

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-26**Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för*****Riksbyggen Bostadsrättsförening Brandstationen******Organisationsnummer 769630-0388***

2017061602596

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten**
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
 - D. Preliminär finansieringsplan**
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
 - F. Redovisning av lägenheterna**
 - G. Övriga upplysningar**
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

A. Allmänna förutsättningar

2017061602597 Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2015-05-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i januari månad 2018 och avslutas i augusti månad 2018.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal undertecknat 2017-06-08 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.



B. Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning: Järfälla Jakobsberg 2:2823

Adress: Nibblevägen 6A-C, 8A-C, 177 36 Järfälla
Hästskovägen 86, 177 39 Järfälla

Tomtarea: 3 682,0 m²

Bostadsarea: 6 925,0 m²

Lokalarea: 165,5 m²

Byggnadernas antal och utformning: På fastigheten uppförs 3 byggnader i 4-10 våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Fortum.

Undercentral är belägen i källarplan

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 5 st.

Anslutning till TV, bredband, telefoni

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

3 st cykelrum

5 st barnvagnsrum/rullstolsförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut m.m.

Ändamål
Fjärrvärme

Rättsförhållande
Last

Typ
Ledningsrätt

Rättighetsbeteckning
01-JÄF-2507.1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare på berg
Stomme	Stål och betong, plattbärlag och utfackningsväggar.
Yttervägg	Tegel mot gator och hela tornen, innergård trälaminat skivor. Sockel i g
Yttertak	Plåt.
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft typ FX.
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i I källare, lägenhet eller på vind.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Parkett
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Stomme. Bänkskiva, laminat, rak kant. Diskbänk underlimmad ho. LED-spotlights under väggskåp. Diskbänkskåp med kärl för källsortering 3 fraktioner. Separat kyl och frys i 3-4 rok. Kyl/frys i 1-2 rok. Inbyggnadshäll, induktion. Utdragbar köksfläkt. Inbyggnadsugn i bänkskåp under hällen. Mikrovågsugn placerad i väggskåp. Diskmaskin, helintegrerad.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	Golvstående WC-stol. Kommod med porslinstvättställ. Spegel med ledbelysning. Vikbar duschvägg. Toalettpappershållare och handdukhängare 4 krokar. Väggskåp. Bänkskiva, laminat, rak kant. Tvättmaskin och Torktumlare i 3-4 RoK Kombimaskin i 1:or samt vissa 2:or, se Bofakta.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	Golvstående WC-stol. Vägghängd Porslinstvättställ. Spegel. Vikbar duschvägg. Toalettpappershållare och handdukhängare 4 krokar.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Protector

Byggselsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	58 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	328 369 000 kr
SUMMA	386 369 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	5 025 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	1 050 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	392 444 000 kr

*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Brandstationen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Brandstationen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen/er hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	100 800 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler* har ännu ej fastställts men beräknas till	4 791 000 kr

*Taxeringsvärde lokal avser förutom kommersiella lokaler även garage

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	27 590 000 kr	Pantbrev	1,05	1	50-årig serie
Lån 2	27 590 000 kr	Pantbrev	1,1	3	50-årig serie
Lån 3	27 589 000 kr	Pantbrev	2,05	5	50-årig serie <input checked="" type="checkbox"/>

Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid
Räntor för ej terminssäkrade lån ovan är angivna per 2017-04-24

Summa lån	82 769 000 kr
Insatser	303 600 000 kr
Summa	386 369 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Brandstationen och Riksbyggen (§6).	6 075 000 kr
Summa finansiering	392 444 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda april månad 2017.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 4 131 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader) 648 000 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 300 - 1.500 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning .

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms 248 300 kr

Intäkter bilplatser (60 st garageplatser å 880 kr/månad) 633 600 kr

SUMMA INTÄKTER 5 660 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 1 158 100 kr

Amorteringar 133 000 kr

Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,9

% -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). 717 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

2 869 500 kr

Ekonomisk förvaltning
 Fastighetservice
 Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
 Energiarvode
 Trappstädning
 Utestädning (inkl snöröjning)
 Styrelsearvode
 Revisionsarvode
 Försäkringar
 Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll)
 Uppvärmning varmvatten hushåll ¹
 Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
 Hushållsel ¹
 Vattenförbrukning
 TV/Data/Tele
 Renhållning/sophämtning
 Sotning
 Hisservice
 Serviceavtal
 Förbrukningsmaterial
 Reparationer (löpande underhåll)

¹ Se föregående sida.**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	47 900 kr
SUMMA KOSTNADER	4 925 500 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.	582 000 kr
Överskott exkl avskrivningar.	153 400 kr
SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND	5 660 900 kr

² För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)



F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	LSS_boende*	S:a
1	5	22	10	8	2	47
2	9	19	8	7		43
3	15	3		3		21
Summa	29	44	18	18	2	111

*) Hus 1 innehåller LSS boende i två plan som ska bedrivas av Järfälla kommun. På pl 1 (Lgh 2101) inryms utrymme för 3 lgh samt personalutrymme och på pl 2 (lgh 2201) inryms utrymme för 3 lgh. Samtliga lgh inom LSS nyttjas som bostad.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	L1-1	42	Kontor	63 000	5 250
1	L3-1	123,5	Kontor	185 250	15 438
Summa	0	165,5		248 250	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
60					1*

*) Avser 1 bilpoolplats. Avgift för bilpool ingår i årsavgiften år 1.

Lägenhetsförteckning
Brandstationen, RBA (42137)

2017061602604

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data					
	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal
1201	1101	2	6	47,5 m ²	2	RK	B	U	2 200 000	30 911	2 576	400	0,007483	0,007246
1202	1102	2	7	74,5 m ²	3	RK	B, WcD	Ing B	3 200 000	43 255	3 605	600	0,010471	0,010540
1301	1202	3	8	47,5 m ²	2	RK	B	B	2 200 000	31 434	2 620	400	0,007609	0,007246
1302	1203	3	9	81,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 600 000	47 977	3 998	600	0,011614	0,011858
1303	1201	3	10	78,5 m ²	3	RK	B	Ing B/B	3 250 000	44 278	3 690	600	0,010718	0,010705
1401	1302	4	8	47,5 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	31 434	2 620	400	0,007609	0,007411
1402	1303	4	9	81,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 650 000	47 977	3 998	600	0,011614	0,012022
1403	1301	4	10	78,5 m ²	3	RK	B	Ing B/B	3 300 000	44 278	3 690	600	0,010718	0,010870
1501	1402	5	8	47,5 m ²	2	RK	B	B	2 350 000	31 434	2 620	400	0,007609	0,007740
1502	1403	5	9	81,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 750 000	47 977	3 998	600	0,011614	0,012352
1503	1401	5	10	78,5 m ²	3	RK	B	Ing B/B	3 400 000	44 278	3 690	600	0,010718	0,011199
2101	1001	1	43	218,5 m ²	6	RK	B, WcD, WcI	Ing U	8 550 000	122 710	10 226	1 500	0,029706	0,028162
2201	1101	2	44	137,0 m ²	3	RK	B, WcD, WcI	Ing B/U	6 000 000	83 467	6 956	900	0,020205	0,019763
2204	1104	2	11	83,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 500 000	46 974	3 914	700	0,011371	0,011528
2205	1105	2	12	43,0 m ²	1	RK	B	F	1 950 000	27 386	2 282	300	0,006629	0,006423
2206	1106	2	13	55,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	32 293	2 691	400	0,007817	0,007576
2207	1107	2	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2208	1108	2	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2209	1109	2	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2210	1110	2	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2211	1111	2	15	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2212	1112	2	16	69,0 m ²	3	RK	B		2 850 000	38 513	3 209	500	0,009323	0,009387
2303	1201	3	17	80,0 m ²	3	RK	B	B	3 200 000	43 222	3 602	600	0,010463	0,010540
2304	1202	3	11	83,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 560 000	46 974	3 914	700	0,011371	0,011693
2305	1203	3	12	43,0 m ²	1	RK	B	F	1 975 000	27 386	2 282	300	0,006629	0,006505
2306	1204	3	13	55,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	32 293	2 691	400	0,007817	0,007576
2307	1205	3	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2308	1206	3	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2309	1207	3	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2310	1208	3	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2311	1209	3	15	52,0 m ²	2	RK	B		2 300 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007576
2312	1210	3	16	69,0 m ²	3	RK	B		2 850 000	38 513	3 209	500	0,009323	0,009387

