

490360/16

2016082204660

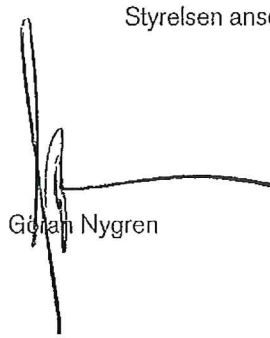
Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks

Organisationsnummer 769617-1011

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 1 augusti 2016



Göran Nygren



Björn Isaksson



Sven Albinsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal med mera.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4	Inredning i bostäder	4
2.5	Gemensamma anordningar med mera.....	5
2.6	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	5
2.7	Försäkringar	5
2.8	Taxeringsvärde.....	5
3	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	6
4	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	6
5	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	6
6	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	7
7	FINANSIERINGSPLAN.....	7
7.1	Föreningens lån och aktiekapital.....	7
7.2	Insatser, upplåtelseavgifter	7
7.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
8	FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER	8
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	8
9	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter MED MERA	9
9.1	9.1 Nyckeltal.....	9
10	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	9

2016082204662

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks, som registrerats hos Bolagsverket den 27 juli 2007 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Stockholm Linneduken 1 (nedan "fastigheten")
Adress:	Klädesvägen 28-42, 168 76 Bromma
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	10 178 m ²
Servitut:	Avtalsservitut (akt 01-IM2-2001/35293.1) avseende elledningar m.m.

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av fem byggnader varav ett tornhus med 10 våningar samt fyra lamellhus med 4 respektive 6 våningar, samt källare. Byggnaderna inrymmer 249 stycken bostadsrättslägenheter, huvudsakligen bestående av ettor och tvåor. Ett garage med 80 platser kommer att finnas under gården.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kommer att ske.

På fastigheten finns en innergård med pool, solterrass, sittgrupper samt en gemsamhetslokal i anslutning till poolen.

Byggnadsår:	2015 - 2017
Grund:	Bottenplatta av plastgjuten betong, packad sprängbotten alternativt pålar på berg. Garage grundläggs med pålfundament och får en köryta av asfalt.
Stomme:	Prefabricerade väggar, bjälklag och trappor i betong.
Yttervägg:	Prefabricerad yttervägg av betong med utvändigt isolering som putsas på plats. I hus 1 och 2 förekommer mindre sektioner av yttervägg av prefabricerade regelkonstruktioner.
Fasad:	Puts
Yttertak:	Yttertaken är konstruerade av uppstolpade takstolar på vindsbjälklag. Ytskikt av papp. Hus 4 och 5 har en indragen övre våning med plåtbeklädd takkonstruktion.

2016082204663

Balkonger:	Prefabricerade betongelement. Slät, omålad undersida. Hus 1 och 2 har pinnräcken i aluminium. Hus 3 har mot innergården räcken med putsad skiva. På andra sidan har balkongerna glasträcken. På hus 3 är samtliga balkonger helt eller delvis inglasade. Balkongerna på hus 4 och 5 har pinnräcken i aluminium.
Fönster:	Treglasfönster med karmar av trä (utsida aluminiumklädd), Innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX- system). Kanalisationen är generellt inbyggd med gipsskivor från schakt fram till don. Frånluft i kök (spiskåpa) och i badrum. Spiskåpa med möjlighet till forcering via ett öppningsbart spjäll.
Värme:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar i källaren.
Uteplats:	Betongmarksten.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 249 stycken	12 144 m ²
Garageyta	2272 m ²
Total yta	14 416 m ²

Lägenheterna fördelar sig på 46 stycken 1:or, 166 stycken 2:or och 27 stycken 3:or samt 10 stycken 4:or.

Lägenhetslista redovisas i Bilaga 1.

2.4 Inredning i bostäder

Köksinredningar:

- Vita, släta luckor och bänkskiva av laminat, kombinerad kyl/frys alternativt kyl och frys, häll med ugn och diskmaskin. Förberett för micro. Stänkskydd av kakel. Golv belagda med mattlackad ekparkett. Vitmålade väggar. Eklaserade träsocklar.

