

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Landa

Järfälla kommun

ORG. NR: 769631-8331

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Landa som har sitt säte i Järfälla kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8 mars 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september 2019 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober 2019 och november 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2019.

Bostadsrättsföreningen har per den 29 augusti 2019 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Ikano Bostad Barkarbystaden Landa AB. Föreningen har också per den 29 augusti 2019 tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 90 lägenheter i ett flerbostadshus med fem trappuppgångar samt garage med tillhörande gemensamma utrymmen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Järfälla Barkarby 2:49
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Flygfältsvägen 7-13, Parkvägen 1
Fastighetens areal:	3 690 kvm
Bostadsarea:	4 689 kvm
Antal bostadslägenheter:	90 lägenheter
Bygglöv:	Bygglöv beviljades den 26 januari 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i juni 2017 och färdigställs i oktober 2019.
Byggnadernas antal och utformning:	90 lägenheter fördelade på fem trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen radiatorkrets
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Kommunal sopsugsanläggning med tre fraktioner Lägenheterna är utrustade med avfallskvarn för kompostmaterial. Miljöhus på innergård med kärl
Hiss:	Personhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning för TV, internet och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Målade	Målat	Närvarostyrd belysning Postboxar i entréer Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Städrum:	Betong	Målade	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd
Garage:	Betong	Betong	Betong	Pelare målat

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus, garage, gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el, gårdsutrustning i form av sittmöbler och lekutrustning.

Parkering

Föreningen har 48 bilplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning bestående av garage och innergård tillsammans med fastigheterna Järfälla Barkarby 2:47 och 2:48. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstal har bestämts till 90/252 andelar.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av två servitut gällande rätt att använda område som gångväg samt ledningsrätt gällande sopsugsledning under mark.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt/glasräcken
Uteplatser:	Betongplattor, räcken omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Prefabricerade betongelement, målade/rillade/ingjutet tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Prefabricerad betong, papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terrazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster, 2+1-glas eller 3 glas med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier:	Ekfanér eller aluminium samt härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl/ frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning Matavfallskvarn
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive moms	283 540 000 kr
Likviditetsreserv	90 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	283 630 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 20 800 000 kr för mark och 83 441 000 kr för byggnad uppdelat på 99 800 000 kr för bostäder och 4 441 000 kr för garage och extraförråd.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	17 583 750	ca 3 mån	3,07	540 646	61 543	602 189
Lån 2	17 583 750	ca 2 år	2,74	482 422	61 543	543 965
Lån 3	17 583 750	ca 3 år	2,72	478 263	61 543	539 806
Lån 4	17 583 750	ca 5 år	2,86	503 217	61 543	564 760
Summa	70 335 000			2 004 548	246 172	2 250 720
Insatser	213 295 000					
Summa Finansiering	283 630 000					
Kapitalkostnader				2 004 548	246 172	2 250 720

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,65 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 246 172 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	46 307 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	45 488 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	733 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	330 kr
6. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA)	598 kr
7. Amortering per kvm (BOA)	52 kr
8. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

2 250 720

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	48 100	
Fastighetskötsel	156 000	
Städning	74 000	
Serviceavtal	84 000	
Mark och trädgård	45 000	
Vattenförbrukning	135 000	
Uppvärmning	335 000	
El gemensam	201 000	
Sophämtning	105 700	
Snöröjning och renhållning	40 000	
TV, bredband och telefoni	91 500	
Gemensamhetsanläggning, garage & innergård	15 000	
Övrigt	38 137	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 548 437	1 548 437

Avsättning till yttre underhåll 140 670

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Fastighetsskatt garage och förråd³ 44 410

Summa beräknade kostnader år 1, kronor 3 984 237

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 14.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

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

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹			3 345 537
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			91 500
Hysesintäkter garage ³	48 platser	900 kr/plats/månad	518 400
Hysesintäkter extraförråd ³	8 förråd	300 kr/förråd/månad	28 800
Summa intäkter			3 984 237

