

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Condor i Danderyd**
Organisationsnummer: 769635-4609

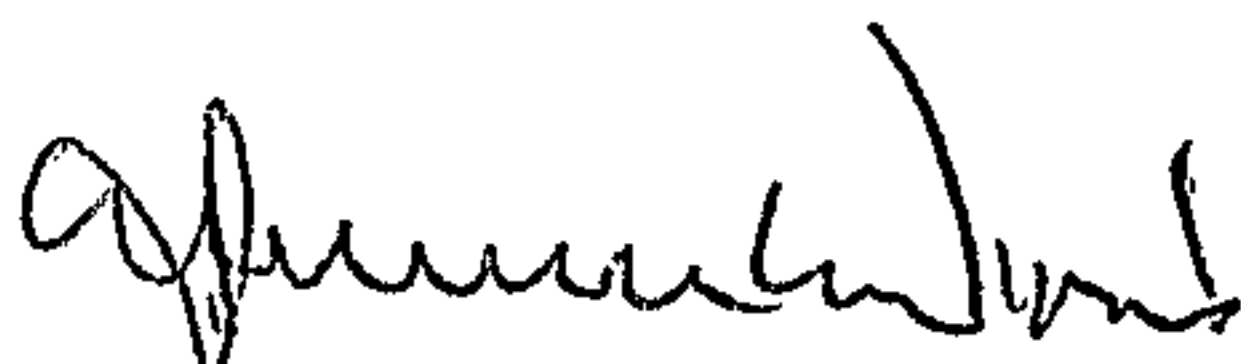
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2019-03-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Condor i Danderyd



Lennart Wirén



Eva Bondelid Ager



Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 108 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 år 2020 och avslutas under kvartal 4 år 2020. Stomarbetena har just påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2019 och avslutas preliminärt under kvartal 3 2020. Dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-03-11. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-03-23.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 10 800 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Postiljonen 9, Danderyd
Adress:	Golfbanevägen 3, 5 och 7, 182 57 Danderyd
Tomtens areal:	ca 2 178 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 701 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus med tre trapphus i 8, 9, 10 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	108 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

94 garageplatser varav 4 MC platser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Säljaren garanterar att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av inteckning, servitut, nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt utöver vad som framgår nedan.

Fastigheten belastas av:

Nyttjanderätt för tele

Avtalsservitut för väg

Två officialservitut för kraftledning

Köparen informeras om att mindre del av sydvästra delen av Fastigheten ligger inom skyddsområde för Käppalatunneln.

Köparen medger Danderyds kommun, eller den kommunen sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Köparen medger att ovan angiven rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för av kommunen ägd intilliggande gatufastighet, eller upplåtas med ledningsrätt utan krav på ersättning härför.

Öppningarna mellan huvudbyggnaderna inom Fastigheten får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Fastighetens behov.

Anläggningarna inom området anläggs, ägs och förvaltas av Köparen på samma sätt som övriga delar av Fastigheten. Allmänheten får dock passera området till fots eller med ledande cykel.

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.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg till garaget

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

BRF CONDOR I DANDERYD

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett/klinker	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
BAD	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, vissa med kombimaskin Handdukstork i vissa lägenheter Torkställning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm

BRF CONDOR I DANDERYD

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	726 620 000	kr
Ospecificerat (kassa)	20 000	kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	726 640 000	kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0162084
Taxeringsvärde bostäder ca	271 200 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 500 tkr

W

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	20 300 000	1	3,00%	609 000		609 000
Bottenlån	20 300 000	2	3,10%	629 300		629 300
Bottenlån	20 300 000	3	3,10%	629 300		629 300
Bottenlån	20 300 000	4	3,30%	669 900		669 900
Bottenlån	20 400 000	5	3,40%	693 600		693 600
Amortering					610 000	610 000
S:a lån	101 600 000			3 231 100	610 000	3 841 100
Insatser	337 108 000					
Upplåtelseavgifter	287 932 000					
S:a finansiering	726 640 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 841 100

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,18%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 896 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 45 120 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm **231 030**

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	130 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	280 000	
Värmeavgifter	350 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	420 000	
Sophämtning (hushållssopor)	100 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	360 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	285 120	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning	30 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	110 000	
Summa driftskostnader		2 205 120

