

97995/18

Registrerades av Bolagsverket 2018-02-27

Organisationsnummer 769631-5865

EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Preliminär beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

MA
WA
LH

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, Stockholm kommun, org. nr. 769631–5865 som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-27 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt utan begränsning i tid.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i den ekonomiska planen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening). Detta förhållande måste i framtiden noggrant bevakas och ev. åtgärdas p.g.a. den stora andelen lokaler.

Under vintern 2016/2017 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 152 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde under kvartal 1 2019, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket, samt att tillstånd erhållits från Bolagsverket att upplåta bostadsrätter.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad preliminär beräknad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad har förvärvat aktierna i Fallvatten 17 AB, org. nr. 556927–6016. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Föreningen är skyldig att hos Bolagsverket ställa säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen. Detta görs med en insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vattenfallet 17, Stockholm
Adress:	Ej fastställd (korsningen Härnösandsgatan, Funäsgatan och Räcksta gårdsväg)
Tomtyta	4 542 m ²
Total boarea BOA i bostadsrätterna	8 380 m ²
Total lokalarea LOA	1 690 m ²
Byggnadens utformning:	Tre punkthus med två, tre respektive 13 våningar och garage i källare. Totalt 152 lägenheter.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärme.

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

På taket på hus C finns en solcellsanläggning.

I trapphus 1 och 2 i hus A finns två hissar i respektive trapphus. I hus B finns en hiss samt i hus C finns en plattformshiss utanför huset.

På plan 0/källaren finns två teknikrum för VVS, två teknikrum för sopsug, sex teknikrum för el samt cykelrum och cykelställ.

På plan 1/entréplan i trapphus 1 i hus A finns ett rullstols- och barnvagnsförråd, ett teknikrum för el, cykelställ, en lokal med två övernattningsrum samt mötes-/kalasrum som föreningens medlemmar har rätt att hyra samt ett gym.

På plan 1/entréplan i trapphus 2 i hus A finns ett rullstols- och barnvagnsförråd samt cykelställ.

På plan 1/entréplan i hus B finns ett rullstolsförråd.

På plan 4 i hus B finns en gemensam takterrass.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång- och körytor

Gräsytor

Planteringar

Lekyta

Parkeringar

Cykelparkeringar

Belysning

Sopsug/sopnedkast

Parkering

Inom föreningens fastighet kommer det finnas 66 parkeringsplatser tillgängliga att hyra varav 60 i garage och sex utomhus.

Förutom de 66 parkeringsplatserna kommer det finnas två parkeringsplatser utomhus som är utrustade med publik laddare för elbilsladdning. Föreningen kommer att teckna ett tjänsteavtal gällande service och administration med en helhetsleverantör av laddstationer. Leverantören kommer att fakturera användaren för förbrukad el enligt kontrakterat kWh-pris mellan föreningen och leverantören.

Samtliga garageplatser kommer uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Föreningen har därutöver nyttjanderätt via servitutsavtal till 21 garageplatser i Räcksta P-hus, vilka hyrs direkt av Stockholms stads Parkerings Aktiebolag.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna på plan 0/källaren samt på plan 1/entréplan i hus A.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Vattenfallet ga:6 som består av sopsugsledningar. Deltagande fastigheter är Häftklammern 1-7, 9, Laserskrivaren 1, Vattenfallet 8, 10, 11, 15, 16. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Anläggningen ska förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas enligt andelstal. Föreningens andelstal är 11 500/116 600. För anläggningen upplåtes utrymme för Vattenfallet ga:6 på fastigheterna Vattenfallet 2, 15 och Häftklammern 8.

Fastigheterna Häftklammern 8 och Vattenfallet 2 belastas av ett servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya sopsugsledningar till förmån för Vattenfallet ga:6.