Badrumsinredningar:

- Tvättställ med kommod, wc, duschvägg med draperistång, samt spegelskåp. Kombimaskin med tvätt och tork. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum:

- Mattlackad ekparkett i vardagsrum, och i sovrum. Fönsterbänk i kalksten.

2016082204664

2.5 Gemensamma anordningar samt Gemensamhetsanläggningar

8 stycken trapphus med hiss.

Det finns en gemensam innergård med pool och gemensamhetslokal. Gården ska iordningsställas med plattbeläggning, gräsmattor, gångytor, blommor, träd, buskar samt terrassering av trall

Gemensam tvättstuga i hus 2.

Lägenhetsförråd av nätväggar finns i källaren. Cykelförråd i källaren samt cykelställ på gården. Barnvagnsrum / rullstolsförråd i källaren.

Nedkast för hushållsavfall finns på tre platser utmed kvarteret. Grovsoprum med annan avfallshantering i källaren mellan trapphus 1 och trapphus 8.

Garage i ett plan med 80 stycken parkeringsplatser. Preliminärt kommer två parkeringsplatser att nyttjas av föreningens poolbilar.

Postboxar och informationstavla är placerade i entréplan och tidningshållare är placerad utanför lägenhetsdörren.

2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmsta tiden. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfond med ca 0,1% av det beräknade totala taxeringsvärdet. Se vidare avsnitt "Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten" samt "Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader" nedan.

2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för Skatteverkets allmänna fastighetstaxering år 2016-2018, har det totala taxeringsvärdet uppskattats till 286 800 000 kronor, varav byggnadsvärdet för bostäder uppgår till 200 000 000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2016. På grund av att byggnaden är nyproducerad, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under åren kvartal 1, 2017 – kvartal 3 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärv har skett genom att föreningen 2014-12-19 förvärvat aktierna i bolaget Linneduken 1 AB som vi den tidpunkten ägde fastigheten Stockholm Linneduken 1. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget Linneduken 1 AB kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad ¹	751 054 000 kr
Fördelas på:	
Entreprenad	431 689 000 kr
Investeringsmoms prel.	- 5412 000 kr
Mark + Aktier	324 777 000 kr

Summa	751 054 000 kr
-------	----------------

Summan utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

En kassa om 100 000 kronor ingår som en del i föreningens anskaffningskostnad.

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 751 054 000 kr, i en garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB.

5 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

¹ Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad med mera. I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage.

6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7 FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 163 944 000 kr

Lånet avses att fördelas på tre lika stora delar med en bindningstid på preliminärt 2, 3, respektive 5 år till en maximalt angiven genomsnittsränta om 3 %. Den genomsnittliga räntan om maximalt 3 % är garanterad i två år, i en garantiutfästelse utställd av SSM Bygg & Fastighets AB.

Vid tiden för upprättandet av föreningens ekonomiska plan skulle föreningens genomsnittsränta med ovanstående fördelning av lånen, enligt offert från SBAB, bli ca 1,16 % år 1. Kredittiden för lånet är beräknad till 50 år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

7.2 Insatser

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 587 110 000 kr

Finansiering anskaffningskostnad 751 054 000 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med ca 819 000 kr per år vilket år 1 utgör ca 0,5 % av föreningens lån.

2016082204666

8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 0,5 %. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

8.1 Beräknade kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

<i>Kapital</i>	
Genomsnittsränta	3,00%
Lån	163 944 000 kr
Räntekostnad	4 918 320 kr
Amortering	819 720 kr
Summa kapital	5 738 040 kr
<i>Drift, skatt, reparationsfondering</i>	
Preliminära driftkostnader, Bilaga 2	3 020 213 kr
Ärvode garageentreprenör	129 024 kr
Kostnad Poolbilar	84 000 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	68 000 kr
Avsättning till reparationsfond	286 800 kr
Summa drift, skatt, reparationsfond	3 588 037 kr

Planenlig avskrivning² görs med preliminärt 2 130 885 kr per år, vilket utgör 0,5 % av byggnadens värde.

