

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLÉGÅRDEN

(Org nr 769624-3802)

SOLLENTUNA KOMMUN

**Registrerad av Bolagsverket 2016-01-26**

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Allégården som har sitt säte i Sollentuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-27 (org nr 769624-3802) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2014 startade uppförandet av ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 104 bostadslägenheter och 55 garageplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2016.

Inflyttning i lägenheterna sker trapphusvis i sex etapper enligt följande maj 2016, juni 2016, augusti 2016, november 2016, december 2016 och januari 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2015.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB (publ).

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Sollentuna Traversen 8
Tomtens areal ca:	4 700 m <sup>2</sup> (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	7 097 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	104 st
Antal garageplatser:	55 st
Antal parkeringsplatser:	15 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med sex trappuppgångar

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplan. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i samtliga trapphus.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för förvaring av rullstolar, barnvagnar och cyklar samt styrelserum/disponibelt (2 st) och städförråd finns i entréplanet. I källarplanet finns lägenhetsförråd, undercentral, fläktrum, elcentral, trapphushallar samt garage.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På innergården finns planteringar, gräsmattor, lekplatser, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Parkering

I källarplanet finns 55 st garageplatser och utmed Blålockevägen finns 15 st parkeringsplatser. Garage- och parkeringar hyres genom avtal med föreningen. I garaget finns på 3 ställen möjlig uppställning av motorcyklar.

### Servitut/Ledningsrätt

Fastighetsreglering pågår f.n.

### Samfällighetsförening/Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer preliminärt att ingå i gemensamhetsanläggningar för dels del av Kamomillvägen och dels del av Blålockevägen. I samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen för Blålockevägen kommer en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Traversen ga:1, där bl.a. halva Blålockevägen ingår, bli nödvändig för att få en bra samverkanslösning avseende Blålockevägen mellan de berörda fastigheterna Traversen 7, 8, 18, 20, 21, 22.

Brf Allégården och Brf Allélunden är beläget inom samma bebyggelsekvarter och av den anledningen kommer föreningarna preliminärt att ingå i en gemensamhetsanläggning enligt nedanstående omfattning:

- garage i källarplan med tillhörande tekniska installationer och rymmande 94 st bilplatser, varav 55 st tillhör Brf Allégården och resterande tillhör Brf Allélunden och
- innergård med planteringar, gräsmattor, gångvägar, belysning och lekplatser samt
- den del av Blålockevägen som angränsar direkt mot spårområdet i öster och omfattar gata, två avfallsbodas, bullermur, parkeringsfickor samt det parkeringsutrymme längs bullermur som omfattar 27 st bilplatser, varav 15 st tillhör Brf Allégården och resterande tillhör Brf Allélunden.

Föreningen Brf Allégårdens andel i ovan angivna gemensamhetsanläggningar kommer att beräknas vid kommande anläggningsförrättningar.

## B. Forts

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Betongplatta med kantförstyvade balkar som grundläggs på packad botten eller plåning.
<b>Stomme</b>	<p>Källarväggar, garageväggar och pelare utförs av betong prefab. Hålbjälklag ovan garage upplagt på stålbalkar.</p> <p>Överbyggnad ovan garage och garage nedfart med tätskikt av papp, gjutasfalt, isolering och övrigt.</p> <p>Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag.</p> <p>Hisschakt, trapphus och lägenhetsskiljande väggar utförs av betong prefab.</p> <p>Trappor utförs av betong prefab och belagda med cementmosik.</p> <p>Ytterväggar mot gator av lättklinkerbetong med en invändig akustik-isolering av gips på stålreglar.</p> <p>Ytterväggar mot gård av lättklinkerbetong.</p>
<b>Tak</b>	Uppstolpat tak med ytskikt av plåt samt isolering av lösull. Luftad vind.
<b>Fasad</b>	<p>Fasader av puts. Sockelputs ned i mark.</p> <p>Utvändigt aluminiumbeklädda fönster och fönsterdörrar. Fönsterdörr i markplan förses med cylinderlås på insida, samma nyckel till fönsterdörr som till lägenhetsdörr.</p> <p>Entrépartier mot gata och gård av oljad ek. Övriga dörrar av stål.</p> <p>Balkonger i prefab betong med räcken av lackerad aluminium och skärmar av glas/aluminium enligt ritning.</p>
<b>Installationer</b>	<p>Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.</p> <p>Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX) med värmeåtervinning.</p> <p>Personhissar 1000 kg.</p> <p>Fastigheten kommer att var ansluten till bredband, TV och IP-telefoni</p>
<b>Stomkomplettering/ rumsbildning</b>	<p>Innerväggar av gips och stålreglar.</p> <p>Innerväggar mot våtrum av lättklinker och betong.</p> <p>Våningsplan linoleum, vilplan cementmosaik, trapphallar granitkeramik.</p> <p>Lägenhetsdörr av inbrottskyddad typ. Inbrottskyddande dörrar enligt SS-ENV 1627:2011 i RC2 (MK 2). Låsenheten ska uppfylla kravet för godkänd låsenhet enligt SS 3522:2004 lägst klass 3.</p> <p>Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm av stål.</p>
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, elcentral, garage och barnvagnsrum mm placeras inom byggnaden, enligt ritning. Lägenhetsförråd i lägenhet alt. i källare. Sophantering i komplementbyggnad

