

2016092805080

Ekonomisk plan för

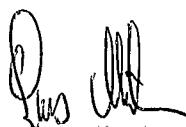
Bostadsrättsföreningen Zenhusen

769627-3262

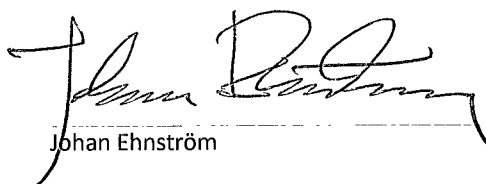
Stockholms kommun

Stockholm 2016-09-08

Bostadsrättsföreningen Zenhusen



Lars Mårtensson



Johan Ehnström



Maria Wideroth

2016092805081

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	6
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	9
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Zenhusen /769627-3262/ som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt antagna stadgar 2016-09-05 som skickats till Bolagsverket för registrering till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Zenhusen AB /556984-4193/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Sonfjället 3 (nedan fastigheten). Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheten har föreningen uppfört 6 st stadsradhus och 12 st lägenheter i flerfamiljshus med underliggande garage.

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 skattepliktig vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader 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 september månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m december månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sonfjället 3
Adress:	Husarvikstorget 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22, 24, 26 och 28 115 47 Stockholm
Fastighetens areal:	1 943 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 754 kvm
Antal bostadslägenheter:	18 st
Antal p-platser:	1 garage tillhörande föreningen, 18 st
Yta p-platser tillhörande föreningen:	605 kvm
Byggnadsår:	2016
Husets utformning:	6 st stadsradhus och 12 st lägenheter i flerfamiljshus med underliggande garage

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ha del i gemensamhetsanläggning avseende, gård, belysningsanordningar och dagvattenledningar (Sonfjället GA:1), gemensamhetsanläggning avseende garageinfart och bilfoajé m.m. (Sonfjället GA:2) samt gemensamhetsanläggning avseende pumprum (Sonfjället GA:4).

Fastigheten är ansluten till gemensamhetsanläggning för sopsug.

Byggnader:

Grundläggning:	Pålad fribärande platta på mark, även utförd som dubbel bottenplatta (gastät) under bostadsdelen som vetter mot norr.
Antal våningar:	Källare samt 3-5 våningar.
Stomme:	Halvsandwich (betong + isolering typ PIR) samt utvändigt fasadmaterial av corténplåt resp siio-behandlad träpanel. Lägenhetsskiljande väggar är i betong, och lätta innerväggar av regler och gips/plyfa-skivor.

Fasad:	Cortén och trä.
Takkonstruktion:	Betong med ovanliggande isolering typ PIR samt tätskikt (papp) och sedumtak. På tak med solceller och solfångare läggs skyddande membran på gångvägar.
Yttertak:	Sedumtak.
Fönsterkonstruktion:	3-glas med u-värde 0,9 W/m ² K.
Ytterdörr:	Säkerhetsdörr.
Hiss	1 st.
Trapphus	1 st.
Gemensamma anordningar:	Garage med 18 P-platser, trapphus med hiss (hus 2), barnvagnsförråd, cykelförråd (under arkad resp i garage), lägenhetsförråd, miljörum samt uteplats med lektyta anpassad för mindre barn.
Installationer:	.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till Stockholm vatten avseende vatten och avlopp. Dagvatten på terrasser samt på tak hanteras via brunnar med dagvattenavledningen som dras utvändigt på insidan av corténplåt. Under gemensamma gården magasineras en del av dagvattnet för att fördröja avrinning mot gata.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme genom fjärrvärme och solfångare samt energiåtervinning i avlopp.
Ventilation:	Garage; ventileras med separat ventilationsaggregat. Lägenheter; Bostaden har eget FTX-aggregat i entrén alternativt i undervåning, Styrning för hemma / borta funktion är installerat med montage av reglercentral vid entrén i respektive lägenhet.
El:	Dubbla elmätare installeras, 1 st hushållsel & 1 st drift av aggregat & elbatteri. Solcellsanläggning (Light Energy, Omfattning: ca 100 m ² solcellsarea på tak hus 2), installeras med 8° lutning. Tunnfilmssolceller är ljussabsorberande och ej beroende av direkt solljus.
Undercentral/ Värme / återvinning etc:	Undercentral är placerad i garageplan. I undercentralen finns en prefabricerad fjärrvärmecentral. Tillsammans med solfångaranläggning, som ansluts till ackumulatortankar för värmelagring av solvärme, försörjer de fastigheten med varmvatten och vattenburen golvvärme. Solfångaranläggning omfattar ca 80 m ² solfångararea. Installeras med 35 ° Lutning, vinklade mot söder. Spillvattenvärmeåtervinning är installerad i garagetaket.
Sopsug:	Fastigheten är ansluten till områdets sopsugsanläggning. Nedkast sker i 3 fraktioner och är placerade under arkad.