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	75 000	
		75 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 352 250
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 179 490 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 701 kvm		4 894 040
Årsavgift bredband			285 120
Årsavgift varmvatten			179 490
Hyra garage	90 st	1 000 kr/plats och mån	1 080 000
Hyra garage, mc-platser	4 st	500 kr/plats och mån	24 000
Outhyrda garageplatser	10% av total intäkt garage		-110 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 352 250
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

w

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾				
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr			
11001	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	101 000	1 990 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11002	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	273 000	2 190 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11003	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	472 000	2 990 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11004	102	4 RK	M	1,2055%	4 064 000	2 826 000	6 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11101	97	4 RK		1,1628%	3 920 000	2 870 000	6 790 000	1 181 000	56 909	4 742	2 640	220	59 549	4 962	2 190											
11102	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	601 000	2 490 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11103	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	573 000	2 490 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11104	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	972 000	3 490 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11105	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	2 826 000	6 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11201	78	3 RK		0,9848%	3 320 000	2 470 000	5 790 000	1 001 000	48 199	4 017	2 640	220	50 839	4 237	1 770											
11202	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	701 000	2 590 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11203	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	673 000	2 590 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11204	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	1 072 000	3 590 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11205	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	2 926 000	6 990 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11301	78	3 RK		0,9848%	3 320 000	1 970 000	5 290 000	1 001 000	48 199	4 017	2 640	220	50 839	4 237	1 770											
11302	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	801 000	2 690 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11303	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	773 000	2 690 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11304	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	1 172 000	3 690 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11305	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	3 226 000	7 290 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11401	78	3 RK		0,9848%	3 320 000	2 170 000	5 490 000	1 001 000	48 199	4 017	2 640	220	50 839	4 237	1 770											
11402	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	901 000	2 790 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11403	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	873 000	2 790 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11404	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	1 272 000	3 790 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11405	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	3 426 000	7 490 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11501	78	3 RK		0,9848%	3 320 000	2 470 000	5 790 000	1 001 000	48 199	4 017	2 640	220	50 839	4 237	1 770											
11502	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	1 101 000	2 990 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
11503	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	1 073 000	2 990 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
11504	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	1 472 000	3 990 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
11505	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	3 826 000	7 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
11601	132	5 RK		1,5790%	5 323 000	9 577 000	14 900 000	1 604 000	77 278	6 440	2 640	220	79 918	6 660	2 610											
11602	140	5 RK		1,6469%	5 552 000	8 648 000	14 200 000	1 673 000	80 602	6 717	2 640	220	83 242	6 937	2 610											
11701	114	4 RK		1,4090%	4 750 000	8 950 000	13 700 000	1 432 000	68 959	5 747	2 640	220	71 599	5 967	2 190											
11702	124	4 RK		1,4942%	5 037 000	8 863 000	13 900 000	1 518 000	73 126	6 094	2 640	220	75 766	6 314	2 190											
21001	34	1 RK	M	0,5604%	1 889 000	101 000	1 990 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
21002	35	1 RK	M	0,5687%	1 917 000	373 000	2 290 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
21003	54	2 RK	M	0,7469%	2 518 000	672 000	3 190 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
21004	102	4 RK	M	1,2055%	4 064 000	2 826 000	6 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
21005	31	1 RK	M	0,5348%	1 803 000	487 000	2 290 000	543 000	26 175	2 181	2 640	220	28 815	2 401	1 160											
21101	79	3 RK		0,9932%	3 348 000	1 542 000	4 890 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770											
21102	50	2 RK		0,7131%	2 404 000	586 000	2 990 000	725 000	34 901	2 908	2 640	220	37 541	3 128	1 160											
21103	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	573 000	2 490 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
21104	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	972 000	3 490 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											
21105	102	4 RK		1,2055%	4 064 000	2 826 000	6 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190											
21201	79	3 RK		0,9932%	3 348 000	1 642 000	4 990 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770											
21202	34	1 RK		0,5604%	1 889 000	801 000	2 690 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160											
21203	35	1 RK		0,5687%	1 917 000	673 000	2 590 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160											
21204	54	2 RK		0,7469%	2 518 000	1 072 000	3 590 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160											

