

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-11

Ekonomisk plan för

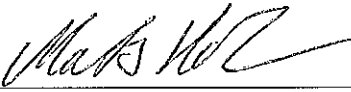
V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

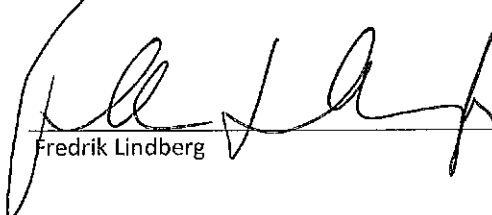
769629-5554

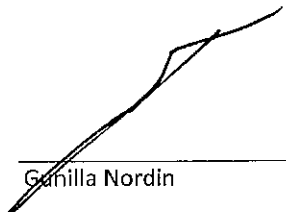
Sollentunas kommun

Stockholm 2017-05-04

V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen


Mats Holmsen


Fredrik Lindberg


Gunilla Nordin



2017050806106

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|---|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| 4. | Finansieringsplan | 5 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga kostnader | 5 |
| 6. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 7 |
| 7. | Lägenhetsförteckning | 7 |
| 8. | Nyckeltal | 8 |
| 9. | Ekonomisk prognos | 9 |
| 10. | Känslighetsanalys | 10 |
| 11. | Särskilda förhållanden | 10 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2017050806107

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen, org. nr. 769629-5554 som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-10 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Norrvikens Mark AB, org. nr. 556705-7426, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Sollentuna Staven 3. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har avyttrats. På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus i fem våningar med totalt 73 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Vidare ska föreningen hyra ut lokaler och garageplatser.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader samt anskaffningskostnaden för föreningens hus grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under maj månad 2017. Inflyttning beräknas ske från och med augusti månad 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | |
|--------------------------|---|--------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Sollentuna Staven 3. | |
| Adress: | Sollentunavägen 309-311, Minervavägen 24, 28. | |
| Fastighetens areal: | 1 947 | kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 3 334 | kvm |
| Lokalarea: | 574 | kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 73 | st |
| Antal lokaler: | 2 | st |
| Antal garageplatser: | 44 | st (varav tre innehas av en bilpool) |
| Byggnadsår: | 2017 | |
| Husets utformning: | Flerfamiljshus i fem våningar. | |

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas av nedan servitut och ledningsrätter:

- 1) Avtalservitut: last, kraftledning.
- 2) Ledningsrätt: last, tele.
- 3) Ledningsrätt: last, vatten och avlopp.
- 4) Officialservitut: last, kraftledning.
- 5) Officialservitut: last, kraftledning.

2017050806108

Byggnad:

| | |
|---|---|
| Stomme | Betong/trä. |
| Bjälklag | Betong/trä. |
| Ytterväggar | Betong/trä. |
| Grundläggning | Pålpantar av betong på stålplåtar till berg. |
| Balkonger | Balkonger mot gata och gård samt takterrasser. |
| Balkongräcken | Stål. |
| Ytskikt fasad | Fasadskivor, Equitone. |
| Fönster | Trä/metall. |
| Tamburdörrar | Säkerhetsdörrar. |
| Innerväggar, icke lägenhetsskiljande | Träreglor, isolering, plywood/OSB och gips. |
| Lägenhetsskiljande väggar | Träreglor, isolering, plywood/OSB och gips. |
| Yttertak | Takpapp. |
| Hissar | Kone. |
| Fastighetsgemensamma utrymmen | Gemensamt soprum för hushållsavfall. Cykelförråd i markplan. Barnvagnsrum i markplan. Tvättstuga i markplan. |
| Vatten/avlopp | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. |
| Uppvärmning | Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheter och komfortgolvvärme i badrummen. |
| El | Elcentral i lägenheten är utrustad med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Mätartavlor placerade i källare. |
| Ventilation | FTX system i bostadslägenheter och lokaler. |
| TV/tele/bredband | Fastigheten är ansluten till fibernät för tv/tele och bredband. |

Lägenhetsbeskrivning**Entré/hall**

Trägolv, målade väggar och tak.

