



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMAREBACKEN 4-16

Albyberget 12 & 13 • Botkyrka kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Domarebacken 4-16 med biträde av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2018.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	7
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	8
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	10
Avskrivningar	10
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	11
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	11
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
Lokaler och förråd	14
Parkeringsplatser	14
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Domarebacken 4-16

org: nr 769635-0755

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Domarebacken 4-16 (org: nr 769635-0755) som registrerades 2017-08-01 i Botkyrka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För det fall föreningen kan ta ut upplåtelseavgift i vid upplåtelse av bostäder i anslutning till föreningens tillträdesdag kan säljaren och föreningen komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå motsvarande upplåtelseavgiften.

Föreningen omfattar fastigheterna Botkyrka Albyberget 12 och 13. Fastigheterna är belägna intill varandra varvid en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 124 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till kvartal tre 2018.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna. Fastigheternas skattemässiga värde är ca 75 mkr.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheterna och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägarna.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 100,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Säljaren erbjuder samtliga hyresgäster omflyttning till annan, mer passande, bostad inom beståndet i samband med ombildningen.

Om någon hyresgäst så önskar kan deras bostad upplåtas på säljaren (MittAlby) som fortsättningsvis åtar sig hyresvärdansvaret för bostaden varvid hyresgästen kan fortsätta hyra bostaden av MittAlby. Hyresgäster som väljer detta alternativ ges möjlighet att förvärva bostaden med bostadsrätt från MittAlby i upp till sex månader från tillträdesdagen till den insats som framgår av denna ekonomiska plan.

Givetvis kan hyresgäster också bo kvar precis såsom man gör idag, oavsett vem som blir ny fastighetsägare, med möjlighet att förvärva bostaden inom sex månader enligt Bostadsrättslagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Försäkringen innehåller styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under kvartal tre 2018.

Taxeringsvärde

Då fastigheterna nyligen undergått fastighetsindelning kommer de att få ett nytt taxeringsvärde från 2019.

Enligt preliminär fastighetstaxering via Skatteverkets hemsida kommer fastigheten få ett taxeringsvärde om 65 mkr varav byggnad utgör 41 mkr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna är bebyggda med vardera ett bostadshus i sex våningar med 124 lägenheter samt vind och källare. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1971 och därefter omfattande renoverade under 2000-talet.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger i Alby i Botkyrka kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av liknande bostadshus

Fastigheten är belägen med närhet till Alby centrum med all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tunnelbana intill fastigheten. Restiden med tunnelbana till Stockholms T-central är ca 25 minuter. E4/E20 nås enkelt med bil, restiden till Stockholm respektive Södertälje är ca 20 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Botkyrka Albyberget 12 och 13
Adress	Domarebacken 4-16
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 0127-P01/0808 (2001-08-08) Ytvattenskydd: 0125-P08/1125 (2008-11-25) Nödvändiga servitut och rättigheter kommer att upprättas i samband med avstyckningen av fastigheten
Tomtareal	3 140 kvm
Area:	Bostadsyta: 8 840 kvm
Lägenheter	124 st
Byggnadsutformning	Två huskroppar med sju våningar och källare-/sutterängvåning.
Byggnadsår	1971
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	3-fas

Ventilation	Mekanisk frånluft med aggregat på tak
Sophantering	Molocker och grovsoprum
Hiss	7 st
Tvättstuga	9 TM, 4 TT, 3 manglar, 2 torkrum med värmefläkt
Utvändig mark	Hårgjorda ytor belagda med asfaltbetong och plattor till entréer. I övrigt gräsmatta, naturmark, vissa planteringar, stödmurar etc.
Samlingslokal	Plastmatta på golv, pentry, toalett, dusch, bastu

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong direkt mot berg.
Stomme och ytterväggar	Armerad betong. Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak	Asfaltduk. Smärre delar belagda med plåt.
Fasad	Betongsockel, puts med delvis tilläggsisolering i våningsplanen, tegelfasad på delar, plåtfasad på vindsplan. Smärre delar vid entréer med träpanelfasad.
Trapphus	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak.
Fönster	2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar
Balkonger	Betongplatta, räcke, plåtskärm, ca hälften inglasade
Dörrar	Entré i aluminiumparti med glas. Lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp, källardörrar och vindsdörrar av stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl/frys. Skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum & wc	Platsmatta på golv. Målad väv på vägg, målade tak. Badkar, wc-stol (i allmänhet i avskild del) tvättställ.