Nr	Boarea,		LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾					
	cirka ¹⁾ kvm	Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	kvm				kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr				
21205	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	2 926 000	6 990 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
21301	79		3 RK			0,9932%	3 348 000	1 942 000	5 290 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770					
21302	34		1 RK			0,5604%	1 889 000	801 000	2 690 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160					
21303	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	773 000	2 690 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
21304	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 172 000	3 690 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
21305	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 226 000	7 290 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
21401	79		3 RK			0,9932%	3 348 000	2 142 000	5 490 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770					
21402	34		1 RK			0,5604%	1 889 000	901 000	2 790 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160					
21403	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	873 000	2 790 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
21404	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 272 000	3 790 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
21405	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 426 000	7 490 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
21501	79		3 RK			0,9932%	3 348 000	2 342 000	5 690 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770					
21502	34		1 RK			0,5604%	1 889 000	1 001 000	2 890 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160					
21503	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	973 000	2 890 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
21504	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 372 000	3 890 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
21505	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 626 000	7 690 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
21601	79		3 RK			0,9932%	3 348 000	2 642 000	5 990 000	1 009 000	48 605	4 050	2 640	220	51 245	4 270	1 770					
21602	34		1 RK			0,5604%	1 889 000	1 201 000	3 090 000	569 000	27 424	2 285	2 640	220	30 064	2 505	1 160					
21603	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	1 173 000	3 090 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
21604	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 572 000	4 090 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
21605	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	4 026 000	8 090 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
21701	132		5 RK			1,5790%	5 323 000	9 577 000	14 900 000	1 604 000	77 278	6 440	2 640	220	79 918	6 660	2 610					
21702	140		5 RK			1,6469%	5 552 000	8 648 000	14 200 000	1 673 000	80 602	6 717	2 640	220	83 242	6 937	2 610					
21801	115		4 RK			1,4176%	4 779 000	8 921 000	13 700 000	1 440 000	69 380	5 782	2 640	220	72 020	6 002	2 190					
21802	124		4 RK			1,4942%	5 037 000	8 863 000	13 900 000	1 518 000	73 126	6 094	2 640	220	75 766	6 314	2 190					
31001	31		1 RK		M	0,5348%	1 803 000	387 000	2 190 000	543 000	26 175	2 181	2 640	220	28 815	2 401	1 160					
31002	35		1 RK		M	0,5687%	1 917 000	473 000	2 390 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31003	33		1 RK		M	0,5518%	1 860 000	130 000	1 990 000	561 000	27 003	2 250	2 640	220	29 643	2 470	1 160					
31004	122		5 RK		M	1,3921%	4 693 000	2 997 000	7 690 000	1 414 000	68 132	5 678	2 640	220	70 772	5 898	2 610					
31101	109		5 RK			1,3073%	4 407 000	3 583 000	7 990 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31102	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	673 000	2 590 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31103	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 172 000	3 690 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31104	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 126 000	7 190 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31201	109		5 RK			1,3073%	4 407 000	3 783 000	8 190 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31202	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	773 000	2 690 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31203	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 272 000	3 790 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31204	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 326 000	7 390 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31301	109		5 RK			1,3073%	4 407 000	3 983 000	8 390 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31302	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	873 000	2 790 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31303	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 372 000	3 890 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31304	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 626 000	7 690 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31401	109		5 RK			1,3073%	4 407 000	4 183 000	8 590 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31402	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	973 000	2 890 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31403	54		2 RK			0,7469%	2 518 000	1 472 000	3 990 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31404	102		4 RK			1,2055%	4 064 000	3 826 000	7 890 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31501	109		5 RK			1,3073%	4 407 000	4 383 000	8 790 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31502	35		1 RK			0,5687%	1 917 000	1 073 000	2 990 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					

5

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL varmvatten ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm			kr	%	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
31503	54		2 RK	0,7469%	2 518 000	1 572 000	4 090 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31504	102		4 RK	1,2055%	4 064 000	4 126 000	8 190 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31601	109		5 RK	1,3073%	4 407 000	4 583 000	8 990 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31602	35		1 RK	0,5687%	1 917 000	1 173 000	3 090 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31603	54		2 RK	0,7469%	2 518 000	1 672 000	4 190 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31604	102		4 RK	1,2055%	4 064 000	4 326 000	8 390 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31701	109		5 RK	1,3073%	4 407 000	4 983 000	9 390 000	1 328 000	63 980	5 332	2 640	220	66 620	5 552	2 610					
31702	35		1 RK	0,5687%	1 917 000	1 373 000	3 290 000	578 000	27 830	2 319	2 640	220	30 470	2 539	1 160					
31703	54		2 RK	0,7469%	2 518 000	1 872 000	4 390 000	759 000	36 556	3 046	2 640	220	39 196	3 266	1 160					
31704	102		4 RK	1,2055%	4 064 000	4 626 000	8 690 000	1 225 000	59 000	4 917	2 640	220	61 640	5 137	2 190					
31801	128		5 RK	1,5449%	5 208 000	9 692 000	14 900 000	1 570 000	75 608	6 301	2 640	220	78 248	6 521	2 610					
31802	140		5 RK	1,6469%	5 552 000	9 148 000	14 700 000	1 673 000	80 602	6 717	2 640	220	83 242	6 937	2 610					
31901	112		4 RK	1,3921%	4 693 000	9 507 000	14 200 000	1 414 000	68 132	5 678	2 640	220	70 772	5 898	2 190					
31902	124		4 RK	1,4942%	5 037 000	9 363 000	14 400 000	1 518 000	73 126	6 094	2 640	220	75 766	6 314	2 190					
Justering				0,0007%			-	4 000	2				2							
SUMMA	7 701	0	108	100,0000%	337 108 000	287 932 000	625 040 000	101 600 000	4 894 040		285 120		5 179 160		179 490					