Kök

Kök med släta luckor, rostfri bänk, induktionshäll, integrerad kyl, frys och diskmaskin.

Badrum

Marmor på golv och kakel på vägg. Golvstående toaletter.

Övriga rum

Trägolv, målade väggar och tak.

Övrigt

Lägenheter 1-2 rok har tillgång till gemensam tvättstuga. Lägenheter 3-4 rok är förberedda för inkoppling av tvättmaskin alt. kombimaskin eller inkluderad tvättmaskin samt tillgång till gemensam tvättstuga.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov (förutom löpande underhåll) inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättshavarna tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 263 855 000 kr

Summa anskaffningskostnad 263 855 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 81 300 000 kr

Insatser 137 452 000 kr

Upplåtelseavgifter 45 103 000 kr

Summa finansiering 263 855 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Villkoren för föreningens lån är baserade på en offert från Ålandsbanken. Inför slutplacering av föreningens lån kan lånet komma att delas upp på flera lån med olika bindningstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|-------|------------|--------------|-----------|--------------|
| Lån 1 | 81 300 000 | 5 år | 2,00% | 1 626 000 kr |
| Summa | 81 300 000 | | | 1 626 000 kr |

Räntekostnad, år 1 1 626 000 kr

Amortering, år 1 813 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 2 439 000 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning (150 år) i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 202 078 200 kr

Avskrivningsbelopp: 1 347 188 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

2017050806109

2017050806110

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Värme | 422 100 kr |
| Fastighetsel | 78 200 kr |
| Vatten och avlopp | 78 200 kr |
| Renhållning och sopor | 58 700 kr |
| Snöröjning | 34 800 kr |
| Försäkringspremier | 36 000 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 77 400 kr |
| Teknisk förvaltning | 39 100 kr |
| Fastighetsskötsel | 56 300 kr |
| Trappstädning | 97 400 kr |
| Löpande underhåll och diverse | 39 100 kr |
| Bredband | 208 500 kr |
| Revision | 35 200 kr |
| Arvode styrelse | 5 100 kr |
| Driftsreserv | 10 940 kr |
| Hiss | 20 200 kr |
| Summa driftskostnader | 1 297 240 kr |

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett gruppavtal för bredband, TV och fast telefoni (samtal ej inkluderat). Avgiften är 238 kr per månad och hushåll. Avgiften är obligatorisk. Bostadsrättshavaren kan själv teckna tilläggstjänster, exempelvis högre bredbandshastighet och fler kanaler.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

| | |
|--|---------------|
| - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till: | 67 131 000 kr |
| varav mark bostäder | 15 000 000 kr |
| varav byggnad bostäder | 44 000 000 kr |
| varav mark lokal | 894 000 kr |
| varav byggnad lokal | 7 237 000 kr |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

| | |
|---|-----------|
| Beräknad fastighetsavgift | 0 kr |
| Beräknad fastighetsskatt lokaler | 55 270 kr |
| Beräknad fastighetsskatt lokaler (garage) | 26 040 kr |

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **81 310 kr**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov (förutom löpande underhåll) inte beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **101 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **3 918 550 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|---|--------------|
| Årsavgift bostäder (inklusive årsavgifter för bredband) | 2 549 880 kr |
| Hyra lokaler (exklusive fastighetsskatt och ev. mervärdesskatt) | 861 000 kr |
| Hyra 2 MC-platser (400 kr/månad och plats) | 9 600 kr |
| Hyra 41 garageplatser (900 kr/månad och plats) | 442 800 kr |
| Debitering fastighetsskatt (hyresgästerna erlägger tillägg för fastighetsskatt) | 55 270 kr |

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 3 918 550 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift, årsavgift (grund) och årsavgift bredband.