Känslighetsanalys över föreningens kostnader finns i Bilaga 3.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter p-platser ink moms	151 200 kr
Hysesintäkter garageplatser ex moms	921 600 kr
Årsavgifter medlemmar	8 257 920 kr
Summa intäkter	9 330 720 kr

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

² Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt Bilaga 1.

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Hyran för medlemmars garageplats är angiven exklusive moms.

9.1 Nyckeltal

Insats per kvm boa	48 346 kr
Driftkostnad per kvm boa	266 kr
Årsavgift i snitt per kvm boa	680 kr

9.2 Bredband

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med Com Hem som leverantör av fiberanslutning till fastigheten och installation av bredbandsnät. Föreningen har för avsikt att låta de fria marksända kanalerna ingå i månadsavgiften. Kostnaden för bredbandsuppkopplingen med hastighet 1000/1000 (500-1000 Mbit / s) är, under de första fem åren, 180 kronor per lägenhet och månad. Kostnaden faktureras i samband med månadsavgiften. Utöver det kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för utökat kanalutbud på TV.

10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Lägenhetsredovisning Brf Bromma Tracks - Bilaga 1

20160822204669

Trapp nr	Lgh nr	Vån plan	Lgh BOA (m2)	Lägenhets Beskrivning Rum Typ	Andels- tal	Månads avgift (kr/mån)	Insats (lkr)	Uppskattad månadskostnad varmvattenförbr. (lkr/mån)
1	T1-1001	1	52,0	2 RK	0,4282%	2 947	2 340 000	87
1	T1-1002	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1003	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1004	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1005	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1006	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1007	1	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
1	T1-1008	1	69,0	3 RK	0,5682%	3 910	2 990 000	115
1	T1-1101	2	58,0	2 RK	0,4776%	3 287	2 620 000	97
1	T1-1102	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 030 000	72
1	T1-1103	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 030 000	72
1	T1-1104	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 040 000	72
1	T1-1105	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 040 000	72
1	T1-1106	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 050 000	72
1	T1-1107	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 050 000	72
1	T1-1108	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 060 000	72
1	T1-1109	2	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 060 000	72
1	T1-1201	3	58,0	2 RK	0,4776%	3 287	2 660 000	97
1	T1-1202	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 070 000	72
1	T1-1203	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 070 000	72
1	T1-1204	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 080 000	72
1	T1-1205	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 080 000	72
1	T1-1206	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 090 000	72
1	T1-1207	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 090 000	72
1	T1-1208	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 100 000	72
1	T1-1209	3	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 100 000	72
1	T1-1301	4	58,0	2 RK	0,4776%	3 287	2 700 000	97
1	T1-1302	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 110 000	72
1	T1-1303	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 110 000	72
1	T1-1304	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 120 000	72
1	T1-1305	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 120 000	72
1	T1-1306	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 130 000	72
1	T1-1307	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 130 000	72
1	T1-1308	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 140 000	72
1	T1-1309	4	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 140 000	72
1	T1-1401	5	58,0	2 RK	0,4776%	3 287	2 740 000	97
1	T1-1402	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 150 000	72
1	T1-1403	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 150 000	72
1	T1-1404	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 160 000	72
1	T1-1405	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 160 000	72
1	T1-1406	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 170 000	72
1	T1-1407	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 170 000	72
1	T1-1408	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 180 000	72
1	T1-1409	5	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 180 000	72
1	T1-1501	6	58,0	2 RK	0,4776%	3 287	2 840 000	97
1	T1-1502	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 250 000	72
1	T1-1503	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 250 000	72
1	T1-1504	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 260 000	72
1	T1-1505	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 260 000	72
1	T1-1506	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 270 000	72
1	T1-1507	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 270 000	72
1	T1-1508	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 280 000	72
1	T1-1509	6	43,0	2 RK	0,3541%	2 437	2 280 000	72
2	T2-1001	1	52,0	2 RK	0,4282%	2 947	2 280 000	87