TV/tele/bredband:	Fastigheten är gruppansluten till Telias bredbandnät. Basutbudet kan kompletteras individuellt av de boende.
Smarta Elnät:	De boende har tillgång till energiuppföljning av bostaden via en tillhandahållen skärm placerad på vägg i bostaden. Härifrån kan även styrning av belysning, tvättid och värmereglering ske. Energiuppföljning är ett forskningsprojekt som Fortum och KTH driver.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Skiffergolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med, kyl/frys, ugn, fläkt, spishäll och micro. Lamellbrädgolv, målade väggar och tak.
Badrum (gäller ej alla lägenheter):	WC, tvättställ och badkar. Kaker och kalksten på väggar och kalksten på golv. Målade tak
WC/dusch:	WC, tvättställ och dusch. Kaker och kalksten på väggar och kalksten på golv. Målade tak.
Vardagsrum:	Lamellbrädgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Lamellbrädgolv, målade väggar och tak.
Övrigt:	Alla lägenheter har balkong och/eller uteplats. Vissa lägenheter har även terrass på taket.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	268 489 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	268 489 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	47 889 000 kr
Insatser	176 480 000 kr
Upplåtelseavgifter	44 120 000 kr
Summa finansiering	268 489 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Förenings lån har bundits med en medelränta om 1,15 %. Det totala årsavgiftsuttaget i föreningen innebär dock att föreningen har en räntereserv om 364 230 kr. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	17 325 000	1 år	0,58%	100 485 kr
Lån 2	15 282 000	4 år	1,10%	168 102 kr
Lån 3	15 282 000	7 år	1,86%	284 245 kr
Summa	47 889 000			552 832 kr

Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt) 552 832 kr

Amortering, år 1 305 640 kr

Räntereserv år 1 364 230 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 1 222 702 kr

Avskrivningar

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

Underlag för avskrivning:	96 390 000 kr	(beräknat på 35 000 kr/kvm BOA)
Avskrivningsbelopp:	963 900 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.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme	57 300 kr
Värme avseende varmvatten	74 700 kr
Fastighetsel	40 000 kr
Vatten och avlopp	40 000 kr
Renhållning och sopor	30 000 kr
Försäkringspremier	40 000 kr
Ekonomisk förvaltning	36 250 kr
Städ trapphus och garage	36 000 kr
Fastighetsskötsel, ink trädgård, snöröjning	65 000 kr
Tv/tele/data	56 220 kr
Revision	20 000 kr
Arvode styrelse	15 000 kr
GA	40 000 kr
Hiss*	5 000 kr
Debiterbar hushållsel	135 000 kr
Driftsreserv	73 873 kr
Summa driftskostnader	764 343 kr

* Föreningens hiss omfattas av garantitid under 5 år varefter kostnaden för drift av hiss beräknats till 10 000 kr/år

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- TV/bredband/telefoni - utöver grundutbudet
- Hemförsäkring

2016092805085

2016092805086

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

	112 983 000 kr
varav mark bostäder	53 358 000 kr
varav byggnad bostäder	56 593 000 kr
varav byggnad lokal	3 032 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **30 320 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. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA 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 40 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **111 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **2 128 365 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 653 165 kr
Hyra p-plats i garage (18 st x 2 200 kr x 12) ¹⁾	475 200 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 128 365 kr**

