

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-17

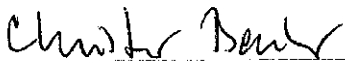
Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan

769628-8450

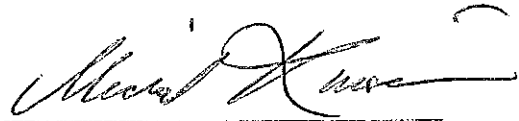
Stockholms kommun

Stockholm 2018- 08-08

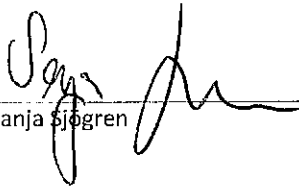
Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan



Christer Bentzer



Mikael Kristensen



Sanja Sjögren

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheterna	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Kanotbryggan, org.nr 769628-8450, som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-03 har enligt stadgarna registrerade 2017-01-03 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas att ske under augusti och november 2018. Tillträde beräknas att ske under vecka 46, 2018, för Brygghuset (se punkt 7. Redovisning av lägenheterna) och under vecka 7, 2019, för Backhuset.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

ALM Equity Bostadsgaranti AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity Bostadsgaranti AB, eller anvisat bolag inom koncernen, garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Spinnakern 2 och Stockholm Paddeln 1	
Adress:	Bryggvägen 17 och Bryggvägen 21.	
Fastigheternas areal:	1 359	kvm
Bostadsarea (BOA):	3 356	kvm
Antal bostadslägenheter:	52	st
Antal p-platser i garage:	31 st (26 platser inom fastigheterna och 5 platser genom avtalssemitut.)	
Byggnadsår:	2018-2019	
Husens utformning:	Två flerfamiljshus i nio (nedan kallat Brygghuset) respektive sex våningar samt källare (nedan kallat Backhuset).	

Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.Servitut och ledningsrätter

Stockholm Paddeln 1 belastas av en ledningsrätt avseende avlopp.

Stockholm Spinnakern 2 belastas av ett avtalssemitut avseende cykelförråd (inklusive ta väg genom ytterdörr för åtkomst till cykelförrådet).

Stockholm Paddeln 1 belastas av ett avtalssemitut avseende gång- och cykelväg som ger Stockholm kommun rätt att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga gång- och cykelväg för allmänt ändamål.

Stockholm Paddeln 1 och Stockholm Spinnakern 2 äger rätt att genom ett avtalssemitut anlägga och bibehålla lägenhetsförråd (inklusive ytterdörr till förrådsutrymme) inom Stockholm Spinnakern 1.

Stockholm Paddeln 1 äger rätt att ta väg och nyttja 5 st parkeringsplatser i garage inom Stockholm Spinnakern 1.

Stockholm Paddeln 1 äger rätt att ta väg och nyttja 10 st parkeringsplatser inom Stockholm Spinnakern 2.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Spinnakern ga:1 och Stockholm Spinnakern ga:2.

Stockholm Spinnakern ga:1 – gemensamhetsanläggningen består av garageport och nerfartsramp till garage m.m. I anläggningen ingår alla anläggningar som erfordras för anläggningens funktion såsom nerfartsramp, ytskikt på väggar, tak och golv, garageport i gatuplanet med tillhörande dörrautomatik, lås- och passersystem.

Summa registrerade andelstal: 54. Föreningens fastigheter Paddeln 1 och Spinnakern 2 deltar med totalt 31 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Stockholm Spinnakern ga:2 - gemensamhetsanläggningen består av miljörum för sopsortering. I anläggningen ingår alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion såsom miljörum, ytskikt på golv, väggar och tak. Armaturer inklusive infästningsanordningar. Ytterdörr och låssystem.

Summa registrerade andelstal: 4. Föreningens fastigheter Paddeln 1 och Spinnakern 2 deltar med totalt 2 andelar. Andelstalen avser utförande och drift.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Backhuset: platta på mark. Brygghuset: pålad platta på mark.
Stomme:	Plattbärlag och betongpelare.
Yttervägg:	Utfackningsvägg.
Fasad:	Puts och parklex.
Tak:	Takpapp.
Balkong/terrasser:	Betong, balkongräcke i glas.
Fönster:	Trä och aluminium.