| Lghnr | Antal rum | Boarea (kvm) | Andelstal % | Insats | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Årsavgift (grund) | Årsavgift bredband |
|-------|-----------|--------------|-------------|-----------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| B1101 | 1 | 29 | 0,9456% | 1 432 000 | 458 000 | 1 890 000 | 22 140 | 2 856 |
| B1102 | 1 | 29 | 0,9456% | 1 432 000 | 458 000 | 1 890 000 | 22 140 | 2 856 |
| B1103 | 1 | 29 | 0,9456% | 1 432 000 | 458 000 | 1 890 000 | 22 140 | 2 856 |
| B1104 | 1 | 29 | 0,9456% | 1 432 000 | 458 000 | 1 890 000 | 22 140 | 2 856 |
| B1105 | 1 | 29 | 0,9456% | 1 432 000 | 458 000 | 1 890 000 | 22 140 | 2 856 |
| A1201 | 4 | 88 | 2,5139% | 2 900 000 | 1 050 000 | 3 950 000 | 58 860 | 2 856 |
| A1202 | 4 | 115 | 3,0725% | 3 748 000 | 1 047 000 | 4 795 000 | 71 940 | 2 856 |
| A1203 | 2 | 53 | 1,5350% | 1 960 000 | 690 000 | 2 650 000 | 35 940 | 2 856 |
| A1204 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1205 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1206 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1207 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1208 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1209 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1210 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1211 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 240 000 | 410 000 | 1 650 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1212 | 2 | 47 | 1,4222% | 1 780 000 | 670 000 | 2 450 000 | 33 300 | 2 856 |
| B1201 | 4 | 79 | 2,2679% | 2 580 000 | 815 000 | 3 395 000 | 53 100 | 2 856 |
| B1202 | 3 | 71 | 2,0475% | 2 396 000 | 699 000 | 3 095 000 | 47 940 | 2 856 |
| B1203 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 380 000 | 445 000 | 1 825 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1204 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 380 000 | 445 000 | 1 825 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1205 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 380 000 | 445 000 | 1 825 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1206 | 4 | 87 | 2,4857% | 2 868 000 | 1 027 000 | 3 895 000 | 58 200 | 2 856 |
| A1301 | 4 | 88 | 2,5139% | 2 868 000 | 1 127 000 | 3 995 000 | 58 860 | 2 856 |
| A1302 | 4 | 115 | 3,0725% | 3 788 000 | 1 107 000 | 4 895 000 | 71 940 | 2 856 |
| A1303 | 2 | 53 | 1,5350% | 2 020 000 | 675 000 | 2 695 000 | 35 940 | 2 856 |
| A1304 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1305 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1306 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1307 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1308 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1309 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1310 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1311 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 300 000 | 425 000 | 1 725 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1312 | 2 | 47 | 1,4222% | 1 800 000 | 695 000 | 2 495 000 | 33 300 | 2 856 |
| B1301 | 4 | 79 | 2,2679% | 2 580 000 | 870 000 | 3 450 000 | 53 100 | 2 856 |
| B1302 | 3 | 71 | 2,0475% | 2 440 000 | 710 000 | 3 150 000 | 47 940 | 2 856 |
| B1303 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 420 000 | 455 000 | 1 875 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1304 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 420 000 | 455 000 | 1 875 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1305 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 420 000 | 455 000 | 1 875 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1306 | 4 | 87 | 2,4857% | 2 840 000 | 1 110 000 | 3 950 000 | 58 200 | 2 856 |
| A1401 | 4 | 88 | 2,5139% | 2 900 000 | 1 175 000 | 4 075 000 | 58 860 | 2 856 |
| A1402 | 4 | 115 | 3,0725% | 3 828 000 | 1 167 000 | 4 995 000 | 71 940 | 2 856 |