## B. Forts

## Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat
	Övrigt	Klädhylla, högskåp enligt ritning, vita
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fönsterbänk av sten, gardinbeslag H1
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Tapet. Stänkskydd av kakel vid köksinredning.
	Tak	Grängat
	Övrigt	Köksinredning enligt ritning. Vitmålade släta luckor. Bänkskiva i laminat. Diskbänken är slät i rostfritt . Häll, ugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin, förberett för micro. Fönsterbänk av sten. Gardinbeslag H1.
<b>Bad, WC/Dusch</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Termostatblandare i dusch, duschset och draperistång, handfat med kommod, blandare, wc-stol, Basic belysningsramp, 220 V eluttag på vägg, toalettpappershållare, handdukskrokar, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare enligt ritning. Bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare.
<b>WC</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Handfat, blandare, wc-sol, Basic spegelskåp med belysning och 220 V integrerat eluttag, toalettpappershållare och handdukskrokar.
<b>Sovrum/Sovalkov</b>	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat
	Övrigt	Högskåp enligt ritning, vita. Fönsterbänk av sten. Gardinbeslag H1.

<b>Förråd/Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett mattlackad
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad, vit
	Övrigt	Hylla/klädstång enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

2016012505081

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	41 500 000 kr
Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms)	278 000 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 910 000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)	
Summa kostnader	319 500 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2016 har ej fastställts, men beräknas totalt till	128 486 000 kr
varav bostäder	126 000 000 kr
varav garage	2 486 000 kr

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

### Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

I den av Swedbank lämnade kreditofferten anges amortering enligt överenskommelse men maximalt utifrån en 50-årig plan.

Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid för krediten om 50 år samt att densamma är amorteringsfri år 1 och därefter sker amortering med lägst en 50 årig plan.

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Andras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

### Finansiering

Lån	93 000 000 kr
Insatser	198 006 300 kr
Upplåtelseavgifter	28 493 700 kr
<b>Summa</b>	<b>319 500 000 kr</b>

### Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	31 000 000	Rörligt	2,60%	806 000
Lån 2	31 000 000	3 år	2,85%	883 500
Lån 3	31 000 000	5 år	3,10%	961 000
Summa lån	93 000 000			2 650 500

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	2,85%
Ränta	2 650 500 kr
Amorteringsfritt År 1, från år 2	0,5%

Not. 1) Brf Allégården kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Allégården beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, fastighetsskatt, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).



**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	190 000
Elförbrukning	220 000
Uppvärmning (central anläggning)	620 000
TV/Tele/IT	279 000
Trädgård och gård	30 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	130 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	50 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	15 000
Snöröjning	140 000
Sophämtning	130 000
Städning	110 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	70 000
Teknisk förvaltning	100 000
Ekonomisk förvaltning	110 000
Hisstelefon, porttelefon	15 000
Fastighetsförsäkringar	65 000
Revision	35 000
Styrelsearvoden	50 000
Oförutsedda kostnader	40 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 399 000 kr</b>

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

**Övriga kostnader**

Fastighetsskatt (garage)	24 860 kr
<b>Summa kostnader år 1</b>	<b>5 074 360 kr</b>

**D. Forts**

<b>Årsavgifter</b>	5 535 660 kr
<b>Övriga intäkter</b>	
Hysesintäkter garageplatser	462 000 kr
Hysesintäkter parkeringsplatser	72 000 kr
	kr
<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>6 069 660 kr</b>
<b>Överskott år 1</b>	<b>995 300 kr</b>
<b>Avsättning för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA	212 910 kr