Fastigheten Vattenfallet 13 belastas av ett servitut avseende rätt att stadigvarande nyttja, underhålla och förnya sopsugsanläggning samt dess ledningar till förmån för Vattenfallet ga:6. Servitutsavtalet är tecknat och inskrivet.

Föreningens fastighet kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende väg tillsammans med fastigheterna Vattenfallet 13-15. Gemensamhetsanläggningen är under bildande. Förvaltningsform ännu ej beslutad.

Föreningens fastighet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen Vattenfallet ga:5 avseende väg tillsammans med fastigheterna Vattenfallet 5-7, 9, 11, 14. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vattenfallets samfällighetsförening.

Föreningens fastighet har via ett servitut rätt att nyttja vägar på fastigheten Stockholm Vattenfallet 2. Servitutet är inskrivet.

Föreningens fastighet belastas av ett servitut avseende väg till förmån för fastigheten Floden 1. Servitutet sammanfaller med utrymmesservitut för Vattenfallet ga:5 som belastar föreningens fastighet. Servitutet är inskrivet.

Föreningens fastighet har ett servitutsavtal med Stockholms Stad Parkerings Aktiebolag, beträffande nyttjanderätt till 21 garageplatser i Råcksta P-hus.

Stockholm vatten Va AB har ledningsrätt för avlopp på föreningens fastighet.

Lokaler

I hus A finns fem lokaler på plan 1/entréplan samt fyra på plan 2. Lokalerna är avsedda för handel/kontor.

I hus B finns sex lokaler på plan 1/entréplan. En lokal är förberedd för caféverksamhet, resterande lokaler är avsedda för handel/kontor.

I hus C finns tre lokaler på plan 1/entréplan samt fyra på plan 2. En lokal på plan 1/entréplan är förberedd för restaurangverksamhet, resterande lokaler är avsedda för handel/kontor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Utfackningsväggar med skivmaterial med aluminiumkärna
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp Hus B: takterrass Hus C: sedum
Entrépartier:	Aluminiumpartier, glasning med laminerat glas Porttelefon
Tamburdörrar:	Daloc typ S33 grå
Loftgångsdörrar (hus C):	Målad typ Ekodoor
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med lackad aluminiumklädd utsida

Balkonger:	<p>Balkongplattor av obehandlad betong</p> <p>Undersida målad vit</p> <p>Synlig balkongbjälklagskant målas</p> <p>Plankgolv på balkonger mot innergård på översta våningen i hus A</p> <p>Plankgolv på terrass mot innergård på andra våning i hus B</p> <p>Balkongräcken: Räckesstolpar monterad på bjälklagskant</p> <p>Ytterskiva av dubbellackerad bondskiva eller likvärdigt</p>
Värmesystem:	<p>Fjärrvärme</p> <p>Värmepumpar</p> <p>Radiatorer</p> <p>Lägenheterna 1135 och 2135 i hus A ska värmas med vattenburen golvvärme</p>
Ventilation:	<p>Frånluftssystem med återvinning via ventilationsanläggning på tak samt värmepump i källaren med möjlighet till forcering i kök</p> <p>Tilluftsdon utförs bakom radiatorerna, typ Acticon-don.</p> <p>Lägenheterna 1135 och 2135 i hus A ska ventileras med separata FTX-system.</p>
Elinstallation:	<p>Varje lägenhet har separata abonnemang som tecknas med elleverantör, fastigheten har enskilt abonnemang</p> <p>Solcellsanläggning (hus C)</p>
Hiss:	<p>Personhiss finns i samtliga trapphus</p>
Trappor:	<p>Betong med ytskikt av granitkeramik</p> <p>Undersida, sida och räcken målas</p>
Loftgångstrappor:	<p>Stål</p>