2017050806111

2017050806112

| | | | | | | | | |
|--------------|-----|--------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------|
| A1403 | 2 | 53 | 1,5350% | 1 752 000 | 998 000 | 2 750 000 | 35 940 | 2 856 |
| A1404 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1405 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1406 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1407 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1408 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1409 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1410 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1411 | 1 | 25 | 0,8195% | 1 308 000 | 427 000 | 1 735 000 | 19 188 | 2 856 |
| A1412 | 2 | 47 | 1,4222% | 1 860 000 | 690 000 | 2 550 000 | 33 300 | 2 856 |
| B1401 | 4 | 79 | 2,2679% | 2 600 000 | 895 000 | 3 495 000 | 53 100 | 2 856 |
| B1402 | 3 | 71 | 2,0475% | 2 476 000 | 719 000 | 3 195 000 | 47 940 | 2 856 |
| B1403 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 460 000 | 465 000 | 1 925 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1404 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 460 000 | 465 000 | 1 925 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1405 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 460 000 | 465 000 | 1 925 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1406 | 4 | 87 | 2,4857% | 2 868 000 | 1 127 000 | 3 995 000 | 58 200 | 2 856 |
| A1501 | 3 | 74 | 2,1398% | 2 980 000 | 745 000 | 3 725 000 | 50 100 | 2 856 |
| A1502 | 4 | 95 | 2,5600% | 4 060 000 | 1 435 000 | 5 495 000 | 59 940 | 2 856 |
| A1503 | 2 | 42 | 1,2787% | 2 040 000 | 610 000 | 2 650 000 | 29 940 | 2 856 |
| A1504 | 2 | 42 | 1,2787% | 2 040 000 | 610 000 | 2 650 000 | 29 940 | 2 856 |
| A1505 | 2 | 42 | 1,2787% | 2 040 000 | 610 000 | 2 650 000 | 29 940 | 2 856 |
| A1506 | 2 | 42 | 1,2787% | 2 036 000 | 654 000 | 2 690 000 | 29 940 | 2 856 |
| A1507 | 2 | 42 | 1,2787% | 2 040 000 | 610 000 | 2 650 000 | 29 940 | 2 856 |
| A1508 | 1 | 36 | 1,1198% | 1 800 000 | 650 000 | 2 450 000 | 26 220 | 2 856 |
| B1501 | 2,5 | 62 | 1,8835% | 2 580 000 | 745 000 | 3 325 000 | 44 100 | 2 856 |
| B1502 | 3 | 71 | 2,0475% | 2 840 000 | 710 000 | 3 550 000 | 47 940 | 2 856 |
| B1503 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 500 000 | 475 000 | 1 975 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1504 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 500 000 | 475 000 | 1 975 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1505 | 1 | 29 | 0,9482% | 1 500 000 | 475 000 | 1 975 000 | 22 200 | 2 856 |
| B1506 | 3 | 73 | 2,0475% | 2 920 000 | 755 000 | 3 675 000 | 47 940 | 2 856 |
| Summa | | 3 334 | 100,00% | 137 452 000 | 45 103 000 | 182 555 000 | 2 341 392 | 208 488 |

| Lokaler | Area | Årshyra |
|--------------|------------|----------------|
| Lokal 1 | 493 kvm | 739 500 |
| Lokal 2 | 81 kvm | 121 500 |
| Summa | 574 | 861 000 |

Hyresgästerna svarar själva för el, ventilation, sophantering, vatten m.m.

8. NYCKELTAL

Genomsnitt per kvm BOA

| | |
|-------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad | 79 141 kr |
| Belåning | 24 385 kr |
| Insats/upplåtelseavgift | 54 756 kr |
| Driftskostnader, år 1 | 389 kr |
| Årsavgift (grund), år 1 | 702 kr |