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 017 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser och extraförråd under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶ Per månad	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Flygfältsvägen 7	10-1001	3 RoK	71	M	1,43357%	2 875 000	47 961	3 997	1 017	85	48 978	4 082	
	10-1002	1 RoK	25	M	0,64875%	1 595 000	21 704	1 809	1 017	85	22 721	1 893	
	10-1003	4 RoK	84	M	1,65536%	3 150 000	55 381	4 615	1 017	85	56 398	4 700	
	10-1101	3 RoK	71	B	1,43357%	2 950 000	47 961	3 997	1 017	85	48 978	4 082	
	10-1102	1 RoK	37	B	0,85349%	1 925 000	28 554	2 380	1 017	85	29 571	2 464	
	10-1103	4 RoK	84	B	1,65536%	3 250 000	55 381	4 615	1 017	85	56 398	4 700	
	10-1201	3 RoK	71	B	1,43357%	2 975 000	47 961	3 997	1 017	85	48 978	4 082	
	10-1202	1 RoK	37	B	0,85349%	2 025 000	28 554	2 380	1 017	85	29 571	2 464	
	10-1203	4 RoK	84	B	1,65536%	3 295 000	55 381	4 615	1 017	85	56 398	4 700	
	10-1301	3 RoK	71	B	1,43357%	3 025 000	47 961	3 997	1 017	85	48 978	4 082	
	10-1302	1 RoK	37	B	0,85349%	2 095 000	28 554	2 380	1 017	85	29 571	2 464	
	10-1303	4 RoK	84	B	1,65536%	3 395 000	55 381	4 615	1 017	85	56 398	4 700	
	10-1401	3 RoK	71	B	1,43357%	3 150 000	47 961	3 997	1 017	85	48 978	4 082	
	10-1402	1 RoK	37	B	0,85349%	2 195 000	28 554	2 380	1 017	85	29 571	2 464	
	10-1403	4 RoK	84	B	1,65536%	3 495 000	55 381	4 615	1 017	85	56 398	4 700	
	Flygfältsvägen 9	11-1001	2 RoK	49	M	1,05822%	2 195 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035
		11-1002	1 RoK	31	M	0,75112%	1 795 000	25 129	2 094	1 017	85	26 146	2 179
11-1003		2 RoK	43	M	0,95585%	2 150 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
11-1004		2 RoK	50	M	1,07528%	2 195 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
11-1101		2 RoK	49	B	1,05822%	2 250 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035	
11-1102		2 RoK	43	B	0,95585%	2 195 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
11-1103		2 RoK	43	B	0,95585%	2 195 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
11-1104		2 RoK	50	B	1,07528%	2 275 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
11-1201		2 RoK	49	B	1,05822%	2 350 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035	
11-1202		2 RoK	43	B	0,95585%	2 295 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
Flygfältsvägen 11	11-1203	2 RoK	43	B	0,95585%	2 295 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	11-1204	2 RoK	50	B	1,07528%	2 300 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
	11-1301	2 RoK	49	B	1,05822%	2 395 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035	
	11-1302	2 RoK	43	B	0,95585%	2 395 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	11-1303	2 RoK	43	B	0,95585%	2 395 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	11-1304	2 RoK	50	B	1,07528%	2 395 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
	11-1401	2 RoK	49	B	1,05822%	2 495 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035	
	11-1402	2 RoK	43	B	0,95585%	2 495 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	11-1403	2 RoK	43	B	0,95585%	2 495 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	11-1404	2 RoK	50	B	1,07528%	2 495 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
12-1001	3 RoK	66	M	1,34826%	2 695 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844		
12-1002	1 RoK	31	M	0,75112%	1 695 000	25 129	2 094	1 017	85	26 146	2 179		

