

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

URSVIKSKULLE

Sundbybergs kommun

ORG. NR: 769627-8667

2015122906075

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2 - 4
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6 - 7
F.	Lägenhetsredovisning	8 - 12
G.	Ekonomisk prognos	13
H.	Känslighetsanalys	14
I.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ursvikskulle som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 27 mars 2014, 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 december månad 2015. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av mars månad 2016 och avslutas i mars månad 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 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 december månad 2015.

Bostadsrättsföreningen har per den 14 december 2015 förvärvat fastigheten Sundbyberg 2:94 i Sundbybergs kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlåtes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Föreningen ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannoligt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också den 14 december 2015 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB om att uppföra 170 lägenheter i tre flerbostadshus med åtta trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt garage med 86 parkeringsplatser under föreningens hus.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Sundbyberg, Sundbyberg 2:94
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Gamla Enköpingsvägen 176 - 182, Ladugårdsgatan 4 - 6, Skrivargaten 31 och Stallgatan 13 i Sundbyberg
Fastighetens areal:	ca. 6 923 kvm
Bostadsarea:	9 626 kvm
Antal bostadslägenheter:	170
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2014 och färdigställs i mars 2017.
Byggnadernas antal och utformning:	Tre flerbostadshus, åtta trappuppgångar med 170 bostadslägenheter och 86 parkeringsplatser under föreningens hus. Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

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

Gemensamma utrymmen

Entré/trapphus:	Golv klinker. Målade väggar och tak alt. undertak. Postboxar i varje éntre. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Barnvagns/rullstolsrum:	Barnvagns- rullstolsrum finns i källarplan i varje trapphus.
Städrum:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Utslagsvask.
Teknikrum:	Golv, väggar och tak av betong alt. plastmatta på golv. Ståldörr med brytskydd.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong med målade väggar och tak. Förrådsväggar av trädnät. Hylla med klädstång.

Komplementbyggnader

Miljöhus:	Två miljöhus i betong med sedumtak.
Cykelförråd:	Fristående cykelförråd med sedumtak på gården.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA, el, pergola, lekplats samt lekutrustning.

Parkering

86 parkeringsplatser i garage i garage under föreningens hus.

Servitut och ledningsrätt

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

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg.
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong med inslag av ingjutet tegel
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättvägg.
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning med Terazzo.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium
Balkonger:	Betongplatta, räcken av perforerad plåt/lättkonstruktion
Entrépartier:	Ek- alt. aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar med titthål

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enl. ritning Tvättmaskin och torktumlare alt. kombinerad maskin, enligt ritning Bänkskiva enligt ritning

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	487 872 654 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	487 972 654 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 216 200 000 kr varav 6 200 000 kr för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering kommer bostadsrättsföreningen att teckna avtal med SEB.

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ² ningstid	Räntesats ³ ca %	Ränte- kostnad	Amort ⁴ kronor	Summa kronor
Lån 1	31 879 413	3 mån	2,55	812 925	51 007	863 932
Lån 2	31 879 413	2 år	2,75	876 684	51 007	927 691
Lån 3	31 879 414	4 år	3,00	956 382	51 007	1 007 389
Lån 4	31 879 414	5 år	3,70	1 179 538	51 007	1 230 545
Summa	127 517 654			3 825 529	204 028	4 029 557
Insatser	360 455 000					
Summa Finansiering	487 972 654					
Kapitalkostnader				3 825 529	204 028	4 029 557

Not 1) Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Not 3) Ovan antagna räntesatser är ca 1,6 %-enheter högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 204 028 kr och därefter höjas med 5,0 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **4 029 557**

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	170 000	
Styrelsearvode	70 000	
Revisionsarvode	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	464 808	
Serciceavtal	124 000	
Vattenförbrukning	223 504	
Uppvärmning	463 201	
Elförbrukning	482 331	
Marskskötsel och snöröjning	120 000	
Sopor	420 376	
TV, bredband och telefoni	165 750	
Försäkringar	80 188	
Garage	40 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	2 844 158	2 844 158

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **288 780**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt garage ³	62 000	
	62 000	62 000

Reserv

Reserv⁴ **844 111**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

8 068 606

Not 1

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

Not 2

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

Not 3

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

Not 4

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

2015122906081

Föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter			6 871 366
Årsavgift Sundbybergs Stadsnät ¹			165 240
Hysesintäkter garageplatser ²	86 platser	1 000 kr/plats/månad	<u>1 032 000</u>
			8 068 606

