

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKSÖTAN I JÄRVASTADEN

Solna kommun

ORG NR: 769627-1563

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F. Lägenhetsförteckning	9-12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2015-06-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden som har sitt säte i Solna kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2013, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från juni månad 2015. Inflyttning av lägenheterna är planerad till perioden november 2015 till och med december 2015.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2015.

Bostadsrättsföreningen har per den 28 maj 2015 förvärvat fastighet med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överförs sedan till föreningen och aktiebolaget avyttras eller likvideras. Förvärvet medför en latent skatt, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Föreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannolikt att föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten. Föreningen har också vid samma tillfälle tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB om att fullfölja byggnationen av 94 lägenheter i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Föreningen kommer också att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen Brf Stensötan i Järvastaden genom vilken föreningen har 75 garageplatser och fyra parkeringsplatser utomhus. I gemensamhetsanläggningen ingår också den gemensamma gården.

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:	Stensötan 2, Solna
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Dammtorpsallé 17, 19 Våtmarksvägen 60, 62
Fastighetens areal:	3 262 kvm
Bostadsarea:	5 950 kvm
Antal bostadslägenheter:	94
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2014 och färdigställs i december 2015.
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus i sex våningar med 94 lägenheter fördelade på fyra trapphus. Fyra uteparkeringsplatser och 75 parkeringsplatser i garage (GA). Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme, vattenburen, radiatorer
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FX-aggregat
El:	Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang
Sophantering:	Nergrävda kasuner för hushållssopor. Miljöhus på innergård med kärl för returmaterial
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, linoluem på vindsplan	Målade	Akustikplattor	Närvarostyrd belysning Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lght
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr med brytskydd

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rullstols/ barnvagnsrum:	Betong	Betong målade	Betong målat	Ståldörr med brytskydd Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong i källare Linoleum på vind	Målade	Målat	Nätväggar Närvarostyrd belysning Hyllplan

Gemensamhetsanläggning

Gård med lekplats och grönytor kommer att ingå i gemensamhetsanläggning med fastigheten Stensötan 1 (Brf Stensötan i Järvastaden). Gemensamhetsanläggningen omfattar även garage och utomhus parkeringsplatser.

Parkering

75 parkeringsplatser i garage och fyra parkeringsplatser utomhus i gemensamhetsanläggning.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken i metall
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Betong med färgad puts
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar/lätta:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändigt aluminiumbeklädnad Fönsterbänkar i sten
Entrépartier:	Ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enl. bofaktablad
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänk i sten
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys, omfatt- ning enl. ritning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning Fönsterbänk i sten
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enl. bofaktablad Fönsterbänk i sten
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enl. bofaktablad
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Spegel och kommod Sanitetsutrustning enl. bofakta- blad Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
WC:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrusning enl. ritning Spegel

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Tioårig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	294 356 500 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	294 456 500 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 125 400 000 kronor varav garage är 5 400 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Swedbank.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort kronor ⁴	Summa kronor
Lån 1	20 056 500	3 mån	3,15	631 780	128 234	760 014
Lån 2	20 030 000	3 år	2,80	560 840	0	560 840
Lån 3	20 030 000	4 år	2,95	590 885	0	590 885
Lån 4	20 030 000	5 år	3,10	620 930	0	620 930
Summa	80 146 500			2 404 435	128 234	2 532 669
Insatser	214 310 000					
Summa Finansiering	294 456 500					
Kapitalkostnader				2 404 435	128 234	2 532 669

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

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

3) Ovan angivna räntesatser är 1,6 % - 2,15 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 128 234 och därefter höjas med 5% årligen. Amorteringstiden blir därmed drygt 70 år.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 532 669

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	92 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel	130 000	
Städning	120 000	
Teknisk förvaltning	85 000	
Serviceavtal (hissar)	21 000	
Service tekniska installationer (FX, FTX)	35 000	
Löpande underhåll	42 000	
Vattenförbrukning	168 000	
Uppvärmning	250 000	
Uppvärmning varmvatten	154 700	
El gemensam	210 000	
Sophämtning	110 000	
Snöröjning och renhållning	50 000	
TV, bredband och telefoni	98 136	
Försäkringar	50 000	
Mark och trädgård	37 000	
Gemensamhetsanläggning, garage	7 500	
Övrigt	52 419	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 787 755	1 787 755
Avsättning till yttre underhåll		178 500
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage		54 000
Reserv ⁴		561 026
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		5 113 950

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 13.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också av 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 ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknar bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

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

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 samt efter verklig förbrukning och även med lika belopp per lägenhet för TV/Bredband/Telefoni.