Lägenhetsförteckning
Brandstationen, RBA (42137)

2017061602605

ObjNr	LghNr LMV	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
		Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal
2403	1301	4	17	80,0 m ²	3	RK	B	B	3 250 000	43 222	3 602	600	0,010463	0,010705					
2404	1302	4	11	83,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 600 000	46 974	3 914	700	0,011371	0,011858					
2405	1303	4	12	43,0 m ²	1	RK	B	F	2 050 000	27 386	2 282	300	0,006829	0,006752					
2406	1304	4	13	55,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	32 293	2 691	400	0,007817	0,007905					
2407	1305	4	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007905					
2408	1306	4	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007905					
2409	1207	4	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007905					
2410	1308	4	14	52,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007905					
2411	1309	4	15	52,0 m ²	2	RK	B		2 400 000	31 586	2 632	400	0,007646	0,007905					
2412	1310	4	16	69,0 m ²	3	RK	B		2 950 000	38 513	3 209	500	0,009323	0,009717					
2503	1401	5	17	80,0 m ²	3	RK	B	B	3 350 000	43 222	3 602	600	0,010463	0,011034					
2504	1402	5	11	83,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 650 000	46 974	3 914	700	0,011371	0,012022					
2505	1403	5	12	43,0 m ²	1	RK	B	F	2 100 000	27 386	2 282	300	0,006829	0,006917					
2604	1501	6	18	91,5 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	3 500 000	48 294	4 024	700	0,011691	0,011528					
2605	1502	6	12	43,0 m ²	1	RK	B	F	2 250 000	27 386	2 282	300	0,006829	0,007411					
3201	1001	2	19	70,5 m ²	2	RK	B	U	2 450 000	38 411	3 201	600	0,009298	0,008070					
3202	1002	2	20	42,5 m ²	1	RK	B	U	2 200 000	28 102	2 342	300	0,006803	0,007246					
3203	1003	2	21	104,0 m ²	4	RK	B, Wc	U	3 700 000	53 483	4 457	800	0,012947	0,012187					
3301	1101	3	22	70,5 m ²	2	RK	B	B	2 450 000	38 691	3 224	600	0,009366	0,008070					
3302	1102	3	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 200 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007246					
3303	1103	3	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 200 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007246					
3304	1104	3	24	84,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 500 000	47 502	3 958	700	0,011499	0,011528					
3401	1201	4	22	70,5 m ²	2	RK	B	B	2 500 000	38 691	3 224	600	0,009366	0,008235					
3402	1202	4	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 250 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007411					
3403	1203	4	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 250 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007411					
3404	1204	4	24	84,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 550 000	47 502	3 958	700	0,011499	0,011693					
3501	1301	5	22	70,5 m ²	2	RK	B	B	2 550 000	38 691	3 224	600	0,009366	0,008399					
3502	1302	5	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 300 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007576					
3503	1303	5	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 300 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007576					
3504	1304	5	24	84,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 600 000	47 502	3 958	700	0,011499	0,011858					
3601	1401	6	22	70,5 m ²	2	RK	B	B	2 600 000	38 691	3 224	600	0,009366	0,008564					
3602	1402	6	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 350 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007740					

Lägenhetsförteckning
Brandstationen, RBA (42137)