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

Not 2) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 % och år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ursvikskulle

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NAT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶			
	Länthetsnummer	Lantmäteriverket	Internt	Storlek ¹		Bostads - ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
													År
Gamla Enköpingsvägen 176	1001		111	3 RoK	66	M/U	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1002		112	1 RoK	29	M	0,3587%	24 648	2 054	972	81	25 620	2 135
	1003		113	4 RoK	77	M	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1004		114	2 RoK	51	Ft.B	0,5415%	37 208	3 101	972	81	38 180	3 182
	1101		121	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1102		122	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1103		123	4 RoK	77	B	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1104		124	2 RoK	51	B	0,5415%	37 208	3 101	972	81	38 180	3 182
	1201		131	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1202		132	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1203		133	4 RoK	77	B	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1204		134	2 RoK	51	B	0,5415%	37 208	3 101	972	81	38 180	3 182
	1301		141	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1302		142	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1303		143	4 RoK	77	B	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1304		144	2 RoK	51	B	0,5415%	37 208	3 101	972	81	38 180	3 182
	1401		151	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1402		152	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1403		153	4 RoK	77	B	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1404		154	2 RoK	51	B	0,5415%	37 208	3 101	972	81	38 180	3 182
	1501		161	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1502		162	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1503		163	4 RoK	77	B	0,7576%	52 057	4 338	972	81	53 029	4 419
	1504		164	1 RoK	40	B	0,4501%	30 928	2 577	972	81	31 900	2 658
Gamla Enköpingsvägen 178	1001		211	4 RoK	85	M/U	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1002		212	1 RoK	29	M	0,3587%	24 648	2 054	972	81	25 620	2 135
	1003		213	2 RoK	44	M	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1004		214	4 RoK	84	M/U	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1101		221	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1102		222	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1103		223	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1104		224	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1201		231	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1202		232	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1203		233	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1204		234	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ursvikskulle

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NAT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lantmäteriverket	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ²		Mark/ ³ Balkong	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
												Internt
Gamla Enköpingsvägen 180	1301	241	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1302	242	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1303	243	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1304	244	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1401	251	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1402	252	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1403	253	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1404	254	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1501	261	3 RoK	71	B	0,7077%	48 629	4 052	972	81	49 601	4 133
	1502	262	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1503	263	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1504	264	3 RoK	71	B	0,7077%	48 629	4 052	972	81	49 601	4 133
	1001	311	3 RoK	66	M/B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1002	312	1 RoK	29	M	0,3587%	24 648	2 054	972	81	25 620	2 135
	1003	313	2 RoK	44	M	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1004	314	3 RoK	67	M/B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943
	1101	321	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1102	322	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1103	323	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1104	324	3 RoK	67	B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943
	1201	331	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1202	332	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1203	333	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1204	334	3 RoK	67	B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943
	1301	341	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896
	1302	342	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
1303	343	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1304	344	3 RoK	67	B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943	
1401	351	3 RoK	66	B	0,6662%	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896	
1402	352	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1403	353	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1404	354	3 RoK	67	B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943	
1501	361	3 RoK	56	B	0,5831%	40 067	3 339	972	81	41 039	3 420	
1502	362	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1503	363	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1504	364	3 RoK	56	B	0,5831%	40 067	3 339	972	81	41 039	3 420	