Årsavgifter ¹			3 941 914
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			98 136
Årsavgift uppvärmning vatten			154 700
Hysesintäkter garage ³	75 platser	1 000 kr/plats/månad	900 000
Hysesintäkt parkeringsplatser ⁴	4 platser	400 kr/plats/månad	19 200
Summa intäkter			5 113 950

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband, telefoni och uppvärmning av vatten.

2) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 1 044 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalskostnader.

3, 4) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garage- och parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt. Eventuella vakanser från år tre kan täckas av planerad avgiftshöjning i ekonomisk prognos 2 %/år eller av den reserv som föreningen har i prognosen.

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Backsötan i Järvasåden

LÄGENHET

Adress	Lägen hetsnr Lantmäter	Lägen hetsnr	Lägen hetsnr	Storlek ¹	Bostads- area m ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal %	INSATS		ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
										Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Dammtorps allé 19	1001	111	3 RoK	72	M	1,1808%	2 545 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
	1002	112	2 RoK	46	M	0,8313%	1 795 000	32 769	2 731	1 044	87	1 196	100	35 009	2 917		
	1003	113	4 RoK	85	M	1,3556%	2 945 000	53 437	4 453	1 044	87	2 210	184	56 691	4 724		
	1004	114	4 RoK	84	B	1,3422%	2 845 000	52 908	4 409	1 044	87	2 184	182	56 136	4 678		
	1005	115	1 RoK	30	Fr.B	0,6161%	1 095 000	24 286	2 024	1 044	87	780	65	26 110	2 176		
	1101	121	3 RoK	72	B	1,1808%	2 445 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
	1102	122	2 RoK	55	B	0,9523%	1 995 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334		
	1103	123	4 RoK	89	B	1,4094%	2 945 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910		
	1104	124	4 RoK	87	B	1,3825%	2 845 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817		
	1105	125	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 845 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566		
	1201	131	3 RoK	72	B	1,1808%	2 545 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
	1202	132	2 RoK	55	B	0,9523%	2 095 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334		
	1203	133	4 RoK	89	B	1,4094%	3 045 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910		
	1204	134	4 RoK	87	B	1,3825%	2 945 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817		
	1205	135	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 945 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566		
	1301	141	3 RoK	72	B	1,1808%	2 645 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
	1302	142	2 RoK	55	B	0,9523%	2 195 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334		
	1303	143	4 RoK	89	B	1,4094%	3 145 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910		
	1304	144	4 RoK	87	B	1,3825%	3 045 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817		
	1305	145	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 995 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566		
1401	151	3 RoK	72	B	1,1808%	2 795 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122			
1402	152	2 RoK	55	B	0,9523%	2 325 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334			
1403	153	4 RoK	89	B	1,4094%	3 295 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910			
1404	154	4 RoK	87	B	1,3825%	3 195 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817			
1405	155	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	2 145 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566			
Dammtorps allé 17	1001	211	1 RoK	30	Fr.B	0,6161%	1 095 000	24 286	2 024	1 044	87	780	65	26 110	2 176		
	1002	212	4 RoK	84	B	1,3422%	2 695 000	52 908	4 409	1 044	87	2 184	182	56 136	4 678		
	1003	213	4 RoK	85	M	1,3556%	2 795 000	53 437	4 453	1 044	87	2 210	184	56 691	4 724		
	1004	214	2 RoK	46	M	0,8313%	1 795 000	32 769	2 731	1 044	87	1 196	100	35 009	2 917		