**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad	45 019 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	31 915 kr/kvm
Belåning år 1	13 104 kr/kvm
Driftskostnad år 1	338 kr/kvm
Årsavgift år 1	780 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
001	1-1002	3 rok	Uteplats	73	1,02860	43 300	2 036 700	2 080 000	56 940	4 745
002	1-1101	1 rok	Balkong	48	0,67634	300 800	1 339 200	1 640 000	37 440	3 120
003	1-1102	3 rok	Balkong	79	1,11315	45 900	2 204 100	2 250 000	61 620	5 135
004	1-1201	1 rok	Balkong	48	0,67634	350 800	1 339 200	1 690 000	37 440	3 120
005	1-1202	3 rok	Balkong	79	1,11315	95 900	2 204 100	2 300 000	61 620	5 135
006	1-1301	1 rok	Balkong	48	0,67634	400 800	1 339 200	1 740 000	37 440	3 120
007	1-1302	3 rok	Balkong	79	1,11315	145 900	2 204 100	2 350 000	61 620	5 135
008	1-1401	1 rok	Balkong	48	0,67634	450 800	1 339 200	1 790 000	37 440	3 120
009	1-1402	3 rok	Balkong	79	1,11315	193 800	2 204 100	2 397 900	61 620	5 135
010	1-1501	1 rok	Balkong	48	0,67634	500 800	1 339 200	1 840 000	37 440	3 120
011	1-1502	3 rok	Balkong	79	1,11315	245 900	2 204 100	2 450 000	61 620	5 135
012	1-1601	1 rok	Balkong	42	0,59180	598 200	1 171 800	1 770 000	32 760	2 730
013	1-1602	3 rok	Balkong	73	1,02860	345 400	2 036 700	2 382 100	56 940	4 745
014	2-1001	3 rok	Uteplats	78	1,09906	53 800	2 176 200	2 230 000	60 840	5 070
015	2-1002	1 rok	Uteplats	44	0,61998	302 400	1 227 600	1 530 000	34 320	2 860
016	2-1004	3 rok	Uteplats	72	1,01451	51 200	2 008 800	2 060 000	56 160	4 680
017	2-1101	3 rok	Balkong	78	1,09906	103 800	2 176 200	2 280 000	60 840	5 070
018	2-1102	1 rok	Balkong	44	0,61998	352 400	1 227 600	1 580 000	34 320	2 860
019	2-1103	1 rok	Balkong	44	0,61998	352 400	1 227 600	1 580 000	34 320	2 860
020	2-1104	3 rok	Balkong	81	1,14133	50 100	2 259 900	2 310 000	63 180	5 265
021	2-1201	3 rok	Balkong	78	1,09906	153 800	2 176 200	2 330 000	60 840	5 070
022	2-1202	1 rok	Balkong	44	0,61998	402 400	1 227 600	1 630 000	34 320	2 860
023	2-1203	1 rok	Balkong	44	0,61998	402 400	1 227 600	1 630 000	34 320	2 860
024	2-1204	3 rok	Balkong	81	1,14133	100 100	2 259 900	2 360 000	63 180	5 265
025	2-1301	3 rok	Balkong	78	1,09906	203 800	2 176 200	2 380 000	60 840	5 070
026	2-1302	1 rok	Balkong	44	0,61998	452 400	1 227 600	1 680 000	34 320	2 860
027	2-1303	1 rok	Balkong	44	0,61998	452 400	1 227 600	1 680 000	34 320	2 860
028	2-1304	3 rok	Balkong	81	1,14133	150 100	2 259 900	2 410 000	63 180	5 265
029	2-1401	3 rok	Balkong	78	1,09906	253 800	2 176 200	2 430 000	60 840	5 070
030	2-1402	1 rok	Balkong	44	0,61998	502 400	1 227 600	1 730 000	34 320	2 860
031	2-1403	1 rok	Balkong	44	0,61998	502 400	1 227 600	1 730 000	34 320	2 860
032	2-1404	3 rok	Balkong	81	1,14133	200 100	2 259 900	2 460 000	63 180	5 265
033	2-1501	4 rok	Balkong	91	1,28223	301 100	2 538 900	2 840 000	70 980	5 915
034	2-1502	4 rok	Balkong	94	1,32450	297 400	2 622 600	2 920 000	73 320	6 110
035	2-1601	4 rok	Balkong	84	1,18360	346 400	2 343 600	2 690 000	65 520	5 460
036	2-1602	4 rok	Balkong	84	1,18360	346 400	2 343 600	2 690 000	65 520	5 460