Ytter- och lägenhetsdörrar:	Aluminiumdörrar till trapphusentré. Lägenhetsdörr av typ säkerhetsdörr.
Hiss:	En hiss i respektive hus.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via freshventiler.
El:	Fastighetsmätare i elcentral. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.
Sophantering:	Sopsug för hushållsavfall (nedkast vid respektive hus). Källsorteringsrum i Backhuset.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Cykelrum:	Gemensamt cykelrum i Backhuset. Ett fåtal cykelplatser utomhus vid Brygghuset.
Barnvagnsrum:	Ett barnvagnsrum i respektive huskropp.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Klinker på golv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, mikrovågsugn, fläkt och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	Badrum med WC, handfat, kommod, takdusch och handdukstork. Kakel på väggar och klinker på golv. I lägenheter utan separat Tvättrum/WC finns tvättmaskin & torktumlare alternativt kombinationsmaskin i badrum.
Tvättrum/WC (endast vissa lägenheter):	Tvättmaskin & torktumlare, WC, handfat och kommod.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Klädkammare (endast vissa lägenheter):	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningens fastighetsförvärv har skett genom bolagsförvärv. Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Kanotbryggan Fastighets AB, org.nr 556916-3339, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Stockholm Paddeln 1 och Stockholm Spinnakern 2. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Kanotbryggan Fastighets AB har avyttrats för likvidation.

På fastigheterna uppför föreningen två flerfamiljshus med totalt 52 bostadslägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Totalprojekt i Mälardalen AB, org. nr 556691-2068. Föreningen står som beställare av entreprenaden. Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdena med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 215 700 000 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastigheter	78 775 000	
Köpeskilling aktier	95 352 163	
Entreprenad	119 912 250	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	4 083 275	
Övrigt	30 312 312	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	328 435 000	97 865
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	291 435 000	86 840
Lån	37 000 000	11 025
Summa finansiering	328 435 000	97 865
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 356 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 356 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2018081602091

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Krediterbudande har lämnats av Swedbank 2018-07-11 med räntevillkor 0,93 % (1 år), 1,31 % (3 år) och 1,70 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,0 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,25 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan om 3,0 % ska föreningen amortera upp till 1,25 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningen övriga kostnader tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	12 000 000	1 år	0,93%	111 600
Lån 2	12 000 000	3 år	1,31%	157 200
Lån 3	13 000 000	5 år	1,70%	221 000
Summa	37 000 000			489 800

Räntekostnad, år 1	489 800
Amortering, år 1	92 500
Likviditets-/räntereserv, år 1	620 200

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **1 202 500**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA (cirka 0,11 % av fastighetens taxeringsvärde) under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **100 680**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	139 958 060
Avskrivningsbelopp:	1 399 581

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	91 000
Värme och varmvatten	323 000
Fastighetsel	75 000
Ekonomisk förvaltning	57 200
Revision	20 000
Försäkringspremier	50 000
Sophämtning	244 000
Snöröjning	15 000
Fastighetsskötsel	47 000
Trappstädning	72 000
Hissar	20 000
Arvode styrelse (inkl. sociala avgifter)	45 000
Gemensamhetsanläggning	130 000
Övrigt/löpande underhåll	57 825
Trädgårdsskötsel	5 000
Summa driftskostnader	1 252 025

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 300 kr/mån för 1-2 rok; 400 kr/mån för 3 rok; 500 kr/mån för 4 rok.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 300 kronor per månad.
- Hemförsäkring	Från ca 300 kronor per månad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	28 400 000
byggnad bostäder	60 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal (garage)	1 916 000
Summa	90 316 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	0
Fastighetsskatt garage	19 160

Fastighetsskatten för garaget är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **19 160**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **2 574 365**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 247 005
Hysesintäkter garage ¹⁾	327 360

1) Intäkten är beräknad för 31 st garageplatser med en hyresintäkt om 880 kr per plats/månad (exkl. moms). Föreningen kommer att hyra ut garageplatserna till marknadsmässig hyra och uthyrning kommer att ske via parkeringsbolag. Moms tillkommer vid hyra av garageplats.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 574 365
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 247 005	670
Hysesintäkter garage	327 360	
Summa intäkter	2 574 365	
Driftskostnader	1 252 025	373
Fastighetskatt lokaler	0	
Fastighetskatt garage	19 160	
Avskrivningar	1 399 581	417
Räntekostnader	489 800	
Summa kostnader	3 160 566	
Årets resultat	-586 201	
Avsättning underhållsfond	100 680	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 574 365	
Summa kostnader	-3 160 566	
Återföring avskrivningar	1 399 581	
Kassaflöde från löpande drift	813 380	242
Amorteringar	-92 500	28
Summa kassaflöde	720 880	215
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 356 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 356 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2018081602093