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Backsötan i Järnvastaden

		LÄGENHET					INSATS		ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
Adress	Lägenhetsnr Lantmäter	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	
Dammtorps allé 17	1005	215	3 RoK	72	M	1,1808%	2 545 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122	
	1101	221	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 845 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566	
	1102	222	4 RoK	87	B	1,3825%	2 745 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817	
	1103	223	4 RoK	89	B	1,4094%	2 895 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910	
	1104	224	2 RoK	55	B	0,9523%	1 995 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334	
	1105	225	3 RoK	72	B	1,1808%	2 445 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122	
	1201	231	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 945 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566	
	1202	232	4 RoK	87	B	1,3825%	2 845 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817	
	1203	233	4 RoK	89	B	1,4094%	2 995 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910	
	1204	234	2 RoK	55	B	0,9523%	2 095 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334	
	1205	235	3 RoK	72	B	1,1808%	2 545 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122	
	1301	241	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	1 995 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566	
	1302	242	4 RoK	87	B	1,3825%	2 945 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817	
	1303	243	4 RoK	89	B	1,4094%	3 095 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910	
1304	244	2 RoK	55	B	0,9523%	2 195 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334		
1305	245	3 RoK	72	B	1,1808%	2 645 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
1401	251	2 RoK	60	Fr.B	1,0195%	2 145 000	40 188	3 349	1 044	87	1 560	130	42 792	3 566		
1402	252	4 RoK	87	B	1,3825%	3 095 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817		
1403	253	4 RoK	89	B	1,4094%	3 245 000	55 557	4 630	1 044	87	2 314	193	58 915	4 910		
1404	254	2 RoK	55	B	0,9523%	2 325 000	37 539	3 128	1 044	87	1 430	119	40 013	3 334		
1405	255	3 RoK	72	B	1,1808%	2 795 000	46 546	3 879	1 044	87	1 872	156	49 462	4 122		
Vämarks vägen 60	1001	311	2 RoK	43	Fr.B	0,7909%	1 455 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778	
	1002	312	4 RoK	87	M	1,3825%	2 995 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817	
	1003	313	3 RoK	68	M	1,1271%	2 495 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937	
	1004	314	3 RoK	75	B	1,2212%	2 345 000	48 139	4 012	1 044	87	1 950	163	51 133	4 261	
	1101	321	1 RoK	36	Fr.B	0,6968%	1 325 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454	
	1102	322	2 RoK	43	Fr.B	0,7909%	1 575 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778	
	1103	323	2 RoK	52	B	0,9119%	1 975 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195	
	1104	324	1 RoK	42	B	0,7775%	1 575 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732	

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Backsötan i Järvastaden

LÄGENHET

Adress	Lägenhetsnr Lantmäter	Lägenhetsnr	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
									Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Vätmarks vägen 60	1 105	325	3 RoK	68	B		1,1271%	2 475 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937
	1 106	326	3 RoK	70	B		1,1539%	2 395 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029
	1201	331	1 RoK	36	Fr. B		0,6968%	1 395 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454
	1202	332	2 RoK	43	Fr. B		0,7909%	1 675 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778
	1203	333	2 RoK	52	B		0,9119%	2 075 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195
	1204	334	1 RoK	42	B		0,7775%	1 645 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732
	1205	335	3 RoK	68	B		1,1271%	2 575 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937
	1206	336	3 RoK	70	B		1,1539%	2 495 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029
	1301	341	1 RoK	36	Fr. B		0,6968%	1 495 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454
	1302	342	2 RoK	43	Fr. B		0,7909%	1 795 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778
	1303	343	2 RoK	52	B		0,9119%	2 195 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195
	1304	344	1 RoK	42	B		0,7775%	1 745 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732
	1305	345	3 RoK	68	B		1,1271%	2 695 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937
	1306	346	3 RoK	70	B		1,1539%	2 625 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029
	Vätmarks vägen 62	1001	411	3 RoK	75	B		1,2212%	2 345 000	48 139	4 012	1 044	87	1 950	163	51 133
1002		412	3 RoK	68	M		1,1271%	2 495 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937
1003		413	4 RoK	87	M		1,3825%	2 995 000	54 497	4 541	1 044	87	2 262	189	57 803	4 817
1004		414	2 RoK	43	Fr. B		0,7909%	1 455 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778
1101		421	3 RoK	70	B		1,1539%	2 350 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029
1102		422	3 RoK	68	B		1,1271%	2 475 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937
1103		423	1 RoK	42	B		0,7775%	1 575 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732
1104		424	2 RoK	52	B		0,9119%	1 975 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195
1105		425	2 RoK	43	Fr. B		0,7909%	1 575 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778
1106		426	1 RoK	36	Fr. B		0,6968%	1 325 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454
1201	431	3 RoK	70	B		1,1539%	2 450 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029	
1202	432	3 RoK	68	B		1,1271%	2 575 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937	
1203	433	1 RoK	42	B		0,7775%	1 645 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732	
1204	434	2 RoK	52	B		0,9119%	2 075 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195	
1205	435	2 RoK	43	Fr. B		0,7909%	1 675 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778	

