuna kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

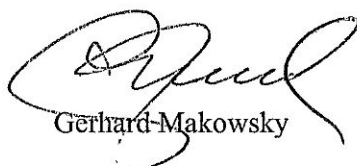
| | | |
|----|---|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sida 2 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 5 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 8 |
| | Lägenhetstabell | Sida 9 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 12 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 13 |
| H. | Nyckeltal | Sida 14 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2020-02-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN I SILVERDAL


Anders Willner


Gerhard Makowsky


Jeanette Walldén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 73 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2021 och avslutas under kvartal 2 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2020 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2021. Dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2020-02-20. 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2019-08-22.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 300 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Middagen 31, Sollentuna kommun |
| Adress: | Silverdalsstråket, Krögers promenad |
| Tomtens areal: | ca 3 270 kvm |
| Boarea enligt tabell: | ca 5 132 kvm |
| Lokalarea: | ca 147 kvm |
| Byggnadernas utformning: | 2 bostadshus i 4-5 våningar samt källare och garage |
| Antal bostadslägenheter: | 73 st |

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

Parkering

46 garageplatser (varav 2 MC)
12 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning
2 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning tilldelade lokalerna
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplanet i trapphus 5 (lokalerna är planerade för kontor)

BRF PORTEN I SILVERDAL

Gemensamhetsanläggning/ar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gångbanor, anläggningar för dagvattenhantering, planteringar och grönområde, gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och ledningar, markparkeringsplatser och motorvärmarruttag samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

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

Utrymme för källsortering och hushållssopor.

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekutrustning och belysning.

Ledningar för yttre VA, el och bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Garageport

Utrymme för källsortering och hushållssopor.

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Porttelefon

Vatten-/varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på pålar till berg

Stomme: Betong

Ytterväggar: Fasadtegel/puts på betong

Innerväggar, lgh skiljande: Betong alt gipsskivor på reglar

Innerväggar, ej bärande: Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande: Betong

Yttertak: Plåt/Betongtakpannor/Sedum

Trappor: Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger: Prefabricerade av betong

Entrépartier: Trä/aluminium

Lägenhetsytterdörrar: Säkerhetsdörrar

BRF PORTEN I SILVERDAL

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)

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, bostäder

| <u>Rum</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|--------------------|-------------|-----------------------------------|------------|--|
| Kaprum/hall | Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Grängat | |
| Kök | Parkett | Målat Avtorkbart stänkskydd | Grängat | Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier |
| Övriga rum | Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning enl ritning |
| Klädkammare/förråd | Parkett | Målat | Grängat | Hylla, klädstång |
| Bad WC/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning enl ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin, placerade i badrum Torkställning |
| 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.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

| <u>Lokal 1 och 2</u> | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u> | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u> |
|----------------------|-------------|---------------|--------------------------------|---|
| Rum | Parkett | Målat | Undertak av ljudabsorbenter | Pentry |
| RWC | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm |

BRF PORTEN I SILVERDAL

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 328 980 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 329 000 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0163067

Taxeringsvärde bostäder ca 132 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 2 800 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 100 tkr

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 | 14 200 000 | 1 | 3,00% | 426 000 | | 426 000 |
| Bottenlån | 14 200 000 | 2 | 3,10% | 440 200 | | 440 200 |
| Bottenlån | 14 200 000 | 3 | 3,10% | 440 200 | | 440 200 |
| Bottenlån | 14 200 000 | 4 | 3,10% | 440 200 | | 440 200 |
| Bottenlån | 14 200 000 | 5 | 3,30% | 468 600 | | 468 600 |
| Amortering | | | | | 426 000 | 426 000 |
| S:a lån | 71 000 000 | | | 2 215 200 | 426 000 | 2 641 200 |
| Insatser | 154 793 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 103 207 000 | | | | | |
| S:a finansiering | 329 000 000 | | | | | |

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 641 200**

- 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: 3,12%
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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

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

2 222 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 2018 med 50 503 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