¹⁾ Ej momspliktig för uthyrning till medlem i föreningen.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Plan	Boarea (kvm)	Biarea	RoK	Andelstal årsavgift %*	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift grund	Beräknad årsavgift el-förbrukning**	Beräknad årsavgift varmvatten***	Årsavgift total
1	4	213	27 ¹⁾	7	7,14%	14 360 000	3 590 000	17 950 000	103 065	8 000	4 500	115 565
2	4	213	27 ¹⁾	7	7,14%	14 000 000	3 500 000	17 500 000	103 065	8 000	4 500	115 565
3	4	213	27 ¹⁾	7	7,14%	14 720 000	3 680 000	18 400 000	103 065	8 000	4 500	115 565
4	3	153	27 ¹⁾	5	5,41%	10 360 000	2 590 000	12 950 000	78 120	8 000	4 500	90 620
5	3	153	27 ¹⁾	5	5,41%	10 360 000	2 590 000	12 950 000	78 120	8 000	4 500	90 620
6	3	153	27 ¹⁾	5	5,41%	10 600 000	2 650 000	13 250 000	78 120	8 000	4 500	90 620
7	2	132	0	4	5,04%	7 880 000	1 970 000	9 850 000	72 760	7 000	3 800	83 560
8	2	132	0	4	5,04%	7 720 000	1 930 000	9 650 000	72 760	7 000	3 800	83 560
9	2	132	0	4	5,04%	7 680 000	1 920 000	9 600 000	72 760	7 000	3 800	83 560
10	2	108	0	4	4,38%	6 280 000	1 570 000	7 850 000	63 160	7 000	3 800	73 960
11	2	132	0	4	5,04%	7 720 000	1 930 000	9 650 000	72 760	7 000	3 800	83 560
12	2	132	0	4	5,04%	7 800 000	1 950 000	9 750 000	72 760	7 000	3 800	83 560
13	3	171	0	5	6,09%	11 160 000	2 790 000	13 950 000	87 840	8 000	4 500	100 340
14	3	171	0	5	6,09%	10 960 000	2 740 000	13 700 000	87 840	8 000	4 500	100 340
15	3	171	0	5	6,09%	10 880 000	2 720 000	13 600 000	87 840	8 000	4 500	100 340
16	2	111	4 ²⁾	4	4,43%	7 080 000	1 770 000	8 850 000	63 910	7 000	3 800	74 710
17	2	132	0	4	5,04%	8 400 000	2 100 000	10 500 000	72 760	7 000	3 800	83 560
18	2	132	0	4	5,04%	8 520 000	2 130 000	10 650 000	72 760	7 000	3 800	83 560
		2 754	166		100,00%	176 480 000	44 120 000	220 600 000	1 443 465	135 000	74 700	1 653 165

1) Av denna yta utgör ca 15 kvm förråd beläget i garaget. Resterande del utgör yta i lägenheten

2) Förråd beläget ovanför hiss.

**Andelstal årsavgift" ovan är beräknade utifrån angiven "Årsavgift grund"

*** Den beräknade årsavgiften kan slutligen bli högre eller lägre beroende på bostadsrättshavarens förbrukning. Årsavgift elförbrukning avser bl a hushållsel och drift av FTX.

*** Den beräknade årsavgiften kan slutligen bli högre eller lägre beroende på bostadsrättshavarens förbrukning.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA och i förekommande fall föreningens garage)

Anskaffningskostnad per kvm BOA och garage	79 931 kr
Belåning per kvm BOA och garage år 1	14 257 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm BOA	80 102 kr
Driftskostnader per kvm BOA år 1	278 kr
Årsavgift per kvm BOA år 1	600 kr