## F. Forts

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Ars-avgift	Månad savgift
037	3-1001	3 rok	Uteplats	72	1,01451	51 200	2 008 800	2 060 000	56 160	4 680
038	3-1003	1 rok	Uteplats	44	0,61998	152 400	1 227 600	1 380 000	34 320	2 860
039	3-1004	3 rok	Uteplats	78	1,09906	53 800	2 176 200	2 230 000	60 840	5 070
040	3-1101	3 rok	Balkong	81	1,14133	50 100	2 259 900	2 310 000	63 180	5 265
041	3-1102	1 rok	Balkong	44	0,61998	202 400	1 227 600	1 430 000	34 320	2 860
042	3-1103	1 rok	Balkong	44	0,61998	202 400	1 227 600	1 430 000	34 320	2 860
043	3-1104	3 rok	Balkong	78	1,09906	103 800	2 176 200	2 280 000	60 840	5 070
044	3-1201	3 rok	Balkong	81	1,14133	100 100	2 259 900	2 360 000	63 180	5 265
045	3-1202	1 rok	Balkong	44	0,61998	252 400	1 227 600	1 480 000	34 320	2 860
046	3-1203	1 rok	Balkong	44	0,61998	252 400	1 227 600	1 480 000	34 320	2 860
047	3-1204	3 rok	Balkong	78	1,09906	153 800	2 176 200	2 330 000	60 840	5 070
048	3-1301	3 rok	Balkong	81	1,14133	150 100	2 259 900	2 410 000	63 180	5 265
049	3-1302	1 rok	Balkong	44	0,61998	302 400	1 227 600	1 530 000	34 320	2 860
050	3-1303	1 rok	Balkong	44	0,61998	302 400	1 227 600	1 530 000	34 320	2 860
051	3-1304	3 rok	Balkong	78	1,09906	203 800	2 176 200	2 380 000	60 840	5 070
052	3-1401	3 rok	Balkong	81	1,14133	200 100	2 259 900	2 460 000	63 180	5 265
053	3-1402	1 rok	Balkong	44	0,61998	352 400	1 227 600	1 580 000	34 320	2 860
054	3-1403	1 rok	Balkong	44	0,61998	352 400	1 227 600	1 580 000	34 320	2 860
055	3-1404	3 rok	Balkong	78	1,09906	253 800	2 176 200	2 430 000	60 840	5 070
056	3-1501	4 rok	Balkong	94	1,32450	297 400	2 622 600	2 920 000	73 320	6 110
057	3-1502	4 rok	Balkong	91	1,28223	301 100	2 538 900	2 840 000	70 980	5 915
058	3-1601	4 rok	Balkong	84	1,18360	346 400	2 343 600	2 690 000	65 520	5 460
059	3-1602	4 rok	Balkong	84	1,18360	346 400	2 343 600	2 690 000	65 520	5 460
060	4-1001	4 rok	Uteplats	90	1,26814	49 000	2 511 000	2 560 000	70 200	5 850
061	4-1101	4 rok	Balkong	96	1,35268	101 600	2 678 400	2 780 000	74 880	6 240
062	4-1102	1 rok	Balkong	48	0,67634	200 800	1 339 200	1 540 000	37 440	3 120
063	4-1201	4 rok	Balkong	96	1,35268	151 600	2 678 400	2 830 000	74 880	6 240
064	4-1202	1 rok	Balkong	48	0,67634	250 800	1 339 200	1 590 000	37 440	3 120
065	4-1301	4 rok	Balkong	96	1,35268	201 600	2 678 400	2 880 000	74 880	6 240
066	4-1302	1 rok	Balkong	48	0,67634	300 800	1 339 200	1 640 000	37 440	3 120
067	4-1401	4 rok	Balkong	96	1,35268	251 600	2 678 400	2 930 000	74 880	6 240
068	4-1402	1 rok	Balkong	48	0,67634	350 800	1 339 200	1 690 000	37 440	3 120
069	4-1501	4 rok	Balkong	96	1,35268	301 600	2 678 400	2 980 000	74 880	6 240
070	4-1502	1 rok	Balkong	48	0,67634	400 800	1 339 200	1 740 000	37 440	3 120
071	4-1601	4 rok	Balkong	88	1,23996	394 800	2 455 200	2 850 000	68 640	5 720
072	4-1602	1 rok	Balkong	42	0,59180	448 200	1 171 800	1 620 000	32 760	2 730
073	5-1001	3 rok	Uteplats	75	1,05678	97 500	2 092 500	2 190 000	58 500	4 875
074	5-1101	2 rok	Balkong	68	0,95815	132 800	1 897 200	2 030 000	53 040	4 420
075	5-1102	3 rok	Balkong	75	1,05678	147 500	2 092 500	2 240 000	58 500	4 875
076	5-1201	2 rok	Balkong	68	0,95815	152 800	1 897 200	2 050 000	53 040	4 420
077	5-1202	3 rok	Balkong	75	1,05678	197 500	2 092 500	2 290 000	58 500	4 875
078	5-1301	2 rok	Balkong	68	0,95815	232 800	1 897 200	2 130 000	53 040	4 420
079	5-1302	3 rok	Balkong	75	1,05678	247 500	2 092 500	2 340 000	58 500	4 875
080	5-1401	2 rok	Balkong	68	0,95815	282 800	1 897 200	2 180 000	53 040	4 420
081	5-1402	3 rok	Balkong	75	1,05678	297 500	2 092 500	2 390 000	58 500	4 875
082	5-1501	2 rok	Balkong	60	0,84543	376 000	1 674 000	2 050 000	46 800	3 900
083	5-1502	3 rok	Balkong	69	0,97224	354 900	1 925 100	2 280 000	53 820	4 485
084	11-1001	4 rok	Uteplats	89	1,25405	136 900	2 483 100	2 620 000	69 420	5 785
085	11-1002	1 rok	Uteplats	44	0,61998	352 400	1 227 600	1 580 000	34 320	2 860