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Gråmålade väggar	Vitmålat	
Klädkammare	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Hyllinredning/klädstänger
Vardagsrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Gråmålade väggar	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Kök	Parkett	Gråmålade väggar, stänkskydd kakel ovan bänkskiva	Vitmålat	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning plafond, bänkarmatur
Wc/dusch/bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handfatsblandare, handdukstork, duschhörn, duschblandare, Wc, tvättmaskin, torktumlare, kombimaskin, komfortvärme, takbelysning plafond
Wc	Klinker	Gråmålade, frimärke av glas	Vitmålat	Spegelskåp, tvättställ, handfatsblandare, Wc, takbelysning plafond, (ev. duschvägg och duschblandare, handdukstork samt komfortvärme)

Lägenheternas typ av rum samt utrustning framgår av ritning. En omgång ritningar hålls tillgängliga hos entreprenören/styrelsen. Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos entreprenören.

TV, bredband och telefoni

Fastigheten är ansluten till ett fiberkoaxnät. IP-telefon- och analog tv-uttag samt uttag för bredband finns i varje lägenhet.

Avtalet för TV, bredband och telefoni har tecknats gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidorna 12–16.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Övrigt

Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet. Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

C. PRELIMINÄR KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beräknad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	637 353 500 kr
Kassareserv	350 000 kr
Återbetalning av mervärdesskatt*	- 13 091 000 kr
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	624 612 500 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (byggnad)	122 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen (mark)	41 000 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage) (byggnad)	15 577 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl. garage) (mark)	2 588 000 kr

* För det fall Brf erhåller momsavdrag på kostnad hänförlig till uppförandet av Byggnaden, så ska detta belopp höja den slutliga Köpeskillingen för aktierna i bolaget med motsvarande belopp. Detta belopp ska betalas i anslutning till att momsavdraget erhålles. Momsbeloppet är bedömt och skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättningen korrigeras med motsvarande belopp.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långivare		Belopp*	Säkerhet	Bindnings- tid**	Ränta %***	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	41 201 667 kr	Pantbrev	1 år	1,54%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	41 201 667 kr	Pantbrev	3 år	2,06%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	41 201 666 kr	Pantbrev	5 år	2,59%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	8 309 167 kr	Pantbrev	1 år	1,54%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	8 309 167 kr	Pantbrev	3 år	2,06%	Ej fastställd
Nytt lån	Lokaler	8 309 166 kr	Pantbrev	5 år	2,59%	Ej fastställd

SNITTRÄNTA LÅN 2,06%

SUMMA LÅN 148 532 500 kr

SUMMA INSATSER 476 080 000 kr

SUMMA FINANSIERING 624 612 500 kr

* Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad. Räntekostnaden bygger på en genomsnittlig räntebindningstid överstigande 2,5 år.

** Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

*** I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,50 % jämfört med aktuell räntenivå enligt offert från Swedbank 2018-02-09.

Om ränteläget vid slutfinansiering tillåter skall räntemarginalen nyttjas så att en amorteringsnivå om 1,25% kan uppnås.

E. PRELIMINÄR BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Kapitalkostnader			
Räntekostnader	2 546 000 kr	514 000 kr	
Avskrivning för amortering*	1 236 000 kr	249 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	3 255 000 kr	- kr	7 800 000 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**			
Vattenförbrukning	204 000 kr	- kr	
Uppvärmning (fjärrvärme)	465 000 kr	93 700 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel. Elförbrukningen för värmepumpar ingår i detta belopp.)	411 000 kr	- kr	
TV, bredband och telefoni***	264 000 kr	- kr	
Renhållning	236 000 kr	- kr	
Avtal service och administration laddstolpe	2 900 kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.***	426 000 kr	86 000 kr	2 188 600 kr
Underhåll			
Löpande underhåll	84 000 kr	16 900 kr	100 900 kr
Avsättningar			
Avsättning underhåll Vattenfallet ga:6 enligt andelstal 9,86%	9 300 kr	- kr	9 300 kr
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea****	251 000 kr	50 700 kr	301 700 kr
Administration			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	75 000 kr	- kr	
Ekonomisk förvaltning	141 000 kr	28 300 kr	
Försäkringar***	67 000 kr	13 500 kr	324 800 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus****	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	181 650 kr	181 650 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*****			10 906 950 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 10.

** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

*** Indexreglering finns i avtalet.

**** Avsättning fond säkerställs via årsavgifterna (se kassaflödet i den ekonomisk prognosen på sidan 18).

***** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2020-2034. Från och med 2035 erläggs kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2018 är 1337 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

***** Utöver årsavgiften enligt sidorna 12-16 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong eller terrass. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

4 879 680 kr

Övriga intäkter

Hyra lokal			2 227 000 kr
10% vakanser lokal			-223 000 kr
Fastighetsskatt lokal			138 489 kr
Utdebitering TV, bredband och telefoni, 145 kr/månad och lägenhet*			264 000 kr

Hyra

övernattnings- /mötes-/kalasrum	150 st tillfällen	500 kr /gång	75 000 kr	
Hyra parkering	6 st platser vilka upplåts med hyresrätt	500 kr /månad	36 000 kr	
Hyra garageplats**	60 st platser vilka upplåts med hyresrätt	800 kr moms***	576 000 kr	3 093 489 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 7 973 169 kr

BERÄKNAD BOKFÖRINGSMÄSSIGFÖRLUST ÅR 1 2 933 781 kr

BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1 321 219 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

*** Pris inklusive moms 1 000 kr, vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar*	Summa kapitalkostnader	Amortering**
1	3060	4740	7800	1485
2	3029	4740	7769	1485
3	2999	4740	7739	1485

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

* Avskrivning görs med 1,32% årligen på byggnadsvärdet (motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet)

Avskrivning sker enligt K2.

** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal

Total anskaffningskostnad	74 536 kr per m2 BOA
Insatser	56 811 kr per m2 BOA
Lån	14 750 kr per m2 BOA
Lån	14 750 kr per m2 LOA
Årsavgift*	582 kr per m2 BOA
Tillkommande driftskostnad utöver årsavgiften**	166 kr per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	315 kr per m2 BOA
Driftskostnad inkl. avsättningar	277 kr per m2 LOA
Avsättning till underhållsfond	30 kr per m2 BOA

* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

** Genomsnittlig driftskostnad utöver årsavgiften som debiteras separat. Avser kostnader för hushållsel, TV, bredband, telefoni och försäkring inkl. bostadsrättstillägg. Hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Lokalnr Vän Area m2 LOA ca.

HUS A TRAPPHUS 1		
111	1	89
112	1	71
113	1	78
121	2	45
126	2	33
övernattnings-/mötes-/kalasrum (intäkter enl. sidan 10)		
föreningens egna gym (ingen intäkt)		
HUS A TRAPPHUS 2		
211	1	65
212	1	99
221	2	45
226	2	33
HUS B TRAPPHUS 4		
411	1	72
412	1	105
413	1	68
414	1	64
415	1	134
416	1	102
förberedd för café		
HUS C TRAPPHUS 3		
311	1	85
312	1	124
313	1	156
321	2	45
322	2	45
323	2	66
324	2	66
22		1690