9. EKONOMISK PROGNOSE

2017050806113

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR | | | | | | | |
| Inbetalningar | | | | | | | |
| Årsavgifter (inkl. bredband) ¹ | 2 549 880 | 2 535 838 | 2 521 840 | 2 507 887 | 2 493 980 | 3 252 470 | 3 143 262 |
| Hyra lokaler (exkl. fastighetsskatt) | 861 000 | 878 220 | 895 784 | 913 700 | 931 974 | 950 614 | 1 049 554 |
| Hyra MC-platser | 9 600 | 9 792 | 9 988 | 10 188 | 10 391 | 10 599 | 11 702 |
| Hyra garage | 442 800 | 451 656 | 460 689 | 469 903 | 479 301 | 488 887 | 539 771 |
| Debitering fastighetskatt (lokaler) | 55 270 | 56 375 | 57 503 | 58 653 | 59 826 | 61 023 | 67 374 |
| Summa inbetalningar | 3 918 550 | 3 931 881 | 3 945 804 | 3 960 330 | 3 975 473 | 4 763 593 | 4 811 663 |
| Utbetalningar | | | | | | | |
| Ränta ² | 1 626 000 | 1 609 740 | 1 593 480 | 1 577 220 | 1 560 960 | 2 317 050 | 2 195 100 |
| Amortering ³ | 813 000 | 813 000 | 813 000 | 813 000 | 813 000 | 813 000 | 813 000 |
| Driftskostnader | 1 297 240 | 1 323 185 | 1 349 648 | 1 376 641 | 1 404 174 | 1 432 258 | 1 581 328 |
| Fastighetsskatt | 81 310 | 82 936 | 84 595 | 86 287 | 88 013 | 89 773 | 99 116 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa utbetalningar | 3 817 550 | 3 828 861 | 3 840 723 | 3 853 148 | 3 866 147 | 4 652 081 | 4 688 545 |
| Fond för yttre underhåll/kassa | 101 000 | 103 020 | 105 080 | 107 182 | 109 326 | 111 512 | 123 118 |
| Saldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3 %.

3) Föreningen avser att amortera föreningens lån med 1 % per år (rak amortering).

| FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter (inkl. bredband) | 2 549 880 | 2 535 838 | 2 521 840 | 2 507 887 | 2 493 980 | 3 252 470 | 3 143 262 |
| Hyra lokaler (exkl. fastighetsskatt) | 861 000 | 878 220 | 895 784 | 913 700 | 931 974 | 950 614 | 1 049 554 |
| Hyra MC-platser | 9 600 | 9 792 | 9 988 | 10 188 | 10 391 | 10 599 | 11 702 |
| Hyra garage | 442 800 | 451 656 | 460 689 | 469 903 | 479 301 | 488 887 | 539 771 |
| Debitering fastighetskatt (lokaler) | 55 270 | 56 375 | 57 503 | 58 653 | 59 826 | 61 023 | 67 374 |
| Summa intäkter | 3 918 550 | 3 931 881 | 3 945 804 | 3 960 330 | 3 975 473 | 4 763 593 | 4 811 663 |
| Kostnader | | | | | | | |
| Ränta | 1 626 000 | 1 609 740 | 1 593 480 | 1 577 220 | 1 560 960 | 2 317 050 | 2 195 100 |
| Avskrivningar | 1 347 188 | 1 347 188 | 1 347 188 | 1 347 188 | 1 347 188 | 1 347 188 | 1 347 188 |
| Driftskostnader | 1 297 240 | 1 323 185 | 1 349 648 | 1 376 641 | 1 404 174 | 1 432 258 | 1 581 328 |
| Fastighetsskatt | 81 310 | 82 936 | 84 595 | 86 287 | 88 013 | 89 773 | 99 116 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 4 351 738 | 4 363 049 | 4 374 911 | 4 387 336 | 4 400 335 | 5 186 269 | 5 222 733 |
| Beräknat resultat ⁴ | -433 188 | -431 168 | -429 108 | -427 006 | -424 862 | -422 676 | -411 070 |