2017061602606

Grunddata			Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
3603	1403	6	23	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 350 000	28 104	2 342	300	0,006803	0,007740
3604	1404	6	24	84,5 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 650 000	47 502	3 958	700	0,011499	0,012022
4201	1001	2	25	95,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B/U	3 000 000	52 609	4 384	700	0,012735	0,009881
4202	1002	2	26	71,0 m ²	2	RK	B	U	2 450 000	38 718	3 226	600	0,009373	0,008070
4301	1101	3	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 250 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,007411
4302	1102	3	28	67,5 m ²	3	RK	B	B	2 500 000	39 660	3 305	500	0,009600	0,008235
4303	1103	3	29	74,5 m ²	2	RK	B	B	2 450 000	40 555	3 380	600	0,009817	0,008070
4401	1201	4	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 300 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,007576
4402	1202	4	28	67,5 m ²	3	RK	B	B	2 550 000	39 660	3 305	500	0,009600	0,008399
4403	1203	4	29	74,5 m ²	2	RK	B	B	2 500 000	40 555	3 380	600	0,009817	0,008235
4501	1301	5	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 350 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,007740
4502	1302	5	28	67,5 m ²	3	RK	B	B	2 600 000	39 660	3 305	500	0,009600	0,008564
4503	1303	5	29	74,5 m ²	2	RK	B	B	2 550 000	40 555	3 380	600	0,009817	0,008399
4601	1401	6	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 400 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,007905
4602	1402	6	28	67,5 m ²	3	RK	B	B	3 000 000	39 660	3 305	500	0,009600	0,009881
4603	1403	6	29	74,5 m ²	2	RK	B	B	2 600 000	40 555	3 380	600	0,009817	0,008564
4701	1501	7	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 450 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,008070
4702	1502	7	30	70,5 m ²	3	RK	B	Ing B	3 100 000	41 952	3 496	600	0,010155	0,010211
4703	1503	7	31	71,5 m ²	3	RK	B	T	3 900 000	43 102	3 592	600	0,010434	0,012846
4704	1504	7	32	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	T	4 900 000	59 271	4 939	700	0,014348	0,016140
4801	1601	8	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 500 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,008235
4802	1602	8	30	70,5 m ²	3	RK	B	Ing B	3 300 000	41 952	3 496	600	0,010155	0,010870
4901	1701	9	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 550 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,008399
4902	1702	9	30	70,5 m ²	3	RK	B	Ing B	3 400 000	41 952	3 496	600	0,010155	0,011199
4903	1801	10	27	47,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 650 000	31 297	2 608	400	0,007576	0,008729
4904	1802	10	30	70,5 m ²	3	RK	B	Ing B	3 550 000	41 952	3 496	600	0,010155	0,011693
5201	1104	2	33	81,0 m ²	4	RK	B, WcD	F	2 900 000	45 482	3 790	600	0,011010	0,009552
5202	1105	2	34	44,5 m ²	1	RK	B	U	2 150 000	28 543	2 379	300	0,006909	0,007082
5203	1106	2	35	38,0 m ²	1	RK	B	U	1 995 000	26 606	2 217	300	0,006441	0,006571
5204	1107	2	35	38,0 m ²	1	RK	B	U	1 995 000	26 606	2 217	300	0,006441	0,006571
5205	1101	2	36	44,0 m ²	1	RK	B	U	2 150 000	28 362	2 364	300	0,006866	0,007082
5206	1102	2	35	38,0 m ²	1	RK	B	U	1 995 000	26 606	2 217	300	0,006441	0,006571

Lägenhetsförteckning
Brandstationen, RBA (42137)

