

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ROMANEN**

Uppsala kommun

ORG. NR: 769630-4851

2017031602485

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	8-9
G.	Ekonomisk prognos	10
H.	Känslighetsanalys	11
I.	Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-20

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Romanen som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti 2015, 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 mars 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från mitten av juni 2017 och avslutas i oktober 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 februari 2017.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gränby 7:6 i Uppsala kommun enligt köpekontrakt daterat 8 mars 2017 från Fastighets AB Gruppla samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostad AB 8 mars 2017, om att uppföra 59 lägenheter i ett flerbostadshus i vinkel med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Gränby 7:7, Brf Skildra, genom vilken föreningen har 30 garageplatser.

Garageplatsavtal tecknas med föreningen. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat från föreningen. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen. Enligt Totalentreprenadkontraktet med Ikano Bostad AB kommer en parkeringsplats av föreningens 30 platser i garaget upplåtas till bilpool i fem år.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Uppsala, Gränby 7:6
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Råbyvägen 57 F, G och H 754 29 Uppsala
Fastighetens areal:	1 321 kvm
Bostadsarea:	3 565 kvm
Antal bostadslägenheter:	59
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2015 och färdigställs i oktober 2017.
Byggnadernas antal och utformning:	Ett lamellhus i vinkel med 59 bostadslägenheter samt 30 parkeringsplatser i gemensamt källargarage.
Bygglov:	Beviljat 2016-02-05

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
Ei:	Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Miljörum
Hissar:	Personhiss
TV / bredband / telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem.

Gemensamma utrymmen

Trapphus:	Golv av klinker, målade väggar. Postboxar i varje entré. Tidningshållare vid varje lägenhet.
Barnvagns/rullstolsrum:	Golv av betong, målade väggar och tak, ståldörr.
Städtrum:	Golv av betong, målade väggar och tak. Utslagsvask.
Teknikrum:	Golv av betong, väggar och tak av betong. Ståldörr.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong (källare) alt platsmatta m uppvik (vind), målade väggar och tak. Förrådsväggar av trädnät ett hyllplan/förråd.
Fläktrum:	Golv med plastmatta m uppvik (vind) målade väggar o tak.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda och grill.

Parkering

Parkering i garage i gemensamhetsanläggning under huset.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage, nedfart, garageport, belysning och innergård. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

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

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålning.
Stomme:	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement.
Fasad:	Prefabricerad betong och tegel.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betongelement.
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar.
Innerväggar, bärande:	Prefabricerade betongelement.
Inneväggar:	Gipsskivor på regelverk.
Yttertak:	Takstolar/trä, takbeläggning/plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3-glas med utvändig aluminiumbeklädning.
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken eller frostat glas.
Entrépartier:	Aluminium och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

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	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmflugsugn kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna Tvättmaskin och torktummlare vissa lägenheter har kombimaskin Bänkskiva, enligt ritning

En omgång ritningar och bofaktblad 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 Icano Bostad AB.

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	178 210 898 kr
Likviditetsreserv	70 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	178 280 898 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 55 600 000 kr för bostäder och 1 724 000 kr för garaget.

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

Lån ¹	Belopp kronor	Bind- ² ningstid	Räntesats ³ ca %	Ränte- kostnad	Amort ⁴ kronor	Summa kronor
Lån 1	12 683 974	3 mån	2,90	367 835	20 294	388 129
Lån 2	12 683 975	2 år	2,90	367 835	20 294	388 129
Lån 3	12 683 974	3 år	2,90	367 835	20 294	388 129
Lån 4	12 683 975	5 år	3,30	418 571	20 294	438 865
Summa	50 735 898			1 522 076	81 176	1 603 252
Insatser	127 545 000					
Summa Finansiering	178 280 898					
Kapitalkostnader				1 522 076	81 176	1 603 252

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 2,0 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

Not 4) Amortering år 1 antas vara 81 176 kr och därefter höjas med 5,12 % årligen (amorteringstid ca 70 år enligt denna plan).

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida **1 603 252**

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	74 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	166 000	
Serviceavtal	26 000	
Vattenförbrukning	92 000	
Uppvärmning	200 000	
Elförbrukning	197 000	
Grovsopor	30 000	
Sopor	71 500	
TV, bredband och telefoni	62 000	
Garage (GA)	100 000	
Försäkringar	35 000	
Övrigt	0	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 118 500	1 118 500

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll **106 950**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt lokal ³	17 240	
	17 240	17 240

Reserv

Reserv⁴ **102 358**

Summa beräknade kostnader år 1, kronor **2 948 300**

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 10.

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna är också beroende av hushållens sammansättning och levnadsvilkor. 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.