F. LÄGENHETS FÖRTECKNING

Brf Backsötan i Järvasösten

Adress	LÄGENHET							INSATS		ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lägenhetsnr Lantmäter	Lägenhetsnr	Lägenhetsnr	Storlek ¹	Bostadsarea m ²	Mark/Balkong ³	Andelstal %			Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Vätmarks vägen 62	1206	436	1 RoK	36	Fr.B	0,6968%	1 395 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454		
	1301	441	3 RoK	70	B	1,1539%	2 575 000	45 486	3 791	1 044	87	1 820	152	48 350	4 029		
	1302	442	3 RoK	68	B	1,1271%	2 695 000	44 429	3 702	1 044	87	1 768	147	47 241	3 937		
	1303	443	1 RoK	42	B	0,7775%	1 745 000	30 648	2 554	1 044	87	1 092	91	32 784	2 732		
	1304	444	2 RoK	52	B	0,9119%	2 195 000	35 946	2 996	1 044	87	1 352	113	38 342	3 195		
	1305	445	2 RoK	43	Fr.B	0,7909%	1 795 000	31 177	2 598	1 044	87	1 118	93	33 339	2 778		
	1306	446	1 RoK	36	Fr.B	0,6968%	1 495 000	27 467	2 289	1 044	87	936	78	29 447	2 454		
		S:a		5 950		100%	214 310 000	3 941 914		98 136		154 700		4 194 750			

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 upplåtelsesavtalet. B=Balkong, Fr.B=fransk balkong

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband, telefoni och uppvärmning av varmvatten.

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

6) Preliminär debitering av årsavgiften för uppvärmning av vatten sker med 26 kr/kvm och år. Förbrukning mäts separat för varje lägenhet och regleras minst en gång per år. Den verkliga kostnaden betor på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

7) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni samt preliminär debitering avseende uppvärmning av varmvatten. Hushållsel ingår inte.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Arsavgifter efter schablon	4 096 614	4 178 546	4 262 117	4 347 360	4 434 307	4 522 993	4 613 453	4 705 722	4 799 836	4 895 833	4 993 750
Arsavgifter efter förbruk eller lika belopp per lgh	98 136	100 099	102 101	104 143	106 226	108 350	110 517	112 727	114 982	117 282	119 627
Arsavgift kr/m²	705	719	733	748	763	778	794	810	826	843	859
Övriga intäkter	919 200	937 584	956 336	975 462	994 972	1 014 871	1 035 168	1 055 872	1 076 989	1 098 529	1 120 500
Hyresintäkter	919 200	937 584	956 336	975 462	994 972	1 014 871	1 035 168	1 055 872	1 076 989	1 098 529	1 120 500
Summa intäkter	5 113 950	5 216 229	5 320 554	5 426 965	5 535 504	5 646 214	5 759 138	5 874 321	5 991 807	6 111 644	6 233 877
Kapitalkostnader	2 404 435	2 400 588	2 395 547	2 392 301	2 387 841	2 383 156	2 378 235	2 373 064	2 367 633	2 361 927	2 355 934
Räntor	128 234	134 710	141 513	148 659	156 166	164 053	172 337	181 040	190 183	199 787	209 876
Amortering (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	1 787 755	1 823 510	1 859 980	1 897 180	1 936 124	1 973 826	2 013 302	2 053 569	2 094 640	2 136 533	2 179 263
Driftkostnader	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	197 078	201 020	205 040	209 141	213 324	217 591
Fondavsättningar	178 500	360 570	546 281	735 707	928 921	1 126 000	1 327 020	1 532 060	1 741 201	1 954 525	2 172 116
Akkumulerad fondavsättning	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558	1 789 558
Avskrivning 120 år (påverkar ej likviditet/kassaflöde)	54 000	55 080	56 162	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826
Övrigt	54 000	55 080	56 162	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826
Summa	561 026	572 247	583 691	595 365	607 273	619 418	631 806	644 443	657 331	670 478	683 888
Fastighetsskatt garagebokaier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserv	100 000	148 025	244 954	391 683	589 117	838 180	1 139 805	1 494 940	1 904 550	2 369 609	2 891 108
Årets överskott (Akkumulerat överskott inkl kassa*)	-1 651 324	-1 506 824	-1 551 116	-1 494 170	-1 435 957	-1 376 443	-1 315 596	-1 253 382	-1 189 766	-1 124 712	-1 058 182
Årets redovisningsmässiga resultat	5 113 950	5 216 229	5 320 554	5 426 965	5 535 504	5 646 214	5 759 138	5 874 321	5 991 807	6 111 644	6 233 877
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader/inkl avsättning fond)	5 113 950	5 168 204	5 223 624	5 280 236	5 338 069	5 397 152	5 457 514	5 519 185	5 582 198	5 645 584	5 712 377
Kostnad enligt raden ovan minus överskott	6 775 274	6 823 053	6 871 659	6 921 135	6 971 461	7 022 657	7 074 734	7 127 703	7 181 573	7 236 355	7 292 059
Kostnad enligt raden ovan plus avskrivningar minus amortering											
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Länskuld	80 146 500	80 016 266	79 883 556	79 742 044	79 593 384	79 437 218	79 273 165	79 100 828	78 919 788	78 729 605	78 529 817
* Kassabehållning inkl fond	278 500	508 595	791 236	1 127 390	1 518 039	1 964 179	2 466 824	3 027 000	3 645 751	4 324 134	5 063 224