Övrigt

Radon	Flera mätningar har utförts, samtliga under gränsvärdet
OVK	Garanteras genom säljarens försorg
PCB	Nej
Energideklaration	Ja

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fasad	Ommålning	30 000 kr
Fönster	Mindre målning/renovering	550 000 kr
Tvättstuga	Nya maskiner	470 000 kr
VA	Renovering/utbyte- stam	1 450 000 kr
Värmedistribution	Utbyte ventiler	800 000 kr
Ventilation	Rengöring kanaler	500 000 kr
Hissar	Renovering/modernisering	3 750 000 kr
Takavvattning	Relining	Bekostas av säljaren
Avloppsstammar	Relining	Bekostas av säljaren
Tätskikt badrum	Renovering	Åligger bostadsrättsinnehavare
Summa:		6 100 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 6 100 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll.

Säljaren av fastigheten, MittAlby, har åtagit sig att relina samtliga avloppsstammar samt takavvattningen på egen bekostnad.

Flertalet bostäder har renoveringsbehov avseende ytskikten i badrummen. Detta underhållsansvar åligger i första hand den enskilde medlemmen. För att möjliggöra för enskilda lägenhetsinnehavare att åtgärda sina badrum avsätter föreningen 113 000 kr per bostad, till en inre fond i samband med föreningens förvärv. Fonden tillfaller de bostäder som upplåts på tillträdesdagen. Föreningen avser upphandla badrumsrenovering gemensamt vilken alla medlemmar kan ta del av.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten. Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	220 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	1 975 000 kr
Pantbrev ²⁾	2 000 000 kr
Yttre reparationsfond	6 100 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	14 100 000 kr
Kassa	300 000 kr
Initialkostnader ³⁾	2 867 500 kr
Slutlig kostnad:	247 342 500 kr

¹⁾ Då inget taxeringsvärde finns åsatt fastigheten kommer lagfartskostnaden att baseras på ett värdeintyg om 125 mkr. Denna post innefattar också kostnader för juridisk granskning i samband med bolagstransaktionen.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 0 kr

³⁾ I samband med föreningens tillträde av fastigheten görs en avsättning om 113 000 kr per bostadsrätt till inre reparationsfond

⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	25 331 943 kr	1,56%	395 178 kr	253 319 kr
Banklån 2 (3-5 år)	25 331 943 kr	1,96%	496 506 kr	253 319 kr
Banklån 3 (5-7 år)	26 099 578 kr	2,55%	665 539 kr	260 996 kr
Banklån utestående insatser	0 kr	1,96%	0 kr	- kr
Summa banklån	76 763 463 kr		1 557 224 kr	767 635 kr
Medlemsinsatser	170 579 037 kr			
Summa finansiering	247 342 500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 4 671 671 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 557 224 kr	
Avskrivning	1 350 000 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	2 907 224 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	245 000 kr	
Försäkring	300 000 kr	
Värme	1 150 000 kr	
Fastighets-el	300 000 kr	
V/A	475 000 kr	
Skötsel	300 000 kr	
Reparationer	175 000 kr	
Renhållning	230 000 kr	
Städning	160 000 kr	
Övrigt	75 000 kr	
Summa driftskost.	3 410 000 kr	386 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	165 788 kr	
Summa övr. kost.	165 788 kr	
Totala kostnader	6 483 012 kr	
Föreningens intäkter		
Hyseslägenheter	0 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	87 016 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	87 016 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	6 008 630 kr	680 kr/kvm
Totala intäkter	6 095 646 kr	
Årets resultat	-387 365 kr	
Avsättning till underhållsfond	195 000 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	6 095 646 kr	
Summa kostnader	-6 483 012 kr	
Återföring avskrivningar	1 350 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	962 635 kr	109 kr/kvm
Amorteringar	-767 635 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år!
SUMMA KASSAFLÖDE	195 000 kr	
Ytor		
Bostadsarea	8 839 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	8 839 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 962 635 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 30 kr/mån för genomsnittslägenheten på 71 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 71 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	220 000 000 kr	24 890 kr
Föreningens grundbelåning	76 763 463 kr	8 508 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	170 579 037 kr	19 298 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	3 410 000 kr	386 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	6 008 630 kr	680 kr
Hysesintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	8 795 340 kr	995 kr
Summa kassaflöde	195 000 kr	22 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	962 635 kr	109 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027	2032
Beräknad nettoavgift	6 008 630	6 066 733	6 126 310	6 187 390	6 250 003	6 314 179	6 659 633	7 049 147
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	6 776 265	6 826 692	6 878 592	6 931 995	6 986 932	7 043 432	7 350 505	7 701 636
+2%	7 543 900	7 586 650	7 630 874	7 676 601	7 723 861	7 772 685	8 041 376	8 354 126
-1%	5 240 996	5 306 775	5 374 028	5 442 784	5 513 073	5 584 926	5 968 762	6 396 657
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	6 046 338	6 105 195	6 165 541	6 227 406	6 290 819	6 355 812	6 705 599	7 099 897
2%	6 084 046	6 143 658	6 204 773	6 267 422	6 331 635	6 397 444	6 751 565	7 150 646
-1%	5 970 922	6 028 271	6 087 079	6 147 374	6 209 186	6 272 546	6 613 668	6 998 397