Respektive bostadsrätthavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/er och/eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Lån per lägenhet fördelas utifrån andelstal, avrundat till tusental.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROG NOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,18%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	271 200	per år	Uppräknig Fastighetsskatt
Garage:	7 500	2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-3 231	-3 211	-3 190	-3 167	-3 142	-2 954	-2 746
Amorteringar	tkr	-610	-668	-726	-784	-842	-1 191	-1 481
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 205	-2 249	-2 294	-2 340	-2 387	-2 726	-3 011
Fastighetsskatt garage	tkr	-75	-77	-78	-80	-81	-91	-101
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-204
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 121	-6 205	-6 288	-6 371	-6 452	-6 962	-7 543
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	696	710	724	738	753	768	937

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	5 359	5 466	5 575	5 687	5 801	5 917	6 533	7 213
Övriga intäkter	tkr	994	1 004	1 014	1 024	1 034	1 044	1 098	1 153
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 353	6 470	6 589	6 711	6 835	6 961	7 631	8 366
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	232	265	301	340	383	392	669	823

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	tkr	252	517	818	1 158	1 541	1 933	4 688	8 869
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	231	462	693	924	1 155	1 386	2 541	3 696

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 896	-2 896	-2 896	-2 896	-2 896	-2 896	-2 896	-2 896
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 285	-2 194	-2 100	-2 003	-1 902	-1 835	-1 267	-823
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.									

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 121	6 205	6 288	6 371	6 452	6 569	6 962	7 543

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-01-25 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,18%
- innehåller räntenivå per 2019-01-25	1,03%	
- och en reserv för ränteökning	2,15%	
Total ränta i finansieringsplan		3,18%

B: Om räntenivån per 2019-01-25 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	914	909	903	896	889	882	836	777
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	231	231	231	231	231	231	231	231
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-232	-265	-301	-340	-383	-392	-669	-823
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	913	875	833	787	737	721	398	185

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	22	45	69	95	122	275	468

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	52 503 kr	

	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	94 357 kr	
Insats och upplåtelseavgift	81 163 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	13 193 kr	14%
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	673 kr	
Årsavgift varmvatten	23 kr	
Driftskostnad	286 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	376 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering³	136 kr	
Fondavsättning och amortering³	166 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	68 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 840 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 mars 2019 för bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd, org. nr: 769635-4609.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