NA LA
LH

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2018								
Kostnader									
Kapitalkostnader	kkkr	7 800	7 769	7 739	7 708	7 677	7 647	7 494	7 341
- varav räntor	kkkr	3 060	3 029	2 999	2 968	2 937	2 907	2 754	2 601
- varav avskrivning för amortering	kkkr	1485	1485	1485	1485	1485	1485	1485	1485
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	3255	3255	3255	3255	3255	3255	3255	3255
Driftkostnader*	kkkr	2189	2232	2277	2323	2369	2416	2668	2946
Avsättningar underhåll Vattenfallet ga:6*	kkkr	9	9	10	10	10	10	11	13
Avsättningar underhållsfond	kkkr	302	302	302	302	302	302	302	302
Löpande underhåll*	kkkr	101	103	105	107	109	111	123	136
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift*	kkkr	0	0	0	0	0	0	0	274
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kkkr	182	182	182	182	182	182	182	182
Administration*	kkkr	325	331	338	345	352	359	396	437
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter									
Erf. årsavgifter*	kkkr	4 558	4 518	4 478	4 438	4 397	4 356	4 149	3 937
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	4 880	4 977	5 077	5 178	5 282	5 388	5 948	6 567
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	544	539	534	530	525	520	495	470
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***	kr/m2	582							
Övriga intäkter*	kkkr	3093	3155	3218	3283	3348	3415	3771	4163
ÅRETS RESULTAT**	kkkr	-2934	-2796	-2656	-2514	-2370	-2224	-1456	-898
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV	kkkr	973	1 734	2 634	3 676	4 863	6 196	8 296	11 229
Ränteantagande		2,06% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.							
Inflationsantagande		2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%							

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt. Avskrivning sker enligt K2.

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

		Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Löpande priser avser prisläget	2018									
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*										
Antagen inflationsnivå	2,00% och									
1. antagen räntenivå	2,06% kr/m2		544	539	534	530	525	520	495	470
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,06% kr/m2		721	715	708	701	695	688	655	620
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,06% kr/m2		898	890	882	873	865	857	814	771
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,06% kr/m2		1 076	1 066	1 055	1 045	1 035	1 025	974	922
Antagen räntenivå	2,06% och									
5. antagen inflationsnivå	2,00% kr/m2		544	539	534	530	525	520	495	470
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00% kr/m2		544	539	533	528	522	517	488	458
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00% kr/m2		544	538	532	526	520	514	481	444
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00% kr/m2		544	537	531	524	517	510	472	429
Ränte- och inflationsantagande										
Antagen räntenivå	2,06% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.									
Antagen inflationsnivå	2,00%									

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen. Att erf. årsavgift minskar för varje år, beror på den årliga amorteringen av lånet samt att hyresintäkten från lokalema ökar i takt med inflationen.

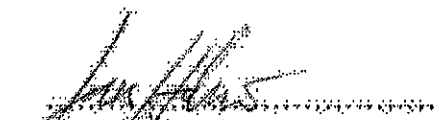
MA
LH

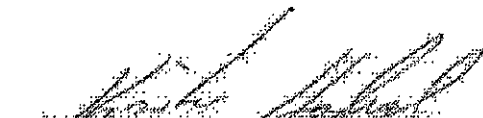
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade på sidan 9 (dvs. hushållsel, TV, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften och ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2018-02-14
Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad


(Mikael Andersson)


(Lars Hölmén)


(Krister Haglund)

BOSTADSRÄTTSSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, Stockholms kommun, med org. nr. 769631-5865, daterad den 2018-02-14, får härmed avge följande intyg.


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, m.m., genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Platsbesök har inte gjorts eftersom detta inte bedöms tillföra något. Intyget avser en preliminär kostnad, varvid en insatsgaranti krävs för att upplåta bostadsrätterna.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Göteborg 2018-02-15.



Ivan Wollbrant.

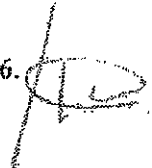
Av Haverket förordnad intygsgivare.
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll nr 7, styrelsens val av intygsgivare, daterat 2018-01-25.
- Föreningens stadgar, registrerade 2016-08-25.
- Registreringsbevis BRF Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, daterat 2018-01-25.
- Registreringsbevis Fallvatten 17 AB, daterat 2017-02-08.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 24 AB, daterat 2018-01-25.
- Indikativt Finansieringsförslag, Swedbank, daterat 2018-02-09.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, hyresintäkt lokaler m.m, Hökerum Bygg AB, daterad 2016-04-20.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Bygg AB/Hökerum Förvaltning 24 AB, daterad 2016-04-20.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. tillhörande kontraktshandlingar 03,04,05,06,07, Fallvatten 17 AB/ Hökerum Bygg AB, daterat 2016-12-01.
- Materialbeskrivning, fasadskivor Alucobond.
- Avtal om överlåtelse av aktier, Hökerum förvaltning 24 AB/Brf, daterat 2017-02-10.
- Aktieöverlåtelseavtal Hökerum förvaltning 24 AB/Aevis Papayan AB, daterat 20150702/ 20150703.