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör förråd som är belägna i Backhuset och anvisas av föreningen.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
BRYGGHUSET										
A11001	0	1	35	Uteplats	1 680 000	1 320 000	3 000 000	0,01238	27 820	2 318
A11002	0	2	68	Uteplats	3 000 000	2 200 000	5 200 000	0,01938	43 548	3 629
A11003	0	2	44	Uteplats	2 070 000	1 580 000	3 650 000	0,01507	33 864	2 822
A11101	1	4	96	Balkong	4 710 000	3 190 000	7 900 000	0,02602	58 462	4 872
A11102	1	2	42	Balkong	2 190 000	1 550 000	3 740 000	0,01471	33 061	2 755
A11103	1	3	67	Balkong	3 420 000	2 430 000	5 850 000	0,01992	44 754	3 730
A1201	2	4	96	Balkong	4 800 000	3 400 000	8 200 000	0,02602	58 462	4 872
A1202	2	2	42	Balkong	2 220 000	1 550 000	3 770 000	0,01471	33 061	2 755
A1203	2	3	67	Balkong	3 480 000	2 445 000	5 925 000	0,01992	44 754	3 730
A1301	3	4	96	Balkong	4 890 000	3 410 000	8 300 000	0,02602	58 462	4 872
A1302	3	2	42	Balkong	2 250 000	1 550 000	3 800 000	0,01471	33 061	2 755
A1303	3	3	67	Balkong	3 540 000	2 460 000	6 000 000	0,01992	44 754	3 730
A1401	4	4	96	Balkong	5 040 000	3 360 000	8 400 000	0,02602	58 464	4 872
A1402	4	2	42	Balkong	2 280 000	1 550 000	3 830 000	0,01471	33 061	2 755
A1403	4	3	67	Balkong	3 600 000	2 475 000	6 075 000	0,01992	44 754	3 730
A1501	5	4	96	Balkong	5 130 000	3 370 000	8 500 000	0,02603	58 500	4 875
A1502	5	2	42	Balkong	2 310 000	1 560 000	3 870 000	0,01471	33 061	2 755
A1503	5	3	67	Balkong	3 660 000	2 490 000	6 150 000	0,01992	44 754	3 730
A1601	6	4	96	Balkong	5 220 000	3 380 000	8 600 000	0,02602	58 464	4 872
A1602	6	2	42	Balkong	2 340 000	1 570 000	3 910 000	0,01471	33 061	2 755
A1603	6	3	67	Balkong	3 720 000	2 505 000	6 225 000	0,01992	44 754	3 730
A1701	7	4	96	Balkong	5 310 000	3 390 000	8 700 000	0,02602	58 462	4 872
A1702	7	2	42	Balkong	2 370 000	1 580 000	3 950 000	0,01471	33 061	2 755
A1703	7	3	67	Balkong	3 780 000	2 520 000	6 300 000	0,01992	44 754	3 730
A1801	8	4	96	Balkong	5 400 000	3 400 000	8 800 000	0,02602	58 464	4 872
A1802	8	2	42	Balkong	2 400 000	1 590 000	3 990 000	0,01471	33 061	2 755
A1803	8	3	70	Balkong	4 020 000	2 380 000	6 400 000	0,02046	45 963	3 830
Summa Brygghuset			1 790		94 830 000	64 205 000	159 035 000	0,5326	1 196 701	99 725