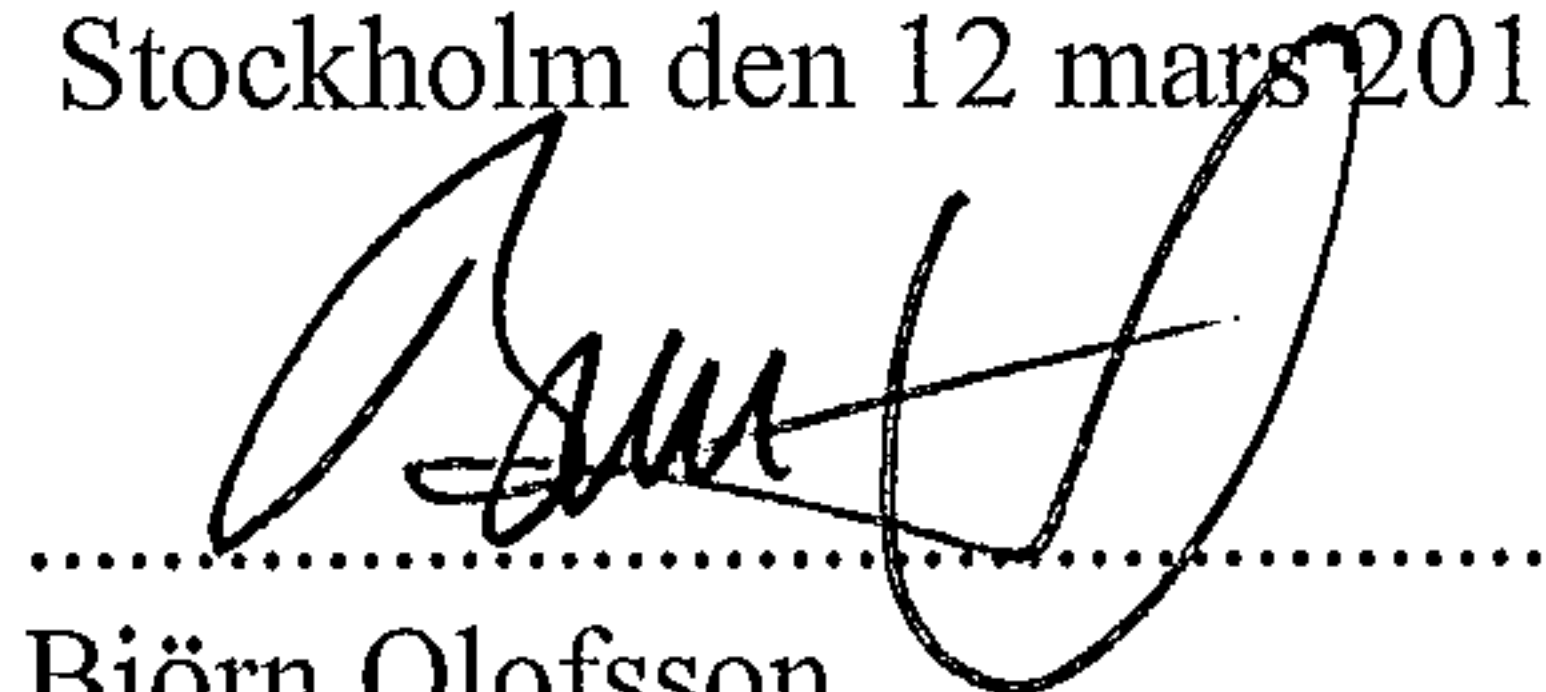
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

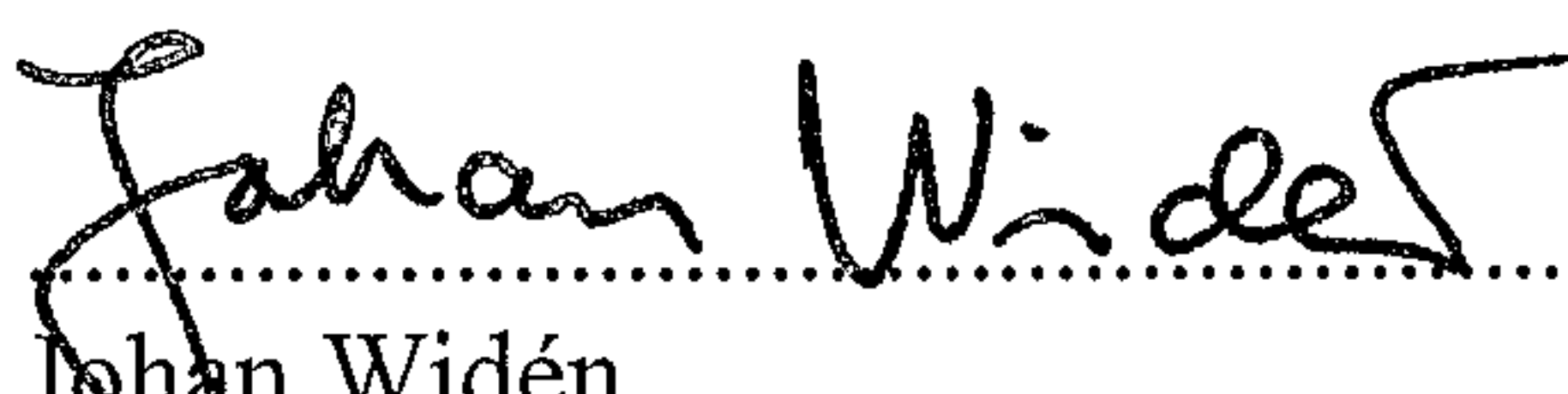
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 mars 2019



Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-12 för Brf Condor i Danderyd

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-10-12 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-10-12 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2019-03-11 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2019-03-11 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2019-01-25 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | odaterat |
| 7. Bygglovsbeslut | 2018-03-23 |
| 8. Underhållsplan | 2018-02-19 |
| 9. Arearedovisning | 2018-02-28 |
| 10. Samtal med kontrollansvarig | odaterad |

ju