158 370

| | |
|--|------------------|
| Driftskostnader b) | |
| Ekonomisk förvaltning c) | 92 600 |
| Styrelsearvode | 30 000 |
| Revisionsarvode | 15 000 |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode | 20 000 |
| Vattenavgifter | 236 000 |
| Värmeavgifter | 480 000 |
| Elavgifter (exkl hushållsel) | 144 000 |
| Sophämtning (hushållssopor) | 56 500 |
| Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c) | 434 500 |
| Besiktning och service hissar d) | |
| Gemensamhetsanläggning e) | 56 000 |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) | 192 720 |
| Försäkringar | 22 500 |
| Väderprognosstyrning | 17 300 |
| Diverse inkl. jour | 2 000 |
| Summa driftskostnader | 1 799 120 |
| Övriga kostnader | |
| Fastighetsavgift bostäder f) | |
| Fastighetsskatt garage | 31 000 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 28 000 |
| | 59 000 |

| | |
|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar | 4 657 690 |
|--|------------------|

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- 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 178 814 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 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 56 000 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 | 5 132 | kvm | | 3 441 556 |
| Årsavgift bredband | | | | 192 720 |
| Årsavgift varmvatten *) | | | | 178 814 |
| Hyra uthyrningslokaler **) | 147 | kvm | 1 800 kr/kvm och år | 264 600 |
| Fastighetskatt uthyrningslokaler | | | | 28 000 |
| Hyra garage | 38 | st | 750 kr/plats och mån | 342 000 |
| Hyra garage | 6 | st | 1 250 kr/plats och mån | 90 000 |
| Hyra garage, mc-platser | 2 | st | 350 kr/plats och mån | 8 400 |
| Avgift öppna p-platser | 12 | st | 400 kr/plats och mån | 57 600 |
| Hyra extra förråd ***) | 15 | st | 300 kr/förråd/mån | 54 000 |

| | | | | |
|--|--|--|--|------------------|
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER | | | | 4 657 690 |
|--|--|--|--|------------------|

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

*) Inkl. moms

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Snitthyra. Verklig hyra beror på storleken på förrådet.