2016012505087

## F. Forts

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Ars-avgift	Månad savgift	
086	11-1004	4	rok	Uteplats	84	1,18360	106 400	2 343 600	2 450 000	65 520	5 460
087	11-1101	4	rok	Balkong	91	1,28223	191 100	2 538 900	2 730 000	70 980	5 915
088	11-1102	1	rok	Balkong	44	0,61998	402 400	1 227 600	1 630 000	34 320	2 860
089	11-1103	1	rok	Balkong	44	0,61998	402 400	1 227 600	1 630 000	34 320	2 860
090	11-1104	4	rok	Balkong	92	1,29632	203 200	2 566 800	2 770 000	71 760	5 980
091	11-1201	4	rok	Balkong	91	1,28223	241 100	2 538 900	2 780 000	70 980	5 915
092	11-1202	1	rok	Balkong	44	0,61998	452 400	1 227 600	1 680 000	34 320	2 860
093	11-1203	1	rok	Balkong	44	0,61998	452 400	1 227 600	1 680 000	34 320	2 860
094	11-1204	4	rok	Balkong	92	1,29632	253 200	2 566 800	2 820 000	71 760	5 980
095	11-1301	4	rok	Balkong	91	1,28223	291 100	2 538 900	2 830 000	70 980	5 915
096	11-1302	1	rok	Balkong	44	0,61998	502 400	1 227 600	1 730 000	34 320	2 860
097	11-1303	1	rok	Balkong	44	0,61998	502 400	1 227 600	1 730 000	34 320	2 860
098	11-1304	4	rok	Balkong	92	1,29632	303 200	2 566 800	2 870 000	71 760	5 980
099	11-1401	4	rok	Balkong	91	1,28223	341 100	2 538 900	2 880 000	70 980	5 915
100	11-1402	1	rok	Balkong	44	0,61998	552 400	1 227 600	1 780 000	34 320	2 860
101	11-1403	1	rok	Balkong	44	0,61998	552 400	1 227 600	1 780 000	34 320	2 860
102	11-1404	4	rok	Balkong	92	1,29632	383 200	2 566 800	2 950 000	71 760	5 980
103	11-1501	4	rok	Balkong	94	1,32450	457 400	2 622 600	3 080 000	73 320	6 110
104	11-1502	4	rok	Balkong	93	1,31041	455 300	2 594 700	3 050 000	72 540	6 045
					<b>7097</b>	<b>99,99996</b>	<b>28 493 700</b>	<b>198 006 300</b>	<b>226 500 000</b>	<b>5 535 660</b>	
						<b>0,00004</b>					
						<b>100,00000</b>					

Årsavgifter			5 535 660
Hyra - garageplatser	700 kr/mån/st	55 m <sup>2</sup>	462 000
Hyra - parkeringsplatser	400 kr/mån/st	15 st	72 000
<b>Summa intäkter</b>			<b>6 069 660</b>