Föreningens årliga intäkter

2017031602492

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

Årsavgifter			2 576 100
Årsavgift Com Hem ¹			62 000
Hysesintäkter, garage ²	24 platser	900 kr/plats/månad	259 200
Hysesintäkter - garage ²	5 platser	850 kr/plats/månad	51 000
			2 948 300

Not 1) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och basutbuden ingår och årsavgiften är ca 1 051 kr per lägenhet/år. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgiften.

Not 2) Ikano Bostad garanterar intäkterna för garageplatserna under två år.
År ett upp till 30 % och år två upp till 15 %.

F. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf Romanen	Lägenhetsnummer		Storlek ¹	Bostads- area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelslsta ⁴ %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Länsmåteri- verket	Internt						Per månad	Per månad	Per månad			
Råbyvägen 57 H	1001	1-1001	4 RoK	85	M	2,2464%	2 795 000	57 870	4 823	1 051	88	58 921	4 910
	1002	1-1002	1 RoK	34	M	1,1020%	1 295 000	28 389	2 366	1 051	88	29 440	2 453
	1003	1-1003	4 RoK	97	M	2,5157%	2 995 000	64 807	5 401	1 051	88	66 858	5 488
	1101	1-1101	4 RoK	85	B	2,2464%	2 895 000	57 870	4 823	1 051	88	58 921	4 910
	1102	1-1102	1 RoK	34	B	1,1020%	1 400 000	28 389	2 366	1 051	88	29 440	2 453
	1103	1-1103	3 RoK	78	B	2,0893%	2 345 000	53 822	4 485	1 051	88	54 873	4 573
	1201	1-1201	4 RoK	85	B	2,2464%	2 995 000	57 870	4 823	1 051	88	58 921	4 910
	1202	1-1202	1 RoK	34	B	1,1020%	1 500 000	28 389	2 366	1 051	88	29 440	2 453
	1203	1-1203	3 RoK	78	B	2,0893%	2 495 000	53 822	4 485	1 051	88	54 873	4 573
	1301	1-1301	4 RoK	85	B	2,2464%	3 095 000	57 870	4 823	1 051	88	58 921	4 910
	1302	1-1302	1 RoK	34	B	1,1020%	1 600 000	28 389	2 366	1 051	88	29 440	2 453
	1303	1-1303	3 RoK	78	B	2,0893%	2 595 000	53 822	4 485	1 051	88	54 873	4 573
	1401	1-1401	4 RoK	85	B	2,2464%	3 295 000	57 870	4 823	1 051	88	58 921	4 910
	1402	1-1402	1 RoK	34	B	1,1020%	1 700 000	28 389	2 366	1 051	88	29 440	2 453
	1403	1-1403	3 RoK	78	B	2,0893%	2 745 000	53 822	4 485	1 051	88	54 873	4 573
	Råbyvägen 57 G	1001	2-1001	2 RoK	55	FB	1,5732%	1 600 000	40 527	3 377	1 051	88	41 578
1002		2-1002	2 RoK	53	M	1,5283%	1 700 000	39 371	3 281	1 051	88	40 422	3 368
1101		2-1101	2 RoK	57	B	1,6181%	1 700 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561
1102		2-1102	3 RoK	89	B	2,3362%	2 745 000	60 183	5 015	1 051	88	61 234	5 103
1103		2-1103	2 RoK	53	B	1,5283%	1 645 000	39 371	3 281	1 051	88	40 422	3 368
1201		2-1201	2 RoK	57	B	1,6181%	1 850 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561
1202		2-1202	3 RoK	89	B	2,3362%	2 895 000	60 183	5 015	1 051	88	61 234	5 103
1203		2-1203	2 RoK	53	B	1,5283%	1 795 000	39 371	3 281	1 051	88	40 422	3 368
1301		2-1301	2 RoK	57	B	1,6181%	1 950 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561
1302		2-1302	3 RoK	89	B	2,3362%	2 995 000	60 183	5 015	1 051	88	61 234	5 103
1303		2-1303	2 RoK	53	B	1,5283%	1 895 000	39 371	3 281	1 051	88	40 422	3 368
1401		2-1401	2 RoK	57	B	1,6181%	2 050 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561
1402		2-1402	3 RoK	89	B	2,3362%	3 145 000	60 183	5 015	1 051	88	61 234	5 103
1403		2-1403	2 RoK	53	B	1,5283%	1 995 000	39 371	3 281	1 051	88	40 422	3 368
1501		2-1501	2 RoK	57	B	1,6181%	2 150 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561
1502		2-1502	2 RoK	49	B	1,4386%	2 050 000	37 060	3 088	1 051	88	38 111	3 176
1503	2-1503	2 RoK	60	B	1,6854%	2 245 000	43 418	3 618	1 051	88	44 469	3 706	
1601	2-1601	2 RoK	57	B	1,6181%	2 300 000	41 684	3 474	1 051	88	42 735	3 561	
1602	2-1602	2 RoK	48	B	1,4161%	2 200 000	36 480	3 040	1 051	88	37 531	3 128	
1603	2-1603	3 RoK	72	B	1,9547%	2 795 000	50 355	4 196	1 051	88	51 406	4 284	