2	T2-1002	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1003	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1004	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1005	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1006	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1007	1	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 930 000	72
2	T2-1008	1	69,0	3	RK	0,5682%	3 910	2 990 000	115
2	T2-1101	2	58,0	2	RK	0,4776%	3 287	2 520 000	97
2	T2-1102	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 020 000	72
2	T2-1103	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 020 000	72
2	T2-1104	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 010 000	72
2	T2-1105	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 010 000	72
2	T2-1106	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 000 000	72
2	T2-1107	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 000 000	72
2	T2-1108	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 990 000	72
2	T2-1109	2	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	1 990 000	72
2	T2-1201	3	58,0	2	RK	0,4776%	3 287	2 560 000	97
2	T2-1202	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 060 000	72
2	T2-1203	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 060 000	72
2	T2-1204	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 050 000	72
2	T2-1205	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 050 000	72
2	T2-1206	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 040 000	72
2	T2-1207	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 040 000	72
2	T2-1208	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 030 000	72
2	T2-1209	3	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 030 000	72
2	T2-1301	4	58,0	2	RK	0,4776%	3 287	2 600 000	97
2	T2-1302	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 100 000	72
2	T2-1303	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 100 000	72
2	T2-1304	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 090 000	72
2	T2-1305	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 090 000	72
2	T2-1306	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 080 000	72
2	T2-1307	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 080 000	72
2	T2-1308	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 070 000	72
2	T2-1309	4	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 070 000	72
2	T2-1401	5	58,0	2	RK	0,4776%	3 287	2 640 000	97
2	T2-1402	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 140 000	72
2	T2-1403	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 140 000	72
2	T2-1404	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 130 000	72
2	T2-1405	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 130 000	72
2	T2-1406	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 120 000	72
2	T2-1407	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 120 000	72
2	T2-1408	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 110 000	72
2	T2-1409	5	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 110 000	72
2	T2-1501	6	58,0	2	RK	0,4776%	3 287	2 740 000	97
2	T2-1502	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 240 000	72
2	T2-1503	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 240 000	72
2	T2-1504	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 230 000	72
2	T2-1505	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 230 000	72
2	T2-1506	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 220 000	72
2	T2-1507	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 220 000	72
2	T2-1508	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 210 000	72
2	T2-1509	6	43,0	2	RK	0,3541%	2 437	2 210 000	72
3	T3-1001	1	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 290 000	90
3	T3-1002	1	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	2 690 000	98
3	T3-1003	1	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 160 000	83
3	T3-1004	1	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	1 980 000	77
3	T3-1005	1	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 060 000	120
3	T3-1006	1	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	3 820 000	137
3	T3-1101	2	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 390 000	90
3	T3-1102	2	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	2 790 000	98
3	T3-1103	2	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 260 000	83
3	T3-1104	2	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 080 000	77
3	T3-1105	2	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 160 000	120
3	T3-1106	2	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	3 920 000	137
3	T3-1201	3	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 430 000	90