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar om föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

| FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll. | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 2 549 880 | 2 535 838 | 2 521 840 | 2 507 887 | 2 493 980 | 3 252 470 | 3 143 262 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 765 | 761 | 756 | 752 | 748 | 976 | 943 |
| Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inkl. avskrivningar, exkl. amortering och avsättning till fond). | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 2 983 068 | 2 967 006 | 2 950 947 | 2 934 893 | 2 918 842 | 3 675 146 | 3 554 332 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 895 | 890 | 885 | 880 | 875 | 1 102 | 1 066 |

| PROGNOSEFÖRUTSÄTTNINGAR | | | | | | | |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntesats (genomsnitt) | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 3,00% | 3,00% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea | 3 334 | 3 334 | 3 334 | 3 334 | 3 334 | 3 334 | 3 334 |

10. KÄNSLIGHETSANALYS

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 549 880 | 2 535 838 | 2 521 840 | 2 507 887 | 2 493 980 | 3 252 470 | 3 143 262 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 765 | 761 | 756 | 752 | 748 | 976 | 943 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 3 362 880 | 3 340 708 | 3 318 580 | 3 296 497 | 3 274 460 | 4 024 820 | 3 874 962 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 009 | 1 002 | 995 | 989 | 982 | 1 207 | 1 162 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 4 175 880 | 4 145 578 | 4 115 320 | 4 085 107 | 4 054 940 | 4 797 170 | 4 606 662 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 253 | 1 243 | 1 234 | 1 225 | 1 216 | 1 439 | 1 382 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 549 880 | 2 536 946 | 2 524 113 | 2 511 382 | 2 498 756 | 3 258 590 | 3 157 113 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 765 | 761 | 757 | 753 | 749 | 977 | 947 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 549 880 | 2 538 055 | 2 526 408 | 2 514 945 | 2 503 674 | 3 264 952 | 3 172 229 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 765 | 761 | 758 | 754 | 751 | 979 | 951 |

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgift för bredband fördelas per bostadsrätt.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov (förutom löpande underhåll) inte beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

2017050806114

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen /769629-5554/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

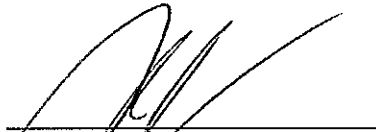
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

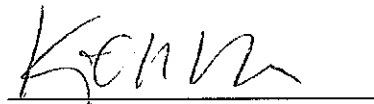
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-05-05



Joakim Grönwall
Advokat

Stockholm 2017-05-05



Kjell Karlsson
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till intyg för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen, org. nr. 769629-5554.
Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i ekonomisk plan.**

Registreringsbevis V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen, 2017-05-05
Stadgar registrerade, 2016-03-23
Antagna stadgar, odaterade, protokoll från extra föreningsstämma samt ändringsanmälan, 2017-05-04
FDS Stockholm Staven 3, aktualitetsdatum 2017-04-28
PM ang. rättigheter som belastar fastigheten Sollentuna Staven 3, odaterat
Offert finansiering, Ålandsbanken, 2017-05-04
Entreprenadkontrakt, 2016-03-14
Avskrivningsunderlag, odaterat
Teknisk beskrivning Sollentuna Staven 3, 2017-05-04
Beslut om bygglov, 2016-02-03
Ritningar, 2016-02-10, 2016-02-15, 2016-03-16,
Försäkringsbrev, Brandkontoret, 2017-05-04
Offert ekonomisk förvaltning, 2017-04-18
Offert fastighetsskötsel, 2017-03-29
Offert städning, 2017-04-19
Avtal gruppanslutning bredband m.m., Ownit, 2016-12-15
Energibalansräkning, 2016-02-17
Beräkning taxeringsvärde, 2017-05-05
Hyresgaranti 2017-05-04
Avtal om osålda lägenheter, 2017-05-04
Aktieöverlåtelseavtal, 2015-12-09
Revers aktier, 2015-12-09
Revers fastighet, 2015-12-17
Överlåtelseavtal samt köpebrev fastighet, 2015-12-17