Föresättningar

Arsavgifterna och hyromna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inbäddning 2,0 %.

Amortering 128 234 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta är 3,00 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men del påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till viken avgiftsnivå inklusive avsättning till yttre fond, år bestämt. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrådsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och fastighet i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2015061104896

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	705	719	733	748	763	778	794	810	826	843	859
Antagen räntenivå + 1%	840	854	868	882	897	912	927	943	959	975	991
Antagen räntenivå + 2%	974	988	1002	1016	1031	1045	1060	1076	1091	1107	1123
Antagen räntenivå - 1%	570	585	599	614	629	645	661	677	693	710	727
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	705	722	740	759	778	797	817	837	858	880	902
Antagen inflationsnivå + 2%	705	726	747	770	793	817	841	867	893	920	948
Antagen inflationsnivå - 1 %	705	716	727	738	749	760	772	784	796	808	821

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

Antagen räntenivå 3,00 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

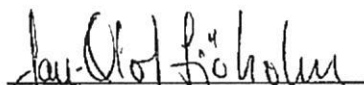
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga 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 ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och 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 ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska 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.

Solna den 29 maj 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKSÖTAN I JÄRVASTADEN


Bo Jacobsson


Jan-Olof Sjöholm


Håkan Erson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 maj 2015 för bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden, org nr: 769627-1563.

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.

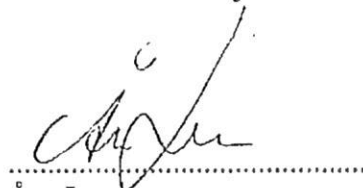
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

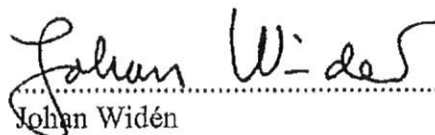
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2 juni 2015



Åsa Lenninor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-06-02 för Brf Backsötan i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-12-04
2. Registreringsbevis	2014-12-04
3. Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	2015-05-28
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-05-28
5. Kreditoffert	odaterad
6. Beräkning av taxeringsvärde	2015-05-12
	2015-04-08
7. Faktura byggfelsförsäkring	2014-10-28
8. Förslag till inrättande av gemensamhetsanläggning	2014-02-18
9. Totalentreprenadkontrakt	2015-05-28
10. Borgensförbindelse avseende insatser	2015-06-01
11. Indikativa räntor per 2015-04-17	2015-04-17
12. Redovisning av avskrivningsunderlag	2015-04-16
13. Lägenhetsadresser	odaterad

Ikano Bostad AB
Monica Bergman
Box 1304
172 26 Sundbyberg

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden, 769627-1563
(föreningen)
Kontaktperson: Monica Bergman

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 15 juni 2015 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av IKANO Bostad Holding AB, 556108-8666 som säkerhet. Den är på 214 310 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 17 juni 2015 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Carina Holmsten.

Ulf Lampell

Carina Holmsten

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.