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ | % | INSATS | UPPLÅTELSE- AVGIFT | UPPLÅTELSE- AVGIFT | UPPLÅTELSE- AVGIFT | LÅN PER LGH ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT LGH | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ | | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten | | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ |
|-------|--|---|---|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|------------------|-------|-------------------------------------|--------|------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| | | | | | | | | | kr | kr | kr | kr | kr | kr | |
| 11001 | 73 | 3 RK | M | 1,4174% | 2 194 000 | 1 151 000 | 3 345 000 | 1 006 000 | 48 780 | 2 640 | 220 | 51 420 | 4 285 | 2 456 | |
| 11002 | 43 | 2 RK | M | 0,9832% | 1 522 000 | 853 000 | 2 375 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 11003 | 83 | 3 RK | M | 1,5453% | 2 392 000 | 953 000 | 3 345 000 | 1 097 000 | 53 182 | 2 640 | 220 | 55 822 | 4 652 | 2 456 | |
| 11101 | 73 | 3 RK | | 1,4174% | 2 194 000 | 1 151 000 | 3 345 000 | 1 006 000 | 48 780 | 2 640 | 220 | 51 420 | 4 285 | 2 456 | |
| 11102 | 43 | 2 RK | | 0,9832% | 1 522 000 | 903 000 | 2 425 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 11103 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 146 000 | 4 795 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 11201 | 73 | 3 RK | | 1,4174% | 2 194 000 | 1 251 000 | 3 445 000 | 1 006 000 | 48 780 | 2 640 | 220 | 51 420 | 4 285 | 2 456 | |
| 11202 | 43 | 2 RK | | 0,9832% | 1 522 000 | 953 000 | 2 475 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 11203 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 246 000 | 4 895 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 11301 | 75 | 3 RK | | 1,4432% | 2 234 000 | 1 311 000 | 3 545 000 | 1 025 000 | 49 669 | 2 640 | 220 | 52 309 | 4 359 | 2 456 | |
| 11302 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 396 000 | 5 045 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 21001 | 70 | 3 RK | M | 1,3793% | 2 135 000 | 1 710 000 | 3 845 000 | 979 000 | 47 468 | 2 640 | 220 | 50 108 | 4 176 | 2 456 | |
| 21002 | 43 | 2 RK | M | 0,9832% | 1 522 000 | 803 000 | 2 325 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 21003 | 83 | 3 RK | M | 1,5453% | 2 392 000 | 1 453 000 | 3 845 000 | 1 097 000 | 53 182 | 2 640 | 220 | 55 822 | 4 652 | 2 456 | |
| 21101 | 70 | 3 RK | | 1,3793% | 2 135 000 | 1 710 000 | 3 845 000 | 979 000 | 47 468 | 2 640 | 220 | 50 108 | 4 176 | 2 456 | |
| 21102 | 43 | 2 RK | | 0,9832% | 1 522 000 | 853 000 | 2 375 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 21103 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 001 000 | 4 650 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 21201 | 70 | 3 RK | | 1,3793% | 2 135 000 | 1 810 000 | 3 945 000 | 979 000 | 47 468 | 2 640 | 220 | 50 108 | 4 176 | 2 456 | |
| 21202 | 43 | 2 RK | | 0,9832% | 1 522 000 | 903 000 | 2 425 000 | 698 000 | 33 839 | 2 640 | 220 | 36 479 | 3 040 | 2 057 | |
| 21203 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 101 000 | 4 750 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 21301 | 73 | 3 RK | | 1,4174% | 2 194 000 | 1 851 000 | 4 045 000 | 1 006 000 | 48 780 | 2 640 | 220 | 51 420 | 4 285 | 2 456 | |
| 21302 | 94 | 4 RK | | 1,7113% | 2 649 000 | 2 246 000 | 4 895 000 | 1 215 000 | 58 896 | 2 640 | 220 | 61 536 | 5 128 | 3 054 | |
| 31001 | 81 | 3 RK | M | 1,5201% | 2 353 000 | 1 292 000 | 3 645 000 | 1 079 000 | 52 315 | 2 640 | 220 | 54 955 | 4 580 | 2 456 | |
| 31002 | 54 | 2 RK | M | 1,1241% | 1 740 000 | 985 000 | 2 725 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 31003 | 78 | 3 RK | M | 1,4813% | 2 293 000 | 1 352 000 | 3 645 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 31101 | 93 | 4 RK | | 1,6984% | 2 629 000 | 1 721 000 | 4 350 000 | 1 206 000 | 58 451 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | |
| 31102 | 54 | 2 RK | | 1,1241% | 1 740 000 | 1 035 000 | 2 775 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 31103 | 78 | 3 RK | | 1,4813% | 2 293 000 | 1 352 000 | 3 645 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 31201 | 93 | 4 RK | | 1,6984% | 2 629 000 | 1 821 000 | 4 450 000 | 1 206 000 | 58 451 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | |
| 31202 | 54 | 2 RK | | 1,1241% | 1 740 000 | 1 085 000 | 2 825 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 31203 | 78 | 3 RK | | 1,4813% | 2 293 000 | 1 452 000 | 3 745 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 31301 | 93 | 4 RK | | 1,6984% | 2 629 000 | 1 966 000 | 4 595 000 | 1 206 000 | 58 451 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | |
| 31302 | 54 | 2 RK | | 1,1241% | 1 740 000 | 1 135 000 | 2 875 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 31303 | 78 | 3 RK | | 1,4813% | 2 293 000 | 1 552 000 | 3 845 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 41001 | 81 | 3 RK | M | 1,5201% | 2 353 000 | 1 292 000 | 3 645 000 | 1 079 000 | 52 315 | 2 640 | 220 | 54 955 | 4 580 | 2 456 | |
| 41002 | 54 | 2 RK | M | 1,1241% | 1 740 000 | 985 000 | 2 725 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 41003 | 78 | 3 RK | M | 1,4813% | 2 293 000 | 1 152 000 | 3 445 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 41101 | 92 | 4 RK | | 1,6861% | 2 610 000 | 1 585 000 | 4 195 000 | 1 197 000 | 58 029 | 2 640 | 220 | 60 669 | 5 056 | 3 054 | |
| 41102 | 54 | 2 RK | | 1,1241% | 1 740 000 | 1 035 000 | 2 775 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |
| 41103 | 78 | 3 RK | | 1,4813% | 2 293 000 | 1 152 000 | 3 445 000 | 1 052 000 | 50 981 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | |
| 41201 | 92 | 4 RK | | 1,6861% | 2 610 000 | 1 685 000 | 4 295 000 | 1 197 000 | 58 029 | 2 640 | 220 | 60 669 | 5 056 | 3 054 | |
| 41202 | 54 | 2 RK | | 1,1241% | 1 740 000 | 1 085 000 | 2 825 000 | 798 000 | 38 686 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | |

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ | INSATS | UPPLÅTELSE- AVGIFT | UPPLÅTELSE- AVGIFT | INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT | LÅN PER LGH ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT | | ÅRSAVGIFT | | ÅRSAVGIFT | | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ | ÅRSAVGIFT TOTAL | | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ | |
|-----------|---------------------------------------|---|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|---------|-------------------------------------|-----------------|----|---------------------------------------|----|
| | | | | | | | | kr | kr | kr | kr | per mån | per mån | | per mån | kr | | kr |
| 41203 | 78 | 3 RK | 2 293 000 | 1 252 000 | 3 545 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 41301 | 92 | 4 RK | 2 610 000 | 1 830 000 | 4 440 000 | 1 197 000 | 58 029 | 4 836 | 2 640 | 220 | 60 669 | 5 056 | 3 054 | | | | | |
| 41302 | 54 | 2 RK | 1 740 000 | 1 135 000 | 2 875 000 | 798 000 | 38 686 | 3 224 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | | | | | |
| 41303 | 78 | 3 RK | 2 293 000 | 1 352 000 | 3 645 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 51001 | 45 | 1 RK M | 1 562 000 | 633 000 | 2 195 000 | 716 000 | 34 728 | 2 894 | 2 640 | 220 | 37 368 | 3 114 | 1 592 | | | | | |
| 51101 | 34 | 2 RK | 1 344 000 | 651 000 | 1 995 000 | 616 000 | 29 882 | 2 490 | 2 640 | 220 | 32 522 | 2 710 | 2 057 | | | | | |
| 51102 | 52 | 2 RK | 1 700 000 | 975 000 | 2 675 000 | 780 000 | 37 797 | 3 150 | 2 640 | 220 | 40 437 | 3 370 | 2 057 | | | | | |
| 51103 | 21 | 1 RK | 1 048 000 | 447 000 | 1 495 000 | 481 000 | 23 300 | 1 942 | 2 640 | 220 | 25 940 | 2 162 | 1 592 | | | | | |
| 51104 | 112 | 5 RK | 3 045 000 | 2 105 000 | 5 150 000 | 1 397 000 | 67 700 | 5 642 | 2 640 | 220 | 70 340 | 5 862 | 3 652 | | | | | |
| 51201 | 34 | 2 RK | 1 344 000 | 701 000 | 2 045 000 | 616 000 | 29 882 | 2 490 | 2 640 | 220 | 32 522 | 2 710 | 2 057 | | | | | |
| 51202 | 52 | 2 RK | 1 700 000 | 1 025 000 | 2 725 000 | 780 000 | 37 797 | 3 150 | 2 640 | 220 | 40 437 | 3 370 | 2 057 | | | | | |
| 51203 | 21 | 1 RK | 1 048 000 | 497 000 | 1 545 000 | 481 000 | 23 300 | 1 942 | 2 640 | 220 | 25 940 | 2 162 | 1 592 | | | | | |
| 51204 | 112 | 5 RK | 3 045 000 | 2 305 000 | 5 350 000 | 1 397 000 | 67 700 | 5 642 | 2 640 | 220 | 70 340 | 5 862 | 3 652 | | | | | |
| 51301 | 34 | 2 RK | 1 344 000 | 751 000 | 2 095 000 | 616 000 | 29 882 | 2 490 | 2 640 | 220 | 32 522 | 2 710 | 2 057 | | | | | |
| 51302 | 52 | 2 RK | 1 700 000 | 1 075 000 | 2 775 000 | 780 000 | 37 797 | 3 150 | 2 640 | 220 | 40 437 | 3 370 | 2 057 | | | | | |
| 51303 | 21 | 1 RK | 1 048 000 | 547 000 | 1 595 000 | 481 000 | 23 300 | 1 942 | 2 640 | 220 | 25 940 | 2 162 | 1 592 | | | | | |
| 51304 | 112 | 5 RK | 3 045 000 | 2 505 000 | 5 550 000 | 1 397 000 | 67 700 | 5 642 | 2 640 | 220 | 70 340 | 5 862 | 3 652 | | | | | |
| 51401 | 102 | 3 RK | 2 768 000 | 3 482 000 | 6 250 000 | 1 270 000 | 61 542 | 5 129 | 2 640 | 220 | 64 182 | 5 349 | 2 456 | | | | | |
| 51402 | 102 | 3 RK | 2 768 000 | 3 682 000 | 6 450 000 | 1 270 000 | 61 542 | 5 129 | 2 640 | 220 | 64 182 | 5 349 | 2 456 | | | | | |
| 61001 | 78 | 3 RK M | 2 293 000 | 1 452 000 | 3 745 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 61002 | 54 | 2 RK M | 1 740 000 | 885 000 | 2 625 000 | 798 000 | 38 686 | 3 224 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | | | | | |
| 61003 | 81 | 3 RK M | 2 353 000 | 1 492 000 | 3 845 000 | 1 079 000 | 52 315 | 4 360 | 2 640 | 220 | 54 955 | 4 580 | 2 456 | | | | | |
| 61101 | 78 | 3 RK | 2 293 000 | 1 552 000 | 3 845 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 61102 | 54 | 2 RK | 1 740 000 | 935 000 | 2 675 000 | 798 000 | 38 686 | 3 224 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | | | | | |
| 61103 | 93 | 4 RK | 2 629 000 | 1 566 000 | 4 195 000 | 1 206 000 | 58 451 | 4 871 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | | | | | |
| 61201 | 78 | 3 RK | 2 293 000 | 1 652 000 | 3 945 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 61202 | 54 | 2 RK | 1 740 000 | 985 000 | 2 725 000 | 798 000 | 38 686 | 3 224 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | | | | | |
| 61203 | 93 | 4 RK | 2 629 000 | 1 666 000 | 4 295 000 | 1 206 000 | 58 451 | 4 871 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | | | | | |
| 61301 | 78 | 3 RK | 2 293 000 | 1 752 000 | 4 045 000 | 1 052 000 | 50 981 | 4 248 | 2 640 | 220 | 53 621 | 4 468 | 2 456 | | | | | |
| 61302 | 54 | 2 RK | 1 740 000 | 1 035 000 | 2 775 000 | 798 000 | 38 686 | 3 224 | 2 640 | 220 | 41 326 | 3 444 | 2 057 | | | | | |
| 61303 | 93 | 4 RK | 2 629 000 | 1 811 000 | 4 440 000 | 1 206 000 | 58 451 | 4 871 | 2 640 | 220 | 61 091 | 5 091 | 3 054 | | | | | |
| Justering | | | | | | | -2 | | | | -2 | | | | | | | |
| SUMMA | 5 132 | 73 | 154 793 000 | 103 207 000 | 258 000 000 | 71 000 000 | 3 441 556 | 192 720 | 3 634 276 | 178 814 | | | | | | | | |