Adress	LÄGENHET						INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ^{2,2}	Mark, Balkong, ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad	
Flygfältsvägen 11	12-1003	2 RoK	43	M	0,95585%	1 995 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1004	2 RoK	50	M	1,07528%	1 995 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
	12-1101	3 RoK	66	B	1,34826%	2 775 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844	
	12-1102	2 RoK	43	B	0,95585%	2 095 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1103	2 RoK	43	B	0,95585%	2 095 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1104	2 RoK	50	B	1,07528%	2 175 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
	12-1201	3 RoK	66	B	1,34826%	2 795 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844	
	12-1202	2 RoK	43	B	0,95585%	2 195 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1203	2 RoK	43	B	0,95585%	2 195 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1204	2 RoK	50	B	1,07528%	2 250 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
	12-1301	3 RoK	66	B	1,34826%	2 895 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844	
	12-1302	2 RoK	43	B	0,95585%	2 295 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1303	2 RoK	43	B	0,95585%	2 295 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750	
	12-1304	2 RoK	50	B	1,07528%	2 295 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083	
12-1401	3 RoK	66	B	1,34826%	2 995 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844		
12-1402	2 RoK	43	B	0,95585%	2 395 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750		
12-1403	2 RoK	43	B	0,95585%	2 395 000	31 978	2 665	1 017	85	32 995	2 750		
12-1404	2 RoK	50	B	1,07528%	2 395 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083		
13-1001	1 RoK	30	M	0,73406%	1 995 000	24 558	2 047	1 017	85	25 575	2 131		
13-1003	3 RoK	67	M	1,36532%	2 550 000	45 677	3 806	1 017	85	46 694	3 891		
13-1101	2 RoK	49	B	1,05822%	2 050 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035		
13-1102	1 RoK	40	B	0,90467%	1 695 000	30 266	2 522	1 017	85	31 283	2 607		
13-1103	3 RoK	67	B	1,36532%	2 600 000	45 677	3 806	1 017	85	46 694	3 891		
13-1201	2 RoK	49	B	1,05822%	2 150 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035		
13-1202	1 RoK	40	B	0,90467%	1 795 000	30 266	2 522	1 017	85	31 283	2 607		
13-1203	3 RoK	67	B	1,36532%	2 650 000	45 677	3 806	1 017	85	46 694	3 891		
13-1301	2 RoK	49	B	1,05822%	2 295 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035		
13-1302	1 RoK	40	B	0,90467%	1 895 000	30 266	2 522	1 017	85	31 283	2 607		
13-1303	3 RoK	67	B	1,36532%	2 695 000	45 677	3 806	1 017	85	46 694	3 891		
13-1401	2 RoK	49	B	1,05822%	2 395 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035		
13-1402	1 RoK	40	B	0,90467%	1 995 000	30 266	2 522	1 017	85	31 283	2 607		
13-1403	3 RoK	67	B	1,36532%	2 895 000	45 677	3 806	1 017	85	46 694	3 891		
14-1001	3 RoK	66	M	1,34826%	2 495 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844		
14-1002	1 RoK	35	M	0,81936%	1 595 000	27 412	2 284	1 017	85	28 429	2 369		
14-1003	2 RoK	49	M	1,05822%	1 950 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035		
14-1004	2 RoK	50	M	1,07528%	1 995 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083		
14-1101	3 RoK	66	B	1,34826%	2 495 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844		

Parkvägen 1

Adress	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶			
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ² , ²		Mark, Balkong, ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Parkvägen 1	14-1102	2 RoK	50	B	1,07528%	2 150 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1103	2 RoK	49	B	1,05822%	2 150 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035
	14-1104	2 RoK	50	B	1,07528%	2 150 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1201	3 RoK	66	B	1,34826%	2 595 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844
	14-1202	2 RoK	50	B	1,07528%	2 250 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1203	2 RoK	49	B	1,05822%	2 250 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035
	14-1204	2 RoK	50	B	1,07528%	2 250 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1301	3 RoK	66	B	1,34826%	2 695 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844
	14-1302	2 RoK	50	B	1,07528%	2 295 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1303	2 RoK	49	B	1,05822%	2 295 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035
	14-1304	2 RoK	50	B	1,07528%	2 295 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1401	3 RoK	66	B	1,34826%	2 895 000	45 107	3 759	1 017	85	46 124	3 844
	14-1402	2 RoK	50	B	1,07528%	2 395 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
	14-1403	2 RoK	49	B	1,05822%	2 395 000	35 403	2 950	1 017	85	36 420	3 035
	14-1404	2 RoK	50	B	1,07528%	2 395 000	35 974	2 998	1 017	85	36 991	3 083
diff					0,00018%		5		-30		-25	
S:a	90 lgh		4 689		100,0000%	213 295 000	3 345 537		91 500		3 437 037	

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

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

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B= Balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