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANOTBRYGGAN

Lghnr	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt	Insats	Upplätelse- avgift	Insats och upplätelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
BACKHUSET										
B1001	0	3	92	Uteplats	3 900 000	2 600 000	6 500 000	0,02440	54 833	4 569
B1101	1	4	99	Uteplats & balkong	4 860 000	3 240 000	8 100 000	0,02656	59 672	4 973
B1102	1	2	45	Uteplats	1 980 000	1 520 000	3 500 000	0,01525	34 271	2 856
B1103	1	1	31	Uteplats	1 410 000	1 140 000	2 550 000	0,01166	26 207	2 184
B1104	1	2	49	Uteplats & balkong	2 160 000	1 640 000	3 800 000	0,01597	35 884	2 990
B1105	1	3	79	Balkong	4 080 000	2 720 000	6 800 000	0,02207	49 592	4 133
B1201	2	4	99	Balkong	4 920 000	3 280 000	8 200 000	0,02656	59 672	4 973
B1202	2	2	45	Balkong	2 040 000	1 560 000	3 600 000	0,01525	34 271	2 856
B1203	2	1	31	Balkong	1 470 000	1 180 000	2 650 000	0,01166	26 207	2 184
B1204	2	2	49	Balkong	2 220 000	1 680 000	3 900 000	0,01597	35 884	2 990
B1205	2	3	79	Balkong	4 140 000	2 760 000	6 900 000	0,02207	49 592	4 133
B1301	3	4	99	Balkong	4 980 000	3 320 000	8 300 000	0,02656	59 672	4 973
B1302	3	2	45	Balkong	2 130 000	1 620 000	3 750 000	0,01525	34 271	2 856
B1303	3	1	31	Balkong	1 530 000	1 220 000	2 750 000	0,01166	26 207	2 184
B1304	3	2	49	Balkong	2 310 000	1 740 000	4 050 000	0,01597	35 884	2 990
B1305	3	3	81	Balkong	4 290 000	2 860 000	7 150 000	0,02243	50 398	4 200
B1401	4	4	99	Balkong	5 040 000	3 360 000	8 400 000	0,02656	59 672	4 973
B1402	4	2	45	Balkong	2 280 000	1 520 000	3 800 000	0,01525	34 272	2 856
B1403	4	1	31	Balkong	1 560 000	1 240 000	2 800 000	0,01166	26 207	2 184
B1404	4	2	49	Balkong	2 340 000	1 760 000	4 100 000	0,01597	35 884	2 990
B1405	4	3	81	Balkong	4 350 000	2 900 000	7 250 000	0,02243	50 398	4 200
B1501	5	3	85	Terrass & balkong	4 590 000	3 060 000	7 650 000	0,02315	52 011	4 334
B1502	5	2	45	Balkong	2 190 000	1 660 000	3 850 000	0,01525	34 271	2 856
B1503	5	1	31	Balkong	1 590 000	1 260 000	2 850 000	0,01166	26 207	2 184
B1504	5	4	97	Terrass	5 520 000	3 680 000	9 200 000	0,02620	58 865	4 905
Summa Backhuset			1 566		77 880 000	54 520 000	132 400 000	0,4674	1 050 304	87 525

Summa bostäder totalt	3 356	172 710 000	118 725 000	291 435 000	1,0000	2 247 005	187 250
------------------------------	--------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------	------------------	----------------

B. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 247 005	2 291 945	2 337 784	2 384 540	2 432 230	2 480 875	2 739 087	3 024 173
Hysesintäkter garage	327 360	333 907	340 585	347 397	354 345	361 432	399 050	440 583
Summa intäkter	2 574 365	2 625 852	2 678 369	2 731 937	2 786 575	2 842 307	3 138 137	3 464 756
Driftkostnader	1 252 025	1 277 066	1 302 607	1 328 659	1 355 232	1 382 337	1 526 211	1 685 061
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	93 570
Fastighetsskatt garage	19 160	19 543	19 934	20 333	20 739	21 154	23 356	25 787
Avskrivningar	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581
Räntekostnader	489 800	735 425	732 650	932 675	929 900	1 096 125	1 082 250	1 068 375
Summa kostnader	3 160 566	3 431 614	3 454 771	3 681 247	3 705 452	3 899 197	4 031 398	4 272 373
Årets resultat	-586 201	-805 762	-776 402	-949 311	-918 877	-1 056 890	-893 261	-807 617
Avsättning underhållsfond	100 680	100 680	100 680	100 680	100 680	100 680	100 680	100 680
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 574 365	2 625 852	2 678 369	2 731 937	2 786 575	2 842 307	3 138 137	3 464 756
Summa kostnader	-3 160 566	-3 431 614	-3 454 771	-3 681 247	-3 705 452	-3 899 197	-4 031 398	-4 272 373
Återföring avskrivningar	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581	1 399 581
Kassaflöde från löpande drift	813 380	593 819	623 178	450 270	480 704	342 691	506 319	591 964
Amorteringar ²⁾	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500
Summa kassaflöde	720 880	501 319	530 678	357 770	388 204	250 191	413 819	499 464
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	720 880	1 222 199	1 752 877	2 110 647	2 498 851	4 071 132	6 492 110
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 500 261	1 500 261	1 500 261	1 500 261	1 500 261	1 500 261	1 500 261	1 500 261
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,32%	1,99%	1,99%	2,54%	2,54%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,25 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 247 005	2 291 945	2 337 784	2 384 540	2 432 230	2 480 875	2 739 087	3 024 173
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	683	697	711	725	739	816	901
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 617 005	2 661 020	2 705 934	2 751 765	2 798 530	2 846 250	3 099 837	3 380 298
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	780	793	806	820	834	848	924	1 007
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	110	110	110	109	109	109	107	106
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 987 005	3 030 095	3 074 084	3 118 990	3 164 830	3 211 625	3 460 587	3 736 423
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	890	903	916	929	943	957	1 031	1 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	221	220	219	219	218	218	215	212
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 247 005	2 301 383	2 357 132	2 414 288	2 472 887	2 532 968	2 856 991	3 239 103
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	686	702	719	737	755	851	965
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	12	16	35	64
Nettoutbetalningar +/-	0	9 438	19 348	29 748	40 657	52 093	117 904	214 930
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 247 005	2 310 822	2 376 670	2 444 620	2 514 746	2 587 123	2 985 661	3 485 323
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	689	708	728	749	771	890	1 039
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	32	73	137
Nettoutbetalningar +/-	0	18 876	38 886	60 080	82 515	106 248	246 574	461 150

2018081602098

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan (769628-8450), Gröndal, Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning, men vi har tagit del av protokoll etc (enligt nedan) som täcker detta behov.

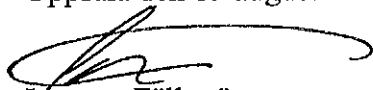
Föreningen förvärvar båda fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det aktiebolag som äger dessa och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna för förvärv genom denna modell i och för sig, men förfarandet är gängse och förutsätts inte leda till några följdkostnader samt har vi tagit del av ett revisorsyttrande över detsamma.

Insatser och upplåtelseavgifter ligger något över marknadsvärdet för bostadsrättslägenheter i området enligt mäklaruttalande. Lägenheterna finns dock i ett attraktivt läge och har hög standard samt är ¾ tecknade med förhandsavtal och garanti finns för osålda lägenheter. Vår bedömning är att bostadsrätterna enligt planen är eftertraktade.

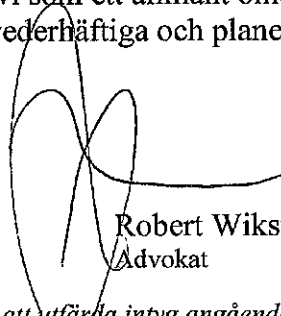
Föreningen kommer inneha 52 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt, uppförda i två byggnader belägna intill varandra. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna anses föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Uppsala den 15 augusti 2018



Lennart Fällström
Fastighetsekonom



Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2018-07-11	Finansieringsoffert Swedbank	2018-07-11
Stadgar	2017-01-03	KA-protokoll	2018-06-15
Fastighetsdatautdrag	2108-07-02	Avtal om osålda lgh	2018-08-13
Beräkning av taxeringsvärde		Avtal om överstora kostnad	2018-08-13
Lantmäteri- & avslutad förrättning	2018-06-28	Avtal om slutlig kostnad	2018-08-13
Servitutsavtal gång- & cykelväg & lgh förråd	2018-05-18	Borgen förhandsavtal o osålda	2018-08-13
Servitutsavtal 5 resp 10 p-pl	2018-06-	Lägenhetsvärdering	2018-08-12
Bygglov	2016-09-06		
Ritningar	2016-08-25	Aktieöverlåtelseavtal	2016-08-16
Årsredovisning Tegelklumpen	2018-06-15	Revisorsintyg	2018-08-14
Köpebrev	2016-08-16		
Transportköp	2016-08-17		
Entreprenadavtal	2015-12-22		