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ursvikskulle

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NÄT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Internt	Storlek ¹	Bostads - ² area m ²		Mark/ ³ Balkong	Andelstal. %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
												Länsmåteri- verket
Gamla Enköpingsvägen 182	1001	411	2 RoK	46	Fr.B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1002	412	2 RoK	49	M	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
	1003	413	3 RoK	67	M/B	0,6745%	46 347	3 862	972	81	47 319	3 943
	1101	421	2 RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1102	422	2 RoK	49	B	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
	1103	423	4 RoK	74	B	0,7326%	50 340	4 195	972	81	51 312	4 276
	1201	431	2 RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1202	432	2 RoK	49	B	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
	1203	433	4 RoK	74	B	0,7326%	50 340	4 195	972	81	51 312	4 276
	1301	441	2 RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1302	442	2 RoK	49	B	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
	1303	443	4 RoK	74	B	0,7326%	50 340	4 195	972	81	51 312	4 276
	1401	451	2 RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1402	452	2 RoK	49	B	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
Ladugårdsgatan 4	1403	453	4 RoK	74	B	0,7326%	50 340	4 195	972	81	51 312	4 276
	1501	461	2 RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944
	1502	462	2 RoK	49	B	0,5249%	36 068	3 006	972	81	37 040	3 087
	1503	463	3 RoK	64	B	0,6495%	44 630	3 719	972	81	45 602	3 800
	1001	511	4 RoK	84	M/U	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1002	512	1 RoK	29	M	0,3587%	24 648	2 054	972	81	25 620	2 135
	1003	513	2 RoK	44	M	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
	1004	514	4 RoK	85	M/U	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800
	1101	521	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752
	1102	522	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848
1103	523	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1104	524	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800	
1201	531	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752	
1202	532	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1203	533	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1204	534	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800	
1301	541	4 RoK	84	B	0,8158%	56 057	4 671	972	81	57 029	4 752	
1302	542	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1303	543	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1304	544	4 RoK	85	B	0,8241%	56 627	4 719	972	81	57 599	4 800	
1401	551	3 RoK	71	B	0,7077%	48 629	4 052	972	81	49 601	4 133	
1402	552	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1403	553	2 RoK	44	B	0,4833%	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848	
1404	554	3 RoK	71	B	0,7077%	48 629	4 052	972	81	49 601	4 133	

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ursvikskulle

Adress	LÄGENHET										ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT ÖPPET NAT ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer		Lantmäteriverket	Internt	Storlek ¹	Bostads - ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal. %	INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT ÖPPET NAT ⁵		ARSAVGIFT TOTALT ⁶		
	Lägenhetsnummer	Per månad								Per månad	Per månad	Per månad	Per månad			
Ladugårdsgatan 6	1001	611		2 RoK	44	Fr.B	0,4833%	1 795 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1002	612		4 RoK	82	M	0,7991%	2 695 000	54 909	4 576	972	81	55 881	4 657		
	1003	613		1 RoK	29	M	0,3587%	1 350 000	24 648	2 054	972	81	25 620	2 135		
	1004	614		3 RoK	66	MJU	0,6662%	2 550 000	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896		
	1101	621		2 RoK	44	B	0,4833%	1 895 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1102	622		4 RoK	82	B	0,7991%	2 750 000	54 909	4 576	972	81	55 881	4 657		
	1103	623		2 RoK	44	B	0,4833%	1 820 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1104	624		3 RoK	66	B	0,6662%	2 495 000	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896		
	1201	631		2 RoK	44	B	0,4833%	1 945 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1202	632		4 RoK	82	B	0,7991%	2 825 000	54 909	4 576	972	81	55 881	4 657		
	1203	633		2 RoK	44	B	0,4833%	1 870 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1204	634		3 RoK	66	B	0,6662%	2 570 000	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896		
	1301	641		2 RoK	44	B	0,4833%	1 995 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1302	642		4 RoK	82	B	0,7991%	2 900 000	54 909	4 576	972	81	55 881	4 657		
	1303	643		2 RoK	44	B	0,4833%	1 920 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1304	644		3 RoK	66	B	0,6662%	2 645 000	45 777	3 815	972	81	46 749	3 896		
	1401	651		1 RoK	35	B	0,4085%	1 495 000	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420		
	1402	652		4 RoK	82	B	0,7991%	2 995 000	54 909	4 576	972	81	55 881	4 657		
	1403	653		2 RoK	44	B	0,4833%	1 995 000	33 209	2 767	972	81	34 181	2 848		
	1404	654		3 RoK	56	B	0,5831%	2 325 000	40 067	3 339	972	81	41 039	3 420		
Skrivargatan 31	1001	711		3 RoK	64	M	0,6495%	2 370 000	44 630	3 719	972	81	45 602	3 800		
	1002	712		2 RoK	46	M	0,4999%	1 765 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944		
	1003	713		1 RoK	35	M	0,4085%	1 190 000	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420		
	1004	714		2 RoK	46	M	0,4999%	1 675 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944		
	1005	715		2 RoK	52	M	0,5498%	1 595 000	37 779	3 148	972	81	38 751	3 229		
	1101	721		3 RoK	65	B	0,6579%	2 320 000	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848		
	1102	722		2 RoK	46	B	0,4999%	1 735 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944		
	1103	723		1 RoK	35	Fr.B	0,4085%	1 180 000	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420		
	1104	724		2 RoK	46	B	0,4999%	1 635 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944		
	1105	725		3 RoK	70	B	0,6994%	2 480 000	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086		
	1201	731		3 RoK	65	B	0,6579%	2 370 000	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848		
1202	732		2 RoK	46	B	0,4999%	1 785 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944			
1203	733		1 RoK	35	Fr.B	0,4085%	1 230 000	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420			
1204	734		2 RoK	46	B	0,4999%	1 685 000	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944			
1205	735		3 RoK	70	B	0,6994%	2 530 000	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086			
1301	741		3 RoK	65	B	0,6579%	2 420 000	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848			



