

**Ekonomisk plan för****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF FREJA 4, 769613-2708****Strängnäs kommun, Södermanlands län**

2012100505536

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	6
F. Ekonomisk prognos	7
G. Känslighetsanalys	8
H. Särskilda förhållanden	9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2012-10-08**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Freja 4 som har sitt säte i Södermanlands län, Strängnäs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 21 oktober 2005 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under april månad år 2012 har nybyggnad av 3 bostadshus på fastigheten Freja 1 innehållande sammanlag 27 lägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under september månad 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske etappvis med början under oktober månad år 2012 och avslutas i juni månad år 2013.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad år 2012.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2010-10-12.

Färdigställandeförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.  
Byggförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Sparbanken Rekarne.

**B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Freja 1 i Strängnäs kommun.
Adress:	Frejastråket 7, 9, 11, 645 51 Strängnäs
Tomtens areal:	4 819 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	2 468 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	27 st
Byggnadernas utformning:	Nybyggnad av 3 flerbostadshus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**Gemensamma anordningar**

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Fjärrvärmeanläggning inkl undercentral.
- Vattenburet vattensystem.
- Mekanisk till /frånluftsventilation / FTX-aggregat.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning i fastigheten.
- Ledningssystem med uttag för TV / data / IP-telefoni
- Kodlås vid huvudentrépartier.
- Hissar (hus A & B)
- Miljöstation
- Stadsnät.

**Enskilda anordningar**

- Separata undermätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd i källarplan i respektive hus.

**Gemensamma utrymmen**

- Undercentral med anslutning till fjärrvärme och vatten, el-telerum.
- Cykelrum / barnvagnsförråd (hus A & B).

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

- Planteringar
- Gårdsytor belagda med gräs / asfalt / sten / grus.
- Trappor

**Parkering**

- Totalt 52 st biluppställningsplatser. 27 st inom fastigheten varav 14 med elstolpe, 25 st belägna på angränsande fastighet.

**Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening**

- Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheterna Freja 1 och Oden 1 gemensamma behov av miljöstation / dagvatten / VA

**Servitut / Ledningsrätter**

- Inom fastigheten kommer det att ske upplåtelse av ledningsrätter enligt detaljplanen.
- Fastigheten kan komma att belastas av ett eller flera servitut för angränsande fastigheters dagvatten, vatten och avloppsledningar, el, tele, TV-nät mm.

**Post**

- Post till boende i huset avlämnas i postboxar i entréhall.
- Tidningar avlämnas på hållare vid respektive lägenhetsdörr.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Pelare och väggar i betong / trä / stål.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stomme av träreglar. Fasader klädda med puts / panel.
Yttertak:	Papp.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong / trä med gips.
Innerväggar:	Trä / betong med gips.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av metall och glas.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Entréer:	Entrépartier i stål. Vid huvudentré kodlås.
Trapphus:	Terazzotrapphus i betong med huvudtrappa och hiss (hus A & B). Golv i entréhall / trapphus bekläds med klinker. Postboxar i entréhall och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fönster / Fönsterdörrar:	3-glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium. Fönster och fönsterdörrar i markplan försedda med lås.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med ringklocka och tittöga.
Innerdörrar:	Vita släta med rostfritt stycke.
Branddörr:	Stålblåt, målade. Brandklass EI 60.
Lägenhetsförråd:	Stålnät, typ Troax.
Uppvärmning:	Lägenheterna fjärrvärms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Mekanisk till / frånluft.
Elsystem:	4-ledarsystem och jordfelsbrytare.
TV / Data:	Separata nät för TV, / data.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Utförande beroende på lägenhetsmodell, se ritning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Entré	Klinker	Tapet/målat	Vitmålat	Hatthylla
Kök	Eklamell	Tapet/målat	Vitmålat	Glaskeramikhäll med ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläkt, kakel över diskbänk.
Bad/wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättställskommod med överskåp, dusch alt badkar, komfortvärme, tvättmaskin, torktumlare.
Klädkammare	Eklamell	Målat	Vitmålat	
Övriga rum	Eklamell	Tapet/målat	Vitmålat	

**C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt, förvärv av föreningens fastighet, byggherrekostnader.	66 523 000
Likviditetsreserv och oförutsett / kassa /	100 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>66 623 000</b>

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 26 083 000

**Försäkringar**

Byggnaderna som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Länsförsäkringar.