2019090905263

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Arsavgifter efter schablon</i>	3 345 537	3 412 448	3 480 697	3 550 311	3 621 317	3 693 743	4 078 191	4 502 652
<i>Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</i>	91 500	93 330	95 197	97 101	99 043	101 023	111 538	123 147
<i>Arsavgift kr/m²</i>	733	748	763	778	793	809	894	987
<i>Övriga intäkter</i>								
Hyresintäkter garage	518 400	528 768	539 343	550 130	561 133	572 355	631 927	697 698
Hyresintäkter extraförråd	28 800	29 376	29 964	30 563	31 174	31 798	35 107	38 761
Summa intäkter	3 984 237	4 063 922	4 145 200	4 228 104	4 312 666	4 398 920	4 856 763	5 362 258
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	2 004 548	1 997 532	1 990 161	1 982 419	1 974 286	1 965 741	1 916 096	1 852 583
Amorteringar	246 172	258 604	271 663	285 382	299 794	314 934	402 902	515 442
<i>Driftskostnader</i>	1 548 437	1 579 406	1 610 994	1 643 214	1 676 078	1 709 600	1 887 536	2 083 992
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt garagelokaler	44 410	45 298	46 204	47 128	48 071	49 032	54 136	59 770
Kommunal fastighetsavgift								173 577
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 843 567	3 880 839	3 919 023	3 958 143	3 998 228	4 039 307	4 260 669	4 685 364
<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Fondavsättningar	140 670	143 483	146 353	149 280	152 266	155 311	171 476	189 323
Ackumulerad fondavsättning	140 670	284 153	430 506	579 787	732 052	887 363	1 711 773	2 621 988
<i>Likviditetsöverskott</i>								
Kassa från finansiering	90 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	39 599	79 825	120 681	162 172	204 302	424 617	487 571
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	90 000	129 599	209 424	330 105	492 277	696 578	2 372 564	5 025 183
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	230 670	413 753	639 930	909 891	1 224 329	1 583 942	4 084 337	7 647 171
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	3 984 237	4 063 922	4 145 200	4 228 104	4 312 666	4 398 920	4 856 763	5 362 258
Avskrivning enl K3-regelverket	2 665 695	2 665 695	2 665 695	2 665 695	2 665 695	2 665 695	2 665 695	2 717 887
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 278 853	-2 224 009	-2 167 854	-2 110 352	-2 051 463	-1 991 149	-1 666 700	-1 525 551

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler & extra förråd	4 441 000	4 529 820	4 620 416	4 712 825	4 807 081	4 903 223	5 413 554	5 977 001
Låneskuld	70 335 000	70 088 828	69 830 224	69 558 561	69 273 179	68 973 385	67 231 439	65 002 928

Föresättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 246 172 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2019090905264

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	733	748	763	778	793	809	894	987
Antagen räntenivå + 1%	883	897	912	926	941	956	1037	1125
Antagen räntenivå + 2%	1033	1047	1060	1075	1089	1103	1180	1264
Antagen räntenivå - 1%	583	598	614	630	646	662	750	848
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	733	751	770	790	809	830	940	1069
Antagen inflationsnivå + 2%	733	755	778	801	826	851	990	1163
Antagen inflationsnivå - 1%	733	744	755	766	778	790	851	915

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

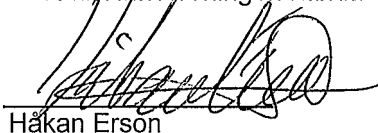
Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

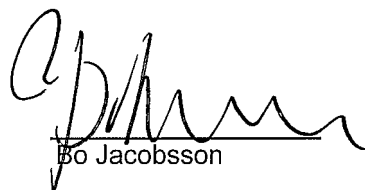
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar,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

Sundbyberg den 29 augusti 2019

Bostadsrättsföreningen Landa


Håkan Erson


Ingér Ersberg Söderin


Bo Jacobsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-08-29 för bostadsrättsföreningen Landa, org. nr: 769631-8331

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-08-30



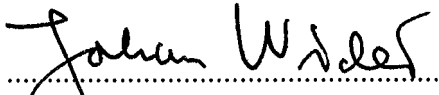
Marie-Ann Widén

Jur kand

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3 tr}

112 51 Stockholm



Johan Widén

Civ ing.

BRFexperterna M&J AB

Strandbergsgatan 61^{3 tr}

112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-30 för Brf Landa

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-10-27
Registreringsbevis	2019-07-03
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-08-29
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2019-08-29
Kreditoffert	2018-03-07
Amorteringsplan	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglövsbeslut	2016-01-26
Indikativa räntor	2019-08-19
Specifikation avskrivningskostnader med avskrivningsunderlag	odaterade
Intyg BTA, förråd, adress	2019-08-20
Samtal med kontrollansvarig	2018-08-27
Budget gemensamhetsanläggning	odaterad
Mäklarintyg prisnivå	2019-08-30
Utfästelse avseende uthyrning för inköpta osålda lägenheter	2019-08-30