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

Hushållsel inklusive el för främluftsflykt i kök samt utökad bredband, 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 ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet nr 51101, 51201, 51301, 51103, 51203 och 51303 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ | INSATS % | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | LÅN PER LGH ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT LGH per mån | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ per mån | ÅRSAVGIFT TOTAL | |
|----|---------------------------------------|---|-------------|-----------------------|----|------------------------------|-----------------------------|--|-----------------|----|
| | | | | AVGIFT | kr | | | | kr | kr |

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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) 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.

BRF PORTEN I SILVERDAL

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 3,12%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 132 500
 Garage: 3 100
 Uthyrningslokaler: 2 800

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0% 1,0%
 2,0% 1,0%

| År : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår: | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2031 | 2036 |
| Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond) | | | | | | | | |
| Räntor | tkr -2 215 | -2 202 | -2 187 | -2 172 | -2 154 | -2 136 | -2 025 | -1 883 |
| Amorteringar | tkr -426 | -467 | -507 | -548 | -588 | -629 | -832 | -1 035 |
| Driftkostnader inkl. löpande underhåll *) | tkr -1 799 | -1 835 | -1 872 | -1 909 | -1 947 | -2 058 | -2 273 | -2 508 |
| Fastighetsskatt garage & lokal | tkr -59 | -60 | -61 | -63 | -64 | -65 | -72 | -79 |
| Fastighetsavgift bostäder | tkr 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -138 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | tkr -4 499 | -4 564 | -4 627 | -4 692 | -4 753 | -4 888 | -5 202 | -5 643 |