**D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader****Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Med hänsyn till stigande driftskostnader och kommande fastighetsskatt måste årsavgifterna höjas årligen. Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2017.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Summa lån	18.108 000
Insatser inkl kassa	48.515.000
<b>Summa finansiering</b>	<b>66.623.000</b>

Långgivare	Belopp kr	Bindningstid	Ränta	Amort.tid	Ränta kr	Amortering kr	Summa kr
Rekarne	18.108.000	Rörligt	3.75 %	50 år	679.050	181.080	860.130
<b>Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa</b>							<b>860.130</b>

**Avsättning för underhåll**

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 0

**Driftskostnader inkl moms**

Föreningens administration	81.000
Försäkringar	18.000
Uppvärmning, fjärrvärme	249.000
Elförbrukning, gemensam	29.000
Vattenförbrukning	74.000
Fastighetsskötsel & tillsyn	91.000
Reparationer	47.000
Sophämtning	16.000
Trappstädning	20.000
<b>Summa driftskostnader år 1</b>	<b>625.000</b>

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Hushållsel, hemförsäkring, abonnemangsavgifter i stadsnätet, sotning braskamin samt hyrd p-plats.

**Summa beräknade kostnader år 1** **1.485.130**

**E. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter 1.301.530

Hysesintäkt p-platser. 14 st á 350 kr / mån. 38 st á 250 kr / mån. 172.800

**Summa beräknade intäkter år 1 1.485.130**

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters beräknade årsavgifter och insatser.

Lgh nr	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning	Lägenhetsstatus	Andelstai %	Insats SEK	Upplåtelseavgift SEK	Årsavgift SEK	Månadsavgift SEK
A1	76	2 rok	P1	3,0794	1 395 000		40 412	3 368
A2	64	2 rok	P1	2,5932	1 195 000		34 031	2 836
A3	75	1 rok	P1	3,0389	1 295 000		39 880	3 323
A4	92	3 rok	P2	3,7277	1 846 000		48 920	4 077
A5	65	2 rok	P2	2,6337	1 245 000		34 563	2 880
A6	120	4 rok	P2	4,8622	2 145 000		63 809	5 317
A7	92	3 rok	P3	3,7277	1 864 000		48 920	4 077
A8	65	2 rok	P3	2,6337	1 275 000		34 563	2 880
A9	127	4 rok	P3	5,1459	2 270 000		67 531	5 628
A10	93	3 rok	P4	3,7682	2 250 000		49 452	4 121
A11	107	3-4 rok	P4	4,3355	2 550 000		56 896	4 741
B1	76	2 rok	P1	3,0794	1 395 000		40 412	3 368
B2	64	2 rok	P1	2,5932	1 195 000		34 031	2 836
B3	75	1 rok	P1	3,0389	1 295 000		39 880	3 323
B4	92	3 rok	P2	3,7277	1 846 000		48 920	4 077
B5	65	2 rok	P2	2,6337	1 245 000		34 563	2 880
B6	120	4 rok	P2	4,8622	2 145 000		63 809	5 317
B7	92	3 rok	P3	3,7277	1 864 000		48 920	4 077
B8	65	2 rok	P3	2,6337	1 275 000		34 563	2 880
B9	127	4 rok	P3	5,1459	2 270 000		67 531	5 628
B10	93	3 rok	P4	3,7682	2 250 000		49 452	4 121
B11	107	3-4 rok	P4	4,3355	2 550 000		56 896	4 741
C1	107	3 rok	P1	4,3355	1 975 000		56 896	4 741
C2	78	2 rok	P1	3,1605	1 395 000		41 476	3 456
C3	109	4 rok	P2	4,4165	1 995 000		57 959	4 830
C4	109	4 rok	P2	4,4165	1 995 000		57 959	4 830
C5	113	4 rok	P3	4,5786	2 495 000		60 086	5 007
<b>Sum</b>	<b>2 468</b>			<b>100,0000</b>	<b>48 515 000</b>		<b>1 312 330</b>	<b>109 361</b>