F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Ursvikskulle

Adress	LÄGENHET										INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NÄT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer		Infermt	Storlek ¹	Bostads - ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad		Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
	Lantmäteri- verket	Lägenhetsnummer															
Stallgatan 13	1302	742	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1303	743	1	RoK	35	Fr.B	0,4085%	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420				
	1304	744	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1305	745	3	RoK	70	B	0,6994%	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086				
	1001	811	3	RoK	64	M	0,6495%	44 630	3 719	972	81	45 602	3 800				
	1002	812	2	RoK	46	M	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1003	813	1	RoK	35	M	0,4085%	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420				
	1004	814	2	RoK	46	M	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1005	815	2	RoK	52	M	0,5498%	37 779	3 148	972	81	38 751	3 229				
	1101	821	3	RoK	65	B	0,6579%	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848				
	1102	822	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1103	823	1	RoK	35	Fr.B	0,4085%	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420				
	1104	824	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944				
	1105	825	3	RoK	70	B	0,6994%	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086				
	1201	831	3	RoK	65	B	0,6579%	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848				
1202	832	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944					
1203	833	1	RoK	35	Fr.B	0,4085%	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420					
1204	834	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944					
1205	835	3	RoK	70	B	0,6994%	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086					
1301	841	3	RoK	65	B	0,6579%	45 207	3 767	972	81	46 179	3 848					
1302	842	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944					
1303	843	1	RoK	35	Fr.B	0,4085%	28 070	2 339	972	81	29 042	2 420					
1304	844	2	RoK	46	B	0,4999%	34 350	2 863	972	81	35 322	2 944					
1305	845	3	RoK	70	B	0,6994%	48 058	4 005	972	81	49 030	4 086					
	Diff						0,0005%	39				39					
					9 626		100,0000%	6 871 366		165 240		7 036 606					

1) RoK = antal rum och kök

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

3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B=Balkong, Fr.B=Fransk balkong, U=Upphöjd uteplats

4) Årsavgiften är exklusive Öppet nät.