2017061602607

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
5207	1103	2	37	57,0 m ²	2	RK	B	U	2 200 000	33 926	2 827	400	0,008213	0,007246
5301	1204	3	38	84,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 500 000	48 966	4 080	700	0,011853	0,011528
5302	1205	3	39	44,5 m ²	1	RK	B	B	2 150 000	28 784	2 397	300	0,006963	0,007082
5303	1206	3	40	38,0 m ²	1	RK	B	B	1 995 000	26 827	2 236	300	0,006494	0,006571
5304	1207	3	41	49,5 m ²	1	RK	B	B	2 200 000	30 265	2 522	400	0,007326	0,007246
5305	1201	3	41	49,5 m ²	1	RK	B	B	2 200 000	30 265	2 522	400	0,007326	0,007246
5306	1202	3	40	38,0 m ²	1	RK	B	B	1 995 000	26 827	2 236	300	0,006494	0,006571
5307	1203	3	42	57,0 m ²	2	RK	B	B	2 200 000	34 147	2 846	400	0,008266	0,007246
5401	1304	4	38	84,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 600 000	48 966	4 080	700	0,011853	0,011858
5402	1305	4	39	44,5 m ²	1	RK	B	B	2 250 000	28 784	2 397	300	0,006963	0,007411
5403	1306	4	40	38,0 m ²	1	RK	B	B	2 100 000	26 827	2 236	300	0,006494	0,006917
5404	1307	4	41	49,5 m ²	1	RK	B	B	2 300 000	30 265	2 522	400	0,007326	0,007576
5405	1301	4	41	49,5 m ²	1	RK	B	B	2 300 000	30 265	2 522	400	0,007326	0,007576
5406	1302	4	40	38,0 m ²	1	RK	B	B	2 100 000	26 827	2 236	300	0,006494	0,006917
5407	1303	4	42	57,0 m ²	2	RK	B	B	2 300 000	34 147	2 846	400	0,008266	0,007576
111 st				6925,0					303 600 000	4 131 001	344 245	53 700	1,000001	1,000000

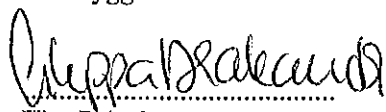
2017061602608

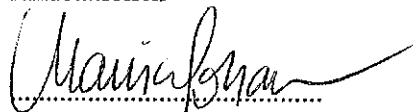
G. Övriga upplysningar

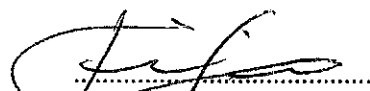
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Järfälla 2017-06-08

Riksbyggen Bostadsrättsförening Brandstationen


.....
Filippa Drakander


.....
Marianne Johansson


.....
Fredrik Sirberg

H. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Brandstationen

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 8 juni 2017 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

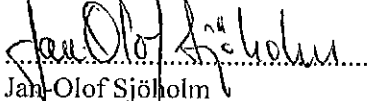
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

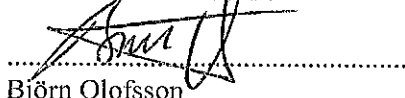
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2017-05-09
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-02-15
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2017-06-08
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2017-06-05
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2017-06-08
- Hyresavtal garage, undertecknat 2017-06-08
- Hyresgaranti garage, undertecknat 2017-06-08
- Kreditoffert 2016-03-07, Terminssäkring 2017-04-27
- Aktuella räntenivåer per 2017-04-24
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2017-04-03
- Underhållsplan, daterad 2017-03-31
- Avskrivningsplan 120 år 2017-05-09
- Beräkning av taxeringsvärde 2017-04-26

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

Stockholm 2017-06-14


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2017-06-14


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter

År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostäder	4 131 000	4 213 600	4 297 900	4 383 900	4 471 500	4 561 000	5 035 700
Årsbyror toktaxer	248 300	253 200	258 300	263 400	268 700	274 100	302 600
Intäkter bilplatser / *)	633 600	633 600	633 600	633 600	633 600	633 600	633 600
Individuell måtning lgh	648 000	661 000	674 200	687 700	701 400	715 400	789 900
Summa intäkter	5 660 900	5 761 400	5 864 000	5 968 600	6 075 200	6 184 100	6 761 800

Anmärkning

Ökning 2% per år

Ökning 2% per år

Ökning 2% per år

Kostnader

Räntor	1 158 100	1 156 200	1 154 100	1 151 800	1 149 400	1 146 800	1 129 900
Amorteringar	133 000	144 000	155 900	168 700	182 600	197 700	293 800
Driftkostnader	2 869 500	2 926 900	2 985 400	3 045 100	3 106 000	3 168 200	3 497 900
Fastighetsavgift/skatt	47 900	48 900	49 800	50 800	51 900	52 900	58 400
Räntekostnadsutrymme*	717 000	715 800	714 500	713 100	711 600	709 900	699 500
Summa kostnader	4 925 500	4 991 800	5 059 700	5 129 500	5 201 500	5 275 500	5 679 500