Brf Romanen	Lägenhetsnummer		Storflek 1	Bostads- area m ² 2	Mark/ Balkong 3	Andelstal %	INSATS	ARSAVGIFT 4		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI 5		Per månad
	Lanmätnings- verket	Internt						Per månad	Per månad	ARSAVGIFT TOTALT 6		
											Per månad	
Räbyvägen 57 F	1001	3-1001	2 RoK	65	M	1,7976%	1 900 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1002	3-1002	2 RoK	45	M	1,3488%	1 525 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
	1003	3-1003	2 RoK	45	M	1,3488%	1 525 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
	1004	3-1004	2 RoK	59	M	1,6630%	1 800 000	42 841	3 570	1 051	43 892	3 658
	1101	3-1101	2 RoK	65	B	1,7976%	2 000 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1102	3-1102	2 RoK	45	B	1,3488%	1 695 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
	1103	3-1103	2 RoK	45	B	1,3488%	1 695 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
	1104	3-1104	2 RoK	65	B	1,7976%	2 000 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1201	3-1201	2 RoK	65	B	1,7976%	2 150 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1202	3-1202	2 RoK	45	B	1,3488%	1 795 000	34 746	2 896	1 051	36 797	2 983
	1203	3-1203	2 RoK	45	B	1,3488%	1 795 000	34 746	2 896	1 051	36 797	2 983
	1204	3-1204	2 RoK	65	B	1,7976%	2 150 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1301	3-1301	2 RoK	65	B	1,7976%	2 250 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947
	1302	3-1302	2 RoK	45	B	1,3488%	1 895 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
	1303	3-1303	2 RoK	45	B	1,3488%	1 895 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983
1304	3-1304	2 RoK	65	B	1,7976%	2 250 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947	
1401	3-1401	2 RoK	65	B	1,7976%	2 350 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947	
1402	3-1402	2 RoK	45	B	1,3488%	1 995 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983	
1403	3-1403	2 RoK	45	B	1,3488%	1 995 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983	
1404	3-1404	2 RoK	65	B	1,7976%	2 350 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947	
1501	3-1501	2 RoK	65	B	1,7976%	2 450 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947	
1502	3-1502	2 RoK	45	B	1,3488%	2 095 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983	
1503	3-1503	2 RoK	45	B	1,3488%	2 095 000	34 746	2 896	1 051	35 797	2 983	
1504	3-1504	2 RoK	65	B	1,7976%	2 450 000	46 308	3 859	1 051	47 359	3 947	
diff								-2		-9	-2	
S.a	59			3 565		100,0000%	127 545 000	2 576 100		62 000	2 638 100	

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark B=Balkong FB=Fransk balkong
- 4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