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

- Avtal om partsbyte, Fallvatten 17 AB/Hökerum Bygg AB/Brf Wellingeby 1 i Vällingeby Parkstad, daterat 2017-02-27.
- Beräkning av prel. taxeringsvärde, odaterad.
- Fastighetsinformation, Lantmäteriet, daterad 2018-01-25.
- Beställning Com Hem, daterad 2016-09-22. Tilläggsavtal Com Hem, daterat 2016-11-21.
- Ägaravtal sopsugsanläggning, daterat september 2017.
- Servitutsupplåtelse avseende bilplatser, Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag, ej daterat.
- Underrättelse om avslutad förrättning, Vattenfallet ga:6, LM i Stockholm, daterad 2017-12-21.
- Markplaneringsritning, daterad 2017-05-19.
- Mail från Hökerum bygg angående intäktsförhållande, daterat 20180214.
- Mail från advokat Michael Wiik, angående äkta bostadsrättsförening, daterat 2017-10-26.



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad**, Stockholm kommun, med org. nr 769631-5865, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

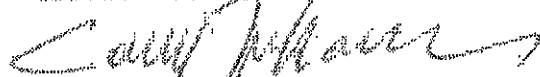
Noteras bör att redovisade kostnader är bedömda, varvid en insatsgarantiförsäkring krävs för att upplåta bostadsrätterna.

Platsbesök har inte gjorts eftersom detta inte bedömts tillföra något av vikt.

Bilaga:

Förteckning över tillgängliga handlingar.

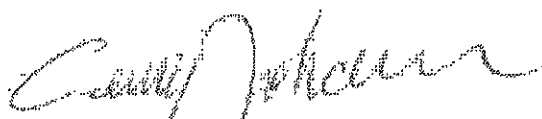
Källered 2018-02-16



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, med org. nr 769631-5865:

- Registreringsbevis, dat 180125.
- Registreringsbevis övriga inblandade bolag.
- Stadgar, reg. 160825.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, Hökerum Bygg AB, dat 160420.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 180125.
- Förslag på slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 180209.
- Avsiktsförklaring, Hökerum Bygg AB/Hökerum Förvaltning 24 AB, dat 160420.
- Kontroll äkta/oäkta Brf, från Hökerum Bygg AB, ej daterad.
- Mail angående oäkta eller äkta Brf, Wesslau Söderqvist Adv byrå, dat 171026.
- Avtal om överlåtelse av aktier, Hökerum Förvaltning 24 AB/Brf, inkl. bilagor, dat 170210.
- Aktieöverlåtelseavtal Hökerum Förvaltning 24 AB/Aevs Papayan AB, dat 150702/150703.
- Totalentreprenadkontrakt, inkl. rambeskrivning och kontraktsritningar, dat 161201.
- Avtal om partsbyte, dat 170227.
- Materialspecifikation för valda fasadskivor Alucobond.
- Beställning, inkl. tilläggsavtal, Com Hem, dat 160922.
- Servitutsupplåtelse av bilplatser, Stockholms Stads Parkerings AB, odaterat.
- Avtal sopsuganläggning, dat september 2017.
- Avslutad förrättning avs. gat:6, Lantmäteriet, dat 171221.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Lantmäteriet, dat 180125.
- Befäktabroschyr, nov 2016.
- Bygglovsritningar, enl. ritningsförteckning Arkitekthuset, dat 160701, rev. 161104.
- Markplaneringsritning, dat 170519.



Conny Johansson
(av Boverket förordnad intygsgivare)