3	T3-1202	3	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	2 830 000	98
3	T3-1203	3	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 300 000	83
3	T3-1204	3	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 120 000	77
3	T3-1205	3	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 200 000	120
3	T3-1206	3	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	3 960 000	137
3	T3-1301	4	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 470 000	90
3	T3-1302	4	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	2 870 000	98
3	T3-1303	4	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 340 000	83
3	T3-1304	4	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 160 000	77
3	T3-1305	4	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 240 000	120
3	T3-1306	4	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 000 000	137
3	T3-1401	5	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 540 000	90
3	T3-1402	5	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	2 940 000	98
3	T3-1403	5	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 410 000	83
3	T3-1404	5	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 200 000	77
3	T3-1405	5	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 280 000	120
3	T3-1406	5	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 070 000	137
3	T3-1501	6	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 640 000	90
3	T3-1502	6	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	3 040 000	98
3	T3-1503	6	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 510 000	83
3	T3-1504	6	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 240 000	77
3	T3-1505	6	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 320 000	120
3	T3-1506	6	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 170 000	137
3	T3-1601	7	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 740 000	90
3	T3-1602	7	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	3 140 000	98
3	T3-1603	7	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 610 000	83
3	T3-1604	7	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 310 000	77
3	T3-1605	7	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 390 000	120
3	T3-1606	7	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 270 000	137
3	T3-1701	8	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 840 000	90
3	T3-1702	8	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	3 240 000	98
3	T3-1703	8	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 710 000	83
3	T3-1704	8	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 410 000	77
3	T3-1705	8	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 490 000	120
3	T3-1706	8	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 370 000	137
3	T3-1801	9	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	2 940 000	90
3	T3-1802	9	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	3 340 000	98
3	T3-1803	9	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	2 810 000	83
3	T3-1804	9	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 510 000	77
3	T3-1805	9	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 590 000	120
3	T3-1806	9	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 470 000	137
3	T3-1901	10	54,0	2	RK	0,4447%	3 060	3 090 000	90
3	T3-1902	10	59,0	3	RK	0,4858%	3 343	3 540 000	98
3	T3-1903	10	50,0	2	RK	0,4117%	2 833	3 010 000	83
3	T3-1904	10	46,0	2	RK	0,3788%	2 607	2 690 000	77
3	T3-1905	10	72,0	3	RK	0,5929%	4 080	3 770 000	120
3	T3-1906	10	82,0	4	RK	0,6752%	4 647	4 670 000	137
4	T4-1001	1	59,0	2	RK	0,4858%	3 343	2 440 000	98
4	T4-1002	1	34,0	1	RK	0,2800%	1 927	1 590 000	57
4	T4-1003	1	81,0	3	RK	0,6670%	4 590	3 410 000	135
4	T4-1101	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 595 000	102
4	T4-1102	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 690 000	57
4	T4-1103	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 690 000	57
4	T4-1104	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 570 000	102
4	T4-1201	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 635 000	102
4	T4-1202	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 760 000	57
4	T4-1203	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 760 000	57
4	T4-1204	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 610 000	102
4	T4-1301	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 190 000	75
4	T4-1302	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 860 000	57
4	T4-1303	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 860 000	57
4	T4-1304	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 140 000	75
5	T5-1001	1	59	2	RK	0,4858%	3 343	2 440 000	98
5	T5-1002	1	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 590 000	57
5	T5-1003	1	81	3	RK	0,6670%	4 590	3 410 000	135