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

6) Årsavgift inklusive Öppet nät.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter efter schablon	6 871 366	7 008 793	7 148 969	7 291 949	7 437 788	7 586 543	7 738 274	7 893 040	8 050 900	8 211 918	8 376 157
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	182 438	186 087	189 809	193 605	197 477	201 427
Årsavgift kr/m²	731	746	761	776	791	807	823	840	856	874	891
Övriga intäkter	1 032 000	1 052 640	1 073 693	1 095 167	1 117 070	1 139 411	1 162 200	1 185 444	1 209 152	1 233 336	1 258 002
Hysesintäkter	1 032 000	1 052 640	1 073 693	1 095 167	1 117 070	1 139 411	1 162 200	1 185 444	1 209 152	1 233 336	1 258 002
Summa intäkter	8 068 606	8 229 978	8 394 578	8 562 469	8 733 719	8 908 393	9 086 661	9 268 292	9 453 658	9 642 731	9 836 586
Kapitalkostnader											
Räntor	3 825 529	3 819 409	3 812 982	3 806 234	3 799 148	3 791 708	3 783 896	3 775 694	3 767 081	3 758 038	3 748 543
Amortering (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	204 028	214 229	224 940	236 187	247 996	260 396	273 416	287 087	301 441	316 513	332 339
Driftkostnader	2 844 158	2 901 041	2 959 062	3 018 243	3 078 608	3 140 180	3 202 984	3 267 044	3 332 384	3 399 032	3 467 013
Avsättning för underhåll (yttre fond)											
Fondavsättningar	288 780	294 556	300 447	306 456	312 585	318 836	325 213	331 717	338 352	345 119	352 021
Akkumulerad fondavsättning	288 780	583 336	883 782	1 190 238	1 502 823	1 821 659	2 146 872	2 478 590	2 816 942	3 162 060	3 514 082
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt garagelokaler	62 000	63 240	64 505	65 785	67 111	68 453	69 822	71 219	72 643	74 096	75 578
Annan kostnad	844 111	860 993	878 213	895 777	913 693	931 967	950 606	969 618	989 011	1 008 791	1 028 967
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflödet)											
Årets överskott	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105	2 919 105
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	0	76 510	154 429	233 777	314 578	396 852	480 623	565 914	652 746	741 143	831 126
Årets redovisningsmässiga resultat	100 000	176 511	330 940	564 717	879 295	1 276 148	1 756 771	2 322 684	2 975 430	3 716 573	4 547 699
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 715 077	-2 628 366	-2 539 736	-2 449 141	-2 356 531	-2 261 857	-2 165 066	-2 066 104	-1 964 918	-1 861 449	-1 755 640
Summa kostnader (fliridetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	8 068 606	8 229 978	8 394 578	8 562 469	8 733 719	8 908 393	9 086 661	9 268 292	9 453 658	9 642 731	9 836 586
Kostnad minus överskott	8 068 606	8 153 468	8 240 148	8 328 692	8 419 141	8 511 541	8 605 938	8 702 379	8 800 912	8 901 588	9 004 460
Taxeringsvärde garagelokaler											
År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	
6 200 000	6 324 000	6 450 480	6 579 490	6 711 079	6 845 301	6 982 207	7 121 851	7 264 288	7 409 574	7 557 765	
127 517 654	127 313 626	127 099 397	126 874 457	126 638 270	126 390 274	126 129 878	125 856 462	125 569 375	125 267 934	124 951 421	
988 780	759 846	1 214 722	1 754 955	2 382 118	3 097 807	3 903 643	4 801 274	5 792 372	6 878 634	8 061 781	
Förutsättningar											
Årsavgifter och hyror höjs med 2% per år											
Driftkostnaderna höjs med 2 % per år											
Antagen inflation 2 %											
Amortering 204 028 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %											
Medelränta 3,0 %											
Avskrivningar görs enligt rak plan, 120 år. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar inte											
föreningens likviditet med till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd.											
Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det											
totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.											

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2015122906089

Genomsnittlig årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	731	746	761	776	791	807	823	840	856	874	891
Antagen räntenivå + 1%	863	878	893	908	923	938	954	970	987	1004	1021
Antagen räntenivå + 2%	996	1010	1025	1039	1054	1070	1085	1101	1117	1134	1151
Antagen räntenivå - 1%	599	613	628	644	660	676	692	709	726	743	761
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	731	749	767	786	806	825	846	867	888	910	933
Antagen inflationsnivå + 2%	731	752	774	797	820	844	869	895	922	949	978
Antagen inflationsnivå - 1%	731	742	754	765	777	789	802	814	827	840	853

I årsavgiften ingår kostnad för Sundbybergs Stadsnät men inte för bredband, kabel-tv och telefoni samt hushållsel.

Antagen räntenivå 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

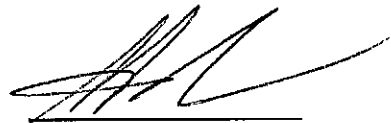
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.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

Sundbyberg den 14 december 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URSVIKSKULLE


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 december 2015 för bostadsrättsföreningen Ursvikskulle, org. nr: 769627-8667

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

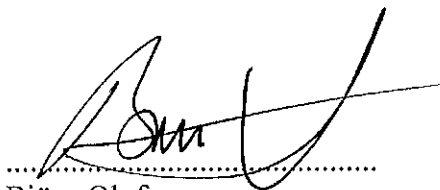
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

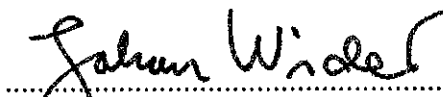
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 15 december 2015



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-12-15 för Brf Ursvikskulle

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2014-03-27
2.	Registreringsbevis	2014-03-27
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-12-14
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-12-14
5.	Aktieöverlåtelseavtal	2015-12-14
6.	Kreditoffert SEB	2014-04-16
7.	Stadgar Fastighets AB Ursvikskulle	2015-03-18
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2015-11-02
9.	Indikativa räntor per 2015-12-02	2015-12-02
10.	Lägenhetsnumrering	odaterad

2015122906092