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 100,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 50% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	76,8 mkr	31,1 %	6 096 796 kr	87 016 kr	+/- 0 kr
90,0%	93,9 mkr	37,9 %	6 431 110 kr	966 650 kr	- 55 685 kr
80,0%	110,9 mkr	44,8 %	6 765 407 kr	1 846 283 kr	-113 136 kr
70,0%	127,9 mkr	51,7 %	7 099 704 kr	2 725 917 kr	- 167 049 kr
60,0%	145,0 mkr	58,6 %	7 434 001 kr	3 605 550 kr	- 222 726 kr
50,0%	162,0 mkr	65,5 %	7 767 921 kr	4 484 188 kr	- 278 460 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	100% Andelstal	BR 2018 Mån.avg (kr)	HR 2017 Mån.hyra (kr)
1	45,5 m ²	973 218 kr	0,568%	0,568%	2 845 kr
2	55,0 m ²	1 004 418 kr	0,656%	0,656%	3 285 kr
3	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
4	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
5	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
6	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
7	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
8	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
9	78,0 m ²	1 460 823 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
10	92,0 m ²	1 550 512 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
11	78,0 m ²	1 475 287 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
12	92,0 m ²	1 565 864 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
13	78,0 m ²	1 518 678 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
14	92,0 m ²	1 611 919 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
15	59,0 m ²	1 077 466 kr	0,693%	0,693%	3 470 kr
16	45,5 m ²	973 218 kr	0,568%	0,568%	2 845 kr
17	78,5 m ²	1 455 631 kr	0,873%	0,873%	4 372 kr
18	20,5 m ²	587 203 kr	0,337%	0,337%	1 688 kr
19	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
20	99,5 m ²	1 845 036 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
21	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
22	99,5 m ²	1 845 036 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
23	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
24	99,5 m ²	1 863 486 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
25	78,0 m ²	1 460 823 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
26	99,5 m ²	1 881 936 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
27	78,0 m ²	1 475 287 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
28	99,5 m ²	1 937 287 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
29	78,0 m ²	1 518 678 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
30	45,5 m ²	973 218 kr	0,568%	0,568%	2 845 kr
31	59,0 m ²	1 077 466 kr	0,693%	0,693%	3 470 kr
32	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
33	99,5 m ²	1 845 036 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
34	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
35	99,5 m ²	1 845 036 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
36	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
37	99,5 m ²	1 845 036 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
38	78,0 m ²	1 460 823 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
39	99,5 m ²	1 863 486 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
40	78,0 m ²	1 475 287 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
41	99,5 m ²	1 881 936 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
42	78,0 m ²	1 518 678 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
43	99,5 m ²	1 937 287 kr	1,067%	1,067%	5 344 kr
44	55,0 m ²	1 004 418 kr	0,656%	0,656%	3 285 kr
45	45,5 m ²	973 218 kr	0,568%	0,568%	2 845 kr
46	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
47	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
48	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
49	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
50	92,0 m ²	1 535 161 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr

ID			100%	BR 2018	HR 2017
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
51	78,0 m ²	1 446 360 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
52	92,0 m ²	1 550 512 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
53	78,0 m ²	1 460 823 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
54	92,0 m ²	1 565 864 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
55	78,0 m ²	1 475 287 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
56	92,0 m ²	1 611 919 kr	0,998%	0,998%	4 997 kr
57	78,0 m ²	1 518 678 kr	0,869%	0,869%	4 349 kr
58	65,5 m ²	1 196 170 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
59	60,5 m ²	1 104 860 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
60	65,5 m ²	1 196 170 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
61	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
62	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
63	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
64	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
65	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
66	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
67	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
68	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
69	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
70	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
71	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
72	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
73	65,5 m ²	1 342 369 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
74	60,5 m ²	1 239 898 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
75	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
76	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
77	60,5 m ²	1 289 003 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
78	65,5 m ²	1 395 532 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
79	54,0 m ²	986 156 kr	0,647%	0,647%	3 238 kr
80	65,0 m ²	1 187 039 kr	0,748%	0,748%	3 747 kr
81	65,5 m ²	1 196 170 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
82	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
83	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
84	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
85	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
86	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
87	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
88	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
89	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
90	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
91	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
92	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
93	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
94	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
95	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
96	65,5 m ²	1 342 369 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
97	60,5 m ²	1 239 898 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
98	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
99	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
100	60,5 m ²	1 289 003 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
101	65,5 m ²	1 395 532 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
102	65,0 m ²	1 187 039 kr	0,748%	0,748%	3 747 kr
103	54,0 m ²	986 156 kr	0,647%	0,647%	3 238 kr
104	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
105	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
106	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
107	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
108	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
109	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
110	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
111	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
112	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr

ID			100%	BR 2018	HR 2017
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
113	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
114	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
115	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
116	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
117	60,5 m ²	1 227 622 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
118	65,5 m ²	1 329 078 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
119	65,5 m ²	1 342 369 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
120	60,5 m ²	1 239 898 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
121	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
122	65,5 m ²	1 355 660 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
123	60,5 m ²	1 289 003 kr	0,707%	0,707%	3 539 kr
124	65,5 m ²	1 395 532 kr	0,753%	0,753%	3 771 kr
Summa	8 839,0 m²	170 579 037 kr	100,000%	100,000%	500 719 kr

Lokaler och förråd

Inom fastigheten finns idag 12 förrådsutrymmen om totalt 184 kvm varav åtta stycken är uthyrda för en sammanlagd årsintäkt om 87 016 kr.

Parkeringsplatser

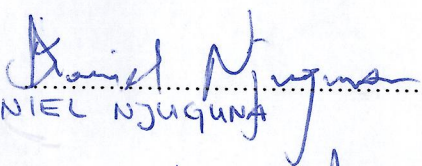
I samband med fastighetsindelningen kommer inga parkeringsplatser att tillfalla den nybildade fastigheten. De boende i bostadsrättsföreningen kan ställa sig i kö för parkeringsplatser inom området på samma villkor som övriga hyresgäster i MittAlbys fastigheter på Albyberget. De hyresgäster som idag innehar parkeringsplats behåller det avtalet.

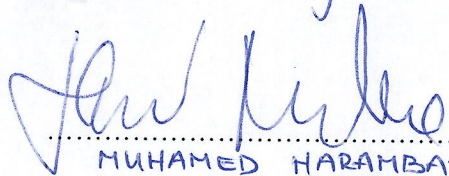
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

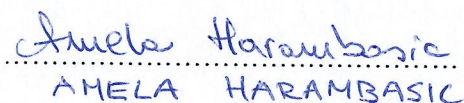
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