5	T5-1101	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 620 000	102
5	T5-1102	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 710 000	57
5	T5-1103	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 710 000	57
5	T5-1104	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 595 000	102
5	T5-1201	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 660 000	102
5	T5-1202	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 780 000	57
5	T5-1203	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 780 000	57
5	T5-1204	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 635 000	102
5	T5-1301	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 240 000	75
5	T5-1302	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 880 000	57
5	T5-1303	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 880 000	57
5	T5-1304	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 190 000	75
6	T6-1001	1	59	2	RK	0,4858%	3 343	2 480 000	98
6	T6-1002	1	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 630 000	57
6	T6-1003	1	81	3	RK	0,6670%	4 590	3 450 000	135
6	T6-1101	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 645 000	102
6	T6-1102	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 730 000	57
6	T6-1103	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 730 000	57
6	T6-1104	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 620 000	102
6	T6-1201	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 685 000	102
6	T6-1202	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 800 000	57
6	T6-1203	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 800 000	57
6	T6-1204	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 660 000	102
6	T6-1301	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 290 000	75
6	T6-1302	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 900 000	57
6	T6-1303	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 900 000	57
6	T6-1304	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 240 000	75
7	T7-1001	1	59	2	RK	0,4858%	3 343	2 480 000	98
7	T7-1002	1	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 630 000	57
7	T7-1003	1	81	3	RK	0,6670%	4 590	3 450 000	135
7	T7-1101	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 670 000	102
7	T7-1102	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 750 000	57
7	T7-1103	2	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 750 000	57
7	T7-1104	2	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 645 000	102
7	T7-1201	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 710 000	102
7	T7-1202	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 820 000	57
7	T7-1203	3	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 820 000	57
7	T7-1204	3	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 685 000	102
7	T7-1301	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 340 000	75
7	T7-1302	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 920 000	57
7	T7-1303	4	34	1	RK	0,2800%	1 927	1 920 000	57
7	T7-1304	4	45	2	RK	0,3706%	2 550	2 290 000	75
8	T8-1001	1	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 710 000	60
8	T8-1002	1	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 690 000	60
8	T8-1003	1	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 690 000	60
8	T8-1004	1	42	2	RK	0,3458%	2 380	1 820 000	70
8	T8-1005	1	61	2	RK	0,5023%	3 457	2 730 000	102
8	T8-1101	2	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 840 000	60
8	T8-1102	2	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 790 000	60
8	T8-1103	2	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 790 000	60
8	T8-1104	2	40	1	RK	0,3294%	2 267	1 910 000	67
8	T8-1105	2	31	1	RK	0,2553%	1 757	1 580 000	52
8	T8-1106	2	50	2	RK	0,4117%	2 833	2 260 000	83
8	T8-1201	3	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 910 000	60
8	T8-1202	3	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 860 000	60
8	T8-1203	3	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 860 000	60
8	T8-1204	3	40	1	RK	0,3294%	2 267	1 980 000	67
8	T8-1205	3	31	1	RK	0,2553%	1 757	1 630 000	52
8	T8-1206	3	50	2	RK	0,4117%	2 833	2 310 000	83
8	T8-1301	4	36	1	RK	0,2964%	2 040	2 010 000	60
8	T8-1302	4	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 960 000	60
8	T8-1303	4	36	1	RK	0,2964%	2 040	1 960 000	60
8	T8-1304	4	40	1	RK	0,3294%	2 267	2 080 000	67
8	T8-1305	4	31	1	RK	0,2553%	1 757	1 730 000	52
8	T8-1306	4	40	2	RK	0,3294%	2 267	2 080 000	67

2016082204673

12 144

100,00%

688 160

587 110 000

Driftskostnader Brf Bromma Tracks Bilaga 2

	BOA12 144 kr/kvm	SEK/BOA	SEK
Fastighetsskötsel		30,00	364 320
Tillsyn och skötsel mark		5,00	60 720
Drift och skötsel garage		5,00	60 720
Städning gemensamma ytor		14,00	170 016
Ekonomisk förvaltning		25,00	303 600
Vattenförbrukning gemensam + KV		20,00	242 880
Uppvärmning Fjärrvärme		60,00	728 640
El gemensam		20,00	242 880
Renhållning Sophämtning		14,00	170 016
Försäkringar		7,00	85 008
Gemensamhetslokal		4,00	48 576
Reparationer		14,00	170 016
Grundutbud TV 30 kr/lgh /månad		6,70	81 365
Styrelsearvoden Revision		5,00	60 720
Hissar 8 st.		4,00	48 576
Pool		15,00	182 160
Summa driftskostnader		248,70	3 020 213