P1 = Plan 1

P2 = Plan 2

P3 = Plan 3

P4 = Plan 4

Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.

## F. Ekonomisk prognos

Fasta priser  
(avser prisläge år 2012)

År 1      År 2      År 3      År 4      År 5      År 6      År 11

<b>Summa kostnader*</b>	1 485 130	1 514 833	1 545 129	1 576 032	1 607 552	1 639 704	1 810 365
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	679 050	672 260	665 469	658 679	651 888	645 098	611 145
Amorteringar	181 080	181 080	181 080	181 080	181 080	181 080	181 080
<b>Driftskostnader (inkl löpande underhåll)</b>	625 000	637 500	650 250	663 255	676 250	690 051	761 872
<b>Fond (avser periodiskt underhåll)</b>	0	0	0	0	162 000	0	0
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	71 442	157 756
<b>Summa intäkter*</b>	1 485 130	1 514 833	1 545 129	1 576 032	1 607 552	1 639 704	1 810 365
<b>Årsavgifter</b>	1 312 330	1 338 577	1 365 348	1 392 655	1 420 508	1 448 918	1 599 723
<b>Övriga intäkter</b>							
Uthyrning p-platser	172 800	176 256	179 781	183 377	187 044	190 785	210 642
<b>Årets överskott</b>	0	23 993	48 330	73 018	-63 936	52 033	98 513
(Ackumulerat inkl kassa)	100 000	123 993	172 323	245 342	181 406	233 439	117 180
Ränteantagande		3,75 %					
Inflationsantagande		2,00 %					

\* I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, d.v.s. även inkomster och utgifter.

Avskrivningar för året motsvarar under året gjorda amorteringar.

Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingsskäl redovisat som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader. Intäkter och kostnader minskas då i motsvarande grad.

## G Känslighetsanalys

Fasta priser (avser prisläge år 2012)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Arsavgift per m2 om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	532	542	553	564	576	587	648
2. Antagen räntenivå + 1%	605	615	625	635	646	657	714
3. Antagen räntenivå + 2%	678	688	697	707	716	726	780
Antagen räntenivå och							
4. Antagen inflationsnivå + 1%	532	545	558	572	586	603	686
5. Antagen inflationsnivå + 2%	532	547	564	580	598	619	728

Analysen utgår från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneränta. Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade.

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret. För övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.



2012100505544

**H. Särskilda förhållanden**

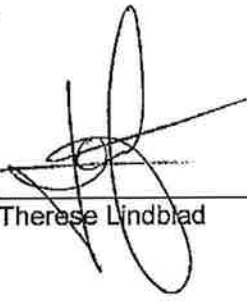
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.

Sundbyberg 2012-08-24

Bostadsrättsföreningen Freja 4



Mats Evénsson



Therese Lindblad



Sven Jonsson

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Freja 4 med org.nr 769613-2708, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 27 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2012.08.24

Stadgar för Brf Freja 4

Registreringsbevis för Brf Freja 4

Köpebrev för fastigheten Freja 1

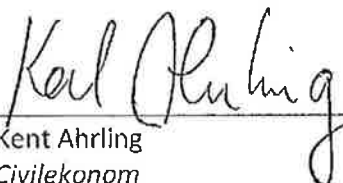
Entreprenadkontrakt mellan Svenska Hem Entreprenad AB och Brf Freja 4 2010.10.12

Finansieringsavtal med Sparbanken Rekarne

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2012.10.02



Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Gar-Bo AB

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