## G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		5 536	5 646	5 759	5 874	5 992	6 112	6 748
Hysesintäkter garage		462	471	481	490	500	510	563
Hysesintäkt parkeringsplatser		72	73	75	76	78	79	88
<b>Summa intäkter</b>		<b>6 070</b>	<b>6 191</b>	<b>6 315</b>	<b>6 441</b>	<b>6 570</b>	<b>6 701</b>	<b>7 399</b>
Drift/underhållskostnader		-2 399	-2 447	-2 496	-2 546	-2 597	-2 648	-2 924
Fastighetsskatt garage		-25	-25	-26	-26	-27	-27	-30
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 424</b>	<b>-2 472</b>	<b>-2 522</b>	<b>-2 572</b>	<b>-2 623</b>	<b>-2 676</b>	<b>-2 954</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>3 646</b>	<b>3 719</b>	<b>3 793</b>	<b>3 869</b>	<b>3 947</b>	<b>4 025</b>	<b>4 444</b>

Räntekostnader	-2 651	-2 651	-2 637	-2 624	-2 611	-2 597	-2 531
Amortering	0	-465	-465	-465	-465	-465	-465
Fond för yttre underhåll	-213	-217	-222	-226	-230	-235	-260
<b>BETALNETTO</b>	<b>783</b>	<b>386</b>	<b>470</b>	<b>554</b>	<b>640</b>	<b>728</b>	<b>1 189</b>
<b>ACKUMULERAT BETALNETTO</b>	<b>783</b>	<b>1 169</b>	<b>1 638</b>	<b>2 193</b>	<b>2 833</b>	<b>3 561</b>	<b>8 567</b>

Amortering	0	465	465	465	465	465	465
Fond för yttre underhåll	213	217	222	226	230	235	260
Avskrivning	-2 317	-2 317	-2 317	-2 317	-2 317	-2 317	-2 317
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 321</b>	<b>-1 248</b>	<b>-1 161</b>	<b>-1 071</b>	<b>-981</b>	<b>-889</b>	<b>-403</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>	<b>-1 321</b>	<b>-2 569</b>	<b>-3 730</b>	<b>-4 801</b>	<b>-5 782</b>	<b>-6 671</b>	<b>-9 675</b>

## TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	128 486	131 056	133 677	136 350	139 077	141 859	156 624
------------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

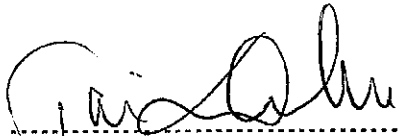
## H. KÄNSLIGHETSANALYS

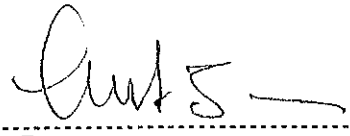
Antagen räntenivå 2,85%  
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

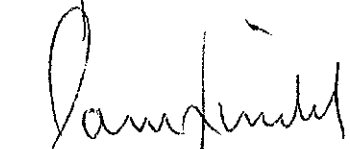
Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		780	796	812	828	844	861	951
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	911	927	942	957	973	990	1076
Ändring av årsavgift		16,8%	16,5%	16,1%	15,7%	15,3%	14,9%	13,2%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	780	799	819	839	860	882	997
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,4%	4,9%

Solna 2015-12-15

Bostadsrättsföreningen  
 Allégården

  
 -----  
 Tori Lahdo

  
 -----  
 Kurt Stener

  
 -----  
 Sam Lindstedt

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 december 2015 för bostadsrättsföreningen Allégården, org nr: 769624-3802.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

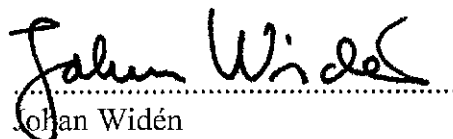
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 8 januari 2016



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 55555  
102 04 STOCKHOLM



.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA



## Bilaga till granskningsintyg dat 2016-01-08 för Brf Allégården

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-10-16
2. Registreringsbevis	2015-10-16
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-12-16
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-02-18
5. Kreditoffert Swedbank	2014-11-18
6. Utdrag från fastighetsregistret	2016-01-07
7. Beräkning av taxeringsvärde	2015-12-14
8. PM gällande fastighetsrättslig samverkan	2015-03-05
9. Tidplan	2015-01-13
10. Försäkringsbrev 2 st	odaterade
11. Exploateringsavtal	2006-06-29
12. Ritning A-40.1-161	2015-10-12
13. Redovisning av antal parkeringsplatser	2012-02-10
14. Redovisning av blivande gemensamhetsanläggningar	2015-03-17