2016092805088

9. EKONOMISK PROGNOIS

2016092805089

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 653 165	1 659 584	1 666 511	1 706 688	1 974 724	1 974 947	2 158 808
Hyra garageplatser	475 200	484 704	494 398	504 286	514 372	524 659	579 266
Debitering fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 128 365	2 144 288	2 160 909	2 210 974	2 489 095	2 499 606	2 738 074
Utbetalningar							
Ränta ²	552 832	549 470	546 175	962 211	1 226 864	1 218 407	1 352 805
Amortering ³	305 640	299 527	293 537	287 666	281 913	276 274	249 730
Driftskostnader	764 343	779 630	795 222	811 127	827 349	848 896	963 270
Fastighetsskatt	30 320	30 926	31 545	32 176	32 819	33 476	36 960
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	1 653 135	1 659 554	1 666 479	2 093 180	2 368 945	2 377 053	2 602 766
Fond för yttre underhåll/kassa	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	135 308
Räntereserv	364 230	371 515	378 945	0	0	0	0
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 3,0 %. Lån med 1 års löptid har i denna prognos åsatts en räntesats om 3 % efter 3 år.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 653 165	1 659 584	1 666 511	1 706 688	1 974 724	1 974 947	2 151 313
Hyra garageplatser	475 200	484 704	494 398	504 286	514 372	524 659	545 855
Debitering fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 128 365	2 144 288	2 160 909	2 210 974	2 489 095	2 499 606	2 697 169
Kostnader							
Ränta	552 832	549 470	546 175	962 211	1 226 864	1 218 407	1 376 211
Avskrivningar	963 900	963 900	963 900	963 900	963 900	963 900	963 900
Driftskostnader	764 343	779 630	795 222	811 127	827 349	848 896	893 292
Fastighetsskatt	30 320	30 926	31 545	32 176	32 819	33 476	34 828
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2 311 395	2 323 926	2 336 843	2 769 414	3 050 933	3 064 679	3 268 231
Beräknat resultat ⁴	-183 030	-179 638	-175 934	-558 440	-561 837	-565 073	-571 062

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

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll och räntereserv							
Årsavgifter, totalt	1 653 165	1 659 584	1 666 511	1 706 688	1 974 724	1 974 947	2 158 808
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	600	603	605	620	717	717	784
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 836 195	1 839 222	1 842 445	2 265 128	2 536 561	2 540 020	2 737 669
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	667	668	669	822	921	922	994

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,15%	1,15%	1,16%	2,05%	2,63%	2,62%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 754	2 754	2 754	2 754	2 754	2 754	2 754

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 653 165	1 659 584	1 666 511	1 706 688	1 974 724	1 974 947	2 158 808
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	600	603	605	620	717	717	784
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	2 132 055	2 135 418	2 139 349	2 176 591	2 441 750	2 439 154	2 609 743
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	774	775	777	790	887	886	948
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	2 610 945	2 611 251	2 612 187	2 646 494	2 908 776	2 903 361	3 060 678
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	948	948	949	961	1 056	1 054	1 111
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 653 165	1 667 531	1 682 802	1 720 256	1 993 267	1 998 706	2 213 384
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	600	605	611	625	724	726	804
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	1 653 165	1 675 478	1 699 252	1 734 090	2 012 358	2 023 405	2 272 891
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	600	608	617	630	731	735	825

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för den löpande driften av föreningens hus såsom el och varmvatten skall erläggas utifrån uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA 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 40 kr/kvm BOA och LOA.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Zenhusen /769627-3262/ får härmed avge följande intyg.

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

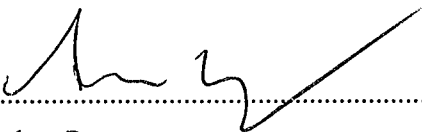
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

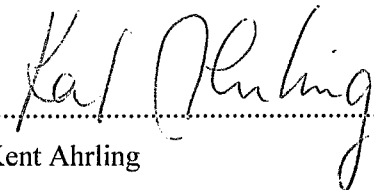
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Stockholm 13 september 2016



Anders Berg



Kent Ahrling

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

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Zenhusen /769627-3262,

Registreringsbevis, 2013-12-12
Stadgar jämte stämmoprotokoll 2016-09-05
Ändringsanmälan 2016-09-08
Beräkning taxeringsvärde, 2016-08-29
Värdeområdeskarta, odaterad
Ritningar, 2014-09-26
Bygglovsbeslut, Dnr 2014-15541-575, 2015-03-09
Nygbyggnadskarta Dnr 2014-15541-575, 2015-10-23
Fastighetsdatautdrag Stockholm Sonfjället 3, 2016-08-19
TE-avtal med bilagor, 2015-03-11
Förrättningshandlingar GA, 2016-06-13
Fastställande av slutlig kostnad, 2016-09-08
Överlåtelsehandlingar, 2015-03-09—2016-03-11
E-post ang. bostadsrättsförsäkring, 2016-08-26
Offert ekonomisk förvaltning Deloitte, 2016-08
Underlag Telia, 2016-02-17
Orienteringshandling Zenhusen, odaterad
Slutlig anskaffningskostnad underlag
Försäkringsbevis entreprenadavtal
Försäkring Förskott Ga-bo, 2015-06-10
Offert lån, odaterad
Avtal om kredit med förtida räntebidning, 2016-08-29