Årsavgift, genomsnitt 743 kr/kvm 758 773 788 804 820 820 906 1 000

Inbetalningar

| | | | | | | | | |
|--|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter inkl bredband och varmvatten | tkr 3 813 | 3 889 | 3 967 | 4 046 | 4 127 | 4 210 | 4 648 | 5 133 |
| Övriga intäkter | tkr 845 | 853 | 862 | 871 | 880 | 889 | 934 | 982 |
| SUMMA INBETALNINGAR | tkr 4 658 | 4 742 | 4 829 | 4 917 | 5 007 | 5 099 | 5 582 | 6 115 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | tkr 159 | 178 | 202 | 225 | 254 | 211 | 380 | 472 |

Föreningens kassa

Ingående saldo 20

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning 179 179 357 559 784 1 038 1 249 2 790 5 215
 till fond för fastighetsunderhåll 158 158 316 474 632 790 948 1 738 2 528

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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 -2 222 -2 222 -2 222 -2 222 -2 222 -2 222 -2 222 -2 222

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 795 -1 735 -1 671 -1 607 -1 538 -1 540 -1 168 -873
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

BRF PORTEN I SILVERDAL

G. KÄNSLIGHETSANALYS

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
| Ursprunglig utbetalning: | tkr | 4 499 | 4 564 | 4 627 | 4 692 | 4 753 | 4 888 | 5 202 |
| | | | | | | | | 5 643 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-01-30 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

| | |
|--|-------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 3,12% |
| - innehåller räntenivå per 2020-01-30 | 1,07% |
| - och en reserv för ränteökning | 2,05% |
| Total ränta i finansieringsplan | 3,12% |

B: Om räntenivån per 2020-01-30 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:

| | | | | | | | | | |
|---|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ränta | tkr | 639 | 635 | 631 | 626 | 621 | 616 | 584 | 543 |
| Avsättning för fastighetsunderhåll | tkr | 158 | 158 | 158 | 158 | 158 | 158 | 158 | 158 |
| Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos | tkr | -159 | -178 | -202 | -225 | -254 | -211 | -380 | -472 |
| Behov årsavgiftshöjning: | tkr | 638 | 615 | 587 | 559 | 525 | 563 | 362 | 229 |

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|---|----|----|----|----|----|-----|-----|
| ökar den totala kostnaden med: | tkr | 0 | 18 | 37 | 57 | 77 | 99 | 225 | 382 |
|--------------------------------|-----|---|----|----|----|----|----|-----|-----|

H. NYCKELTAL

| | kr/BTA ¹ | |
|--|---------------------|-----|
| Anskaffningsvärde | 35 835 kr | |
| | | |
| | kr/kvm ² | |
| Anskaffningsvärde | 62 322 kr | |
| Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³ | 50 273 kr | |
| Lån och belåningsgrad⁴ | 13 450 kr | 22% |
| Lån³ | 13 835 kr | |
| Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³ | 708 kr | |
| Årsavgift varmvatten³ | 35 kr | |
| Driftskostnad | 341 kr | |
| Kassaflöde | 30 kr | |
| Avskrivning | 421 kr | |
| Fondavsättning | 30 kr | |
| Amortering⁵ | 138 kr | |
| Fondavsättning och amortering⁵ | 168 kr | |
| Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år | 54 kr | |

¹ Total bruttoarea uppgår till 9 181 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal, Sollentuna kommun, med org.nr 769637-7352, 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, avsättningar till yttre fonden 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 från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 73 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-02-21



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-02-20

Stadgar för Brf Porten i Silverdal registrerade 2019-08-13

Registreringsbevis för Brf Porten i Silverdal

Bygglov beviljat på fastigheten Middagen 1, nuvarande Middagen 31, Sollentuna kommun, dat. 2018-08-22

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 73 lägenheter, garage och två lokaler i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen och utvändigt markanläggning m.m. på fastigheten Middagen 31, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Porten i Silverdal, dat. 2020-02-20

Köpekontrakt gällande fastigheten Middagen 31, Sollentuna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Porten i Silverdal, dat. 2020-02-20

Offert avseende finansieringen av Brf Porten i Silverdal dat 2019-08-12 samt uppdaterade räntor dat. 2020-01-30

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsprognos 30 år, dat. 2020-01-09