Ökning 2 % / år

Ökning 2 % / år

Avsättning till

underhållsfond 582 000 582 000 582 000 582 000 582 000 582 000 582 000 582 000

Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde) 153 400 187 600 222 300 257 100 291 700 326 600 500 300

Ack kassaflöde exkl avskrivningar 153 400 341 000 563 300 820 400 1 112 100 1 438 700 3 594 000

Enligt underhållsplan

Avskrivningar	2 736 400	2 736 400	2 736 400	2 736 400	2 736 400	2 736 400	2 736 400
Resultat inkl avskrivningar	- 2 450 000	- 2 404 800	- 2 358 200	- 2 310 600	- 2 262 100	- 2 212 100	- 1 942 300
Ack resultat inkl avskrivningar	- 2 450 000	- 4 854 800	- 7 213 000	- 9 523 600	- 11 785 700	- 13 997 800	- 24 263 000
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	582 000	1 164 000	1 746 000	2 328 000	2 910 000	3 492 000	6 402 000

Antaganden

Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 1,05 % . Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,05 % .

Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 1,1 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,1 % .

Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har terminssäkrats till 2,05 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 2,05 % .

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

*) Hyra för garageplats är 1.100 kr/månad inkl moms

*) Räntekostnadsutrymme med ca 0,9 %-enhetshöjning av låneräntan.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	II
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 213 600	4 297 900	4 383 900	4 471 500	4 561 000	5 039 400
Nettöknings %		2,000	2,001	2,001	1,998	2,002	10,489 *)
Årsavgifter reall %	4 131 000	4 130 980	4 131 007	4 131 047	4 130 975	4 131 038	4 134 063
	-	0,000	0,000	0,001	-	0,001	0,074

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

	År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	II
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 488 500	4 572 300	4 932 000	5 018 300	5 379 500	5 845 600
Nettöknings %		8,654	1,867	7,867	1,750	7,198	8,664 *)
Årsavgifter reall %	4 131 000	4 400 490	4 394 752	4 647 534	4 636 134	4 872 379	4 795 428
		6,524	6,385	12,504	12,228	17,947	16,084

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

	År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	II
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 763 700	4 847 000	5 480 300	5 565 500	6 198 300	6 619 400
Nettöknings %		15,316	1,749	13,066	1,555	11,370	6,794 *)
Årsavgifter reall %	4 131 000	4 670 294	4 658 785	5 164 209	5 141 662	5 613 991	5 430 214
		13,055	12,776	25,011	24,465	35,899	31,450

*) År 11 jämför med år 6

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad	År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 232 300	4 336 400	4 443 000	4 552 200	4 664 400	5 274 900
Nettökning %		2,452	2,460	2,458	2,458	2,465	13,089 *)
Årsavgifter realt %	4 131 000	4 109 029	4 087 473	4 065 974	4 044 571	4 023 552	3 925 021
	-	0,532	-	1,574	-	2,092	-
							4,986

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering	År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 507 200	4 610 800	4 991 100	5 099 000	5 482 900	6 081 100
Nettökning %		9,107	2,299	8,248	2,162	7,529	10,910 *)
Årsavgifter realt %	4 131 000	4 375 922	4 346 121	4 567 564	4 530 395	4 729 598	4 524 910
		5,929	5,207	10,568	9,668	14,490	9,535

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering	År						Antaganden
	I	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	4 131 000	4 782 400	4 885 500	5 539 400	5 646 200	6 301 700	6 887 900
Nettökning %		15,769	2,156	13,385	1,928	11,610	9,302 *)
Årsavgifter realt %	4 131 000	4 643 107	4 605 052	5 069 336	5 016 576	5 435 902	5 125 244
		12,397	11,475	22,714	21,437	31,588	24,068

*) År 11 jämfört med år 6