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
Arsavgifter efter schablon	2 576 100	2 627 622	2 680 174	2 733 778	2 788 453	2 844 223	2 901 107	2 959 129	3 018 312	3 078 678	3 140 252
Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	69 822	71 219	72 643	74 096	75 578
Arsavgift kr/m²	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902
Övriga intäkter	310 200	316 404	322 732	329 187	335 770	342 486	349 336	356 322	363 449	370 718	378 132
Hyresintäkter	310 200	316 404	322 732	329 187	335 770	342 486	349 336	356 322	363 449	370 718	378 132
Summa intäkter	2 948 300	3 007 266	3 067 411	3 128 760	3 191 335	3 255 161	3 320 265	3 386 670	3 454 403	3 523 491	3 593 961
Kapitalkostnader											
Räntor	1 522 077	1 519 642	1 517 085	1 514 400	1 511 581	1 508 620	1 505 512	1 502 249	1 498 822	1 495 224	1 491 446
Amorteringar (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)	81 176	85 235	89 497	93 971	98 670	103 603	108 794	114 223	119 934	125 931	132 227
Driftkostnader	1 118 500	1 140 870	1 163 687	1 186 961	1 210 700	1 234 914	1 259 613	1 284 805	1 310 501	1 336 711	1 363 445
Avsättning för underhåll (fyra fond)											
Fondavsättningar	108 950	109 089	111 271	113 486	115 766	118 081	120 443	122 852	125 309	127 815	130 371
Akkumulerad fondavsättning	106 950	216 039	327 310	440 806	556 572	674 654	795 097	917 949	1 043 258	1 171 073	1 301 444
Övriga kostnader	17 240	17 585	17 936	18 295	18 661	19 034	19 415	19 803	20 199	20 603	21 015
Fastighetsskatt garagelokaler	17 240	17 585	17 936	18 295	18 661	19 034	19 415	19 803	20 199	20 603	21 015
Summa	17 240	17 585	17 936	18 295	18 661	19 034	19 415	19 803	20 199	20 603	21 015
Avskrivning 120 år (påverkar ej kassaflöde)	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291	1 262 291
Årets överskott	102 367	134 846	167 936	201 636	235 957	270 907	306 498	342 738	379 638	417 207	455 456
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	172 357	307 203	475 138	676 774	912 731	1 183 638	1 490 136	1 832 874	2 212 512	2 629 719	3 085 175
Årets redovisningsmässiga resultat	-1 078 768	-1 042 210	-1 004 859	-966 684	-927 664	-887 780	-847 009	-805 330	-762 719	-719 153	-674 608
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	2 948 300	3 007 266	3 067 411	3 128 760	3 191 335	3 255 161	3 320 265	3 386 670	3 454 403	3 523 491	3 593 961
Kostnad enligt ovan minus överskott	2 845 943	2 872 420	2 899 476	2 927 124	2 955 378	2 984 254	3 013 767	3 043 932	3 074 766	3 106 284	3 138 506
Kostnad enligt ovan plus avskrivning minus amortering	4 129 415	4 184 322	4 240 206	4 297 079	4 354 956	4 413 849	4 473 772	4 534 738	4 596 760	4 659 852	4 724 025
Skattevårdade garagelokaler											
År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	
1 724 000	1 758 480	1 793 650	1 829 523	1 866 113	1 903 435	1 941 504	1 980 334	2 019 941	2 060 340	2 101 546	
50 735 898	50 654 722	50 569 487	50 479 991	50 386 019	50 287 349	50 183 746	50 074 962	49 960 740	49 840 806	49 714 875	
279 307	523 242	802 448	1 117 580	1 469 303	1 858 292	2 285 233	2 750 823	3 255 769	3 800 792	4 386 619	

Skattevårdade garagelokaler

Låneskuld

* Kassabehållning inkl fond

Förutsättningar

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

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 81 176 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,12 %.

Medelfränta är 3,00 %.

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2017031602496

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Genomsnittlig årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	740	755	770	785	801	817	833	850	867	884	902
Antagen räntenivå + 1%	882	897	912	927	942	958	974	990	1007	1024	1042
Antagen räntenivå + 2%	1025	1039	1054	1068	1084	1099	1115	1131	1147	1164	1181
Antagen räntenivå - 1%	598	613	628	644	660	676	693	710	727	745	763
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	740	758	777	796	816	836	857	878	900	923	946
Antagen inflationsnivå + 2%	740	762	784	807	831	856	882	908	936	964	993
Antagen inflationsnivå - 1 %	740	751	763	775	786	799	811	823	836	849	862

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

Antagen räntenivå 3,0%

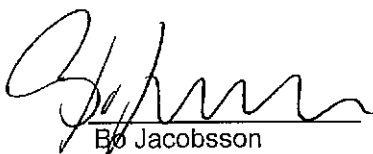
Antagen inflationsnivå 2,0 %

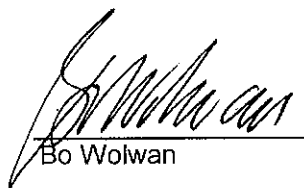
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

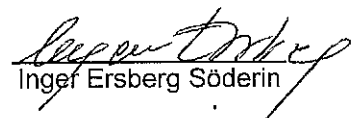
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta kan i enlighet med föreningens 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 8 mars 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROMANEN


Bo Jacobsson


Bo Wolwan


Inger Ersberg Söderin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 mars 2017 för bostadsrättsföreningen Romanen, org. nr: 769630-4851.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

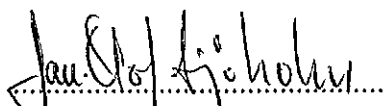
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

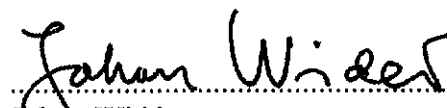
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

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

Stockholm den 14 mars 2017


Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-03-14 för Brf Romanen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-08-24
2. Registreringsbevis	2017-03-09
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-03-08
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-03-08
5. Kreditoffert	2015-10-06
6. Adressritning	2015-10-28
7. Beräkning av taxeringsvärde	2017-02-02
8. Bygglovsbeslut	2016-02-05
9. Fullgörandegaranti	2017-03-10
10. Avstyckningskarta	2017-01-03
11. Beräkning av avskrivningsunderlag	2017-03-01