=

Kontrollruta (belopp samma som summa driftkostnad)	3 020 213
--	-----------

9. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS Bilaga 3

Brf Bromma Träds

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AR											
KASSAFLÖDE											
Räntor	-4 918 320	-4 893 723	-4 869 137	-4 844 545	-4 819 954	-4 795 362	-4 770 770	-4 746 179	-4 721 587	-4 696 996	-4 672 404
Amortering	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720	-819 720
Driftkostnader + garageavrodet+ Poolbilar	-3 233 237	-3 297 902	-3 363 860	-3 431 137	-3 499 760	-3 569 755	-3 641 150	-3 713 973	-3 788 252	-3 864 018	-3 941 298
Fastighetsskatt	-68 000	-69 360	-70 747	-72 162	-73 605	-75 077	-76 579	-78 111	-79 673	-81 266	-82 892
Avsättning underhåll	-286 800	-292 536	-298 387	-304 354	-310 442	-316 650	-322 983	-329 443	-336 032	-342 753	-349 608
Hyror	1 072 800	1 094 256	1 116 141	1 138 464	1 161 233	1 184 458	1 208 147	1 232 310	1 256 956	1 282 035	1 307 737
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	8 253 277	8 278 990	8 305 709	8 333 455	8 362 247	8 392 107	8 423 056	8 455 115	8 488 308	8 522 557	8 558 184
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, pakering mm	1 072 800	1 094 256	1 116 141	1 138 464	1 161 233	1 184 458	1 208 147	1 232 310	1 256 956	1 282 035	1 307 737
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	8 253 277	8 278 990	8 305 709	8 333 455	8 362 247	8 392 107	8 423 056	8 455 115	8 488 308	8 522 557	8 558 184
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	-4 918 320	-4 893 723	-4 869 137	-4 844 545	-4 819 954	-4 795 362	-4 770 770	-4 746 179	-4 721 587	-4 696 996	-4 672 404
Avskrivningar	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750	-1 541 750
Driftkostnader	-3 233 237	-3 297 902	-3 363 860	-3 431 137	-3 499 760	-3 569 755	-3 641 150	-3 713 973	-3 788 252	-3 864 018	-3 941 298
Summa kostnader	-9 693 307	-9 733 380	-9 774 747	-9 817 432	-9 861 463	-9 906 867	-9 953 670	-10 001 902	-10 051 590	-10 102 763	-10 155 452
Resultat	-367 230	-350 134	-352 896	-345 513	-337 983	-330 302	-322 468	-314 476	-306 325	-298 011	-289 531
Balanserat underskott	-367 230	-727 364	-1 080 260	-1 425 773	-1 763 757	-2 094 059	-2 416 526	-2 731 003	-3 037 323	-3 335 339	-3 624 870
Ränteantagande	3,00%										
Inflationsantagande	2,00%										
Bostadsrättsyra, m2 ink förskola	12 144										
Taxerfölgande	286 800 000	292 536 000	298 387 000	304 355 000	310 442 000	316 651 000	322 984 000	329 444 000	336 033 000	342 754 000	349 609 000
Föreningslän	153 944 000	153 124 280	162 304 560	161 484 840	160 665 120	159 845 400	159 025 680	158 205 960	157 386 240	156 566 520	155 746 800
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	680	682	684	686	689	691	694	696	699	702	705
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning/m2	798	801	805	808	812	816	820	824	828	832	836
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR											
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift enligt ovanstående prognos	3 253 277	3 278 990	3 305 709	3 333 455	3 362 247	3 392 107	3 423 056	3 455 115	3 488 308	3 522 657	3 558 184
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	9 892 717	9 910 233	9 928 755	9 948 303	9 968 898	9 990 561	10 013 313	10 037 175	10 062 171	10 088 322	10 115 652
2. Dagens räntnivå - 1%	6 613 837	6 647 747	6 682 664	6 718 605	6 755 596	6 793 653	6 832 799	6 873 056	6 914 446	6 956 991	7 000 716
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	8 253 277	8 304 143	8 331 365	8 359 623	8 389 939	8 419 333	8 450 826	8 483 441	8 517 200	8 552 127	8 588 243
2. Dagens inflationsnivå -1%	8 253 277	8 253 838	8 280 054	8 307 286	8 335 555	8 364 881	8 395 286	8 426 790	8 459 416	8 493 187	8 528 124

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bromma Tracks org. nr 769617-1011 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

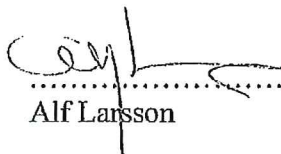
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-08-18



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2016-08-01

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Köpekontrakt 2014-12-19

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 201-12-19

Totalentreprenadkontrakt, fast pris 2014-12-17

Plan- och fasadritningar

Situationsplan

Bankoffert SBAB 2016-06-23

Beräkning taxeringsvärde

Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad, ev. osålda bostadsrätter och ränta 2014-12-17

Projektbrochyr