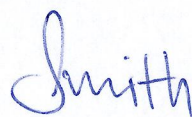
Norsborg, datum: 08 / 03 - 2018

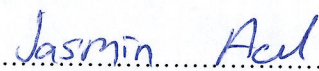
Brf Domarebacken 4-16

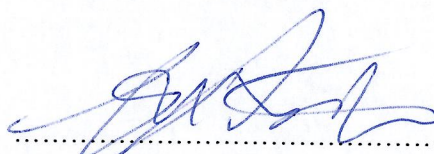

DANIEL NJUGUNA


MUHAMED HARAMBASIC


AMELA HARAMBASIC


MAHDI SMITH


JASMIN ACIL


ALEXIS HESTELL

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027	2032
Årsavgifter	680 kr/m ²	3 828 451	3 816 176	3 803 967	3 791 825	3 779 752	3 767 749	3 720 468	3 663 121
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	3 518 534	3 588 905	3 660 683	3 733 896	3 808 574	3 884 746	4 204 974	4 642 631
Övriga intäkter	10 kr/m ²	87 016	88 756	90 531	92 342	94 189	96 073	103 992	114 816
Summa intäkter	690 kr/m ²	7 434 001	7 493 837	7 555 181	7 618 064	7 682 515	7 748 568	8 029 434	8 420 567
Drift och underhåll	386 kr/m ²	3 410 000	3 478 200	3 547 764	3 618 719	3 691 094	3 764 916	4 075 266	4 499 423
Övriga externa kostnader	19 kr/m ²	165 788	169 104	172 486	175 936	179 454	183 043	198 132	218 754
Avskrivningar	153 kr/m ²	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Räntenetto	176 kr/m ²	2 895 194	2 879 614	2 864 034	2 848 454	2 832 874	2 817 294	2 754 973	2 677 073
Summa kostnader	733 kr/m ²	7 820 982	7 876 917	7 934 284	7 993 108	8 053 422	8 115 252	8 378 371	8 745 249
Årets resultat	-44 kr/m ²	-386 980	-383 080	-379 102	-375 045	-370 906	-366 685	-348 937	-324 682
Avsättning underhållsfond	22 kr/m ²	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	233 043	257 298

LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	690 kr/m ²	7 434 001	7 493 837	7 555 181	7 618 064	7 682 515	7 748 568	8 029 434	8 420 567
Summa kostnader	-733 kr/m ²	-7 820 982	-7 876 917	-7 934 284	-7 993 108	-8 053 422	-8 115 252	-8 378 371	-8 745 249
Återföring avskrivning	153 kr/m ²	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Kassaflöde från löpande drift	109 kr/m ²	963 020	966 920	970 898	974 955	979 094	983 315	1 001 063	1 025 318
Amorteringar	-87 kr/m ²	-768 020	-768 020	-768 020	-768 020	-768 020	-768 020	-768 020	-768 020
Summa kassaflöde	22 kr/m ²	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	233 043	257 298
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	22 kr/m ²	195 000	393 900	596 778	803 714	1 014 788	1 230 084	2 135 196	3 372 216
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	109 kr/m ²	963 020	1 926 039	2 892 959	3 863 857	4 838 812	5 817 906	9 777 349	14 830 213
Kalkylföretsättningar									
Bostadsarea		8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²	8 839 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Räntebärande grundbeläning		2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%
Räntebärande utestående insatser		1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Domarebacken 4-16*, daterad 2018-03-08, organisationsnummer 769635-0755, får härmed avge följande intyg.

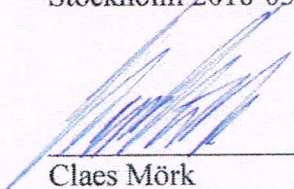
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

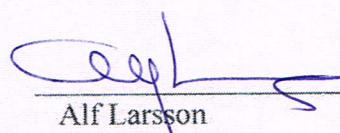
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-03-21



Claes Mörk
Jur. kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Ekonomisk prognos
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Situationsplan
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2017-08-25, reviderad
Bankoffert, SBAB, 2017-12-12
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Försäljningspromemoria
Offert avtal fastighetsskötsel och förvaltning
Offert badrumsrenovering, DineE Entreprenad AB, 2017-11-30
Erbjudande om förvärv av fastighet, Mitt Alby AB