

Organisationsnr: 769621 - 5792

201009151356

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Glasbruket 2

FASTIGHET: Malmö Buteljen 3

SÄTE: Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

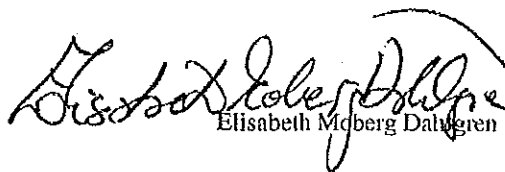
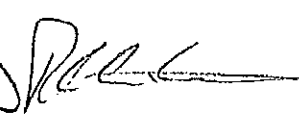
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 10-11
F.	Ekonomisk prognos	Sid 12
G.	Känslighetsanalys	Sid 13
H.	Särskilda förhållanden	Sid 14

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö

2010-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Glasbruket 2


Elisabeth Moberg Dahlgren
Rolf Kristensson
Kim Hansson**Registrerades av Bolagsverket 2010-09-15**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2, Malmö Stad, organisationsnummer 769621 - 5792 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 33 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i november 2011.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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 på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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 2010-09-01. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) 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 avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Malmö Buteljen 3
Adress:	Barlastgatan 53 - 57
Tomtens areal:	1 510 m ²
Boarea enligt tabell:	ca: 2 840 m ²
Antal bostadslägenheter:	33 st
Byggnadernas utformning:	Ett bostadshus om fem våningar samt penthouse och tornrum i gavel

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme
 Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren.
 Elcentral/elrum med teleutrustning och fläktrum är belägna i källaren.
 Tre hissar med hisschakt, entréer, trapphus och postboxar.
 Platser för cyklar, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
 Fiberkabel för rikstelefon, Kabel-TV och data.
 Vattenmätare placerad i värmecentral samt varmvattenmätare placerad i lägenheter.
 Porttelefon.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
 Miljöhus för hushållsavfall och källsortering placerat på gård.
 Inkommande elservis
 Anslutning och ledningar för vatten och avlopp

Parkering

36 st garageplatser i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor m.m., miljörum, källare inklusive garageparkering, garagedfart och bostadsrättslokal med övernattningsrum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Lägenhetsförråd i källarvåning

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Följande servitut avses bildas beträffande föreningens fastighet:
 Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande föreningens fastighet till förmån för andra fastigheter inom kvarteret.

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållsskyldigheten för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen.
 Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg och i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.
 Föreningens fastighet belastas av tre nyttjanderätter för ledning.

Visningslägenheter

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

ed

201009151359

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningsselement med fasadtegel, skivmaterial respektive träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takstolar av trä, råspont och papptäckning
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med 3-glas energirutor
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer samt värmepump.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

Två digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett	Målat	Grängat*	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat*	
Kök	Parkett	Målat stänkskydd av kakel	Grängat*	Kökssnickerier enligt ritning Spishäll Spiskåpa Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Kyl/sval+frys enl. ritning Kyl/frys lgh 2 R&K enl. ritning Diskmaskin
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat*	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare Elektrisk handdukstork Duschväggar Toalettstol

ed

201009151360

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Handdukstork Duschväggar Toalettstol Tvättmaskin Torktumlare Skåpsinredning enl. ritning
WC	Klinker	Målat Kakel på tvättställsvägg	Målat	Tvättställ Spegel Handdukshängare Toalettappershållare Toalettstol
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Duschväggar Toalettstol
Tvätt	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel vid ho	Målat	Skåpsinredning enl. ritning Tvättmaskin Torktumlare
Matplats	Parkett	Målat	Grängat*	
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat*	Klädstång med hylla
Lounge	Parkett	Målat	Målat	

* I penthousevåning utföres innertaken målade.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 123 950 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 123 950 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 55 551 000 kr
varav för garage till ca 2 919 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1280012

201009151361



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	8 950 000	1	3,40%	304 300	6 328	310 628
Bottenlån	8 950 000	3	4,30%	384 850	6 328	391 178
Bottenlån	9 000 000	5	4,90%	441 000	6 363	447 363
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					83 931	83 931
Summa lån	26 900 000			1 130 150	102 950	1 233 100
Insatser	60 600 000					
Upplåtelseavgifter	36 450 000					
Summa finansiering	123 950 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 233 100

1) Amortering år 2: 113 245 år 3: 123 540

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
19 019 kr 21 080 kr 23 364 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,20%
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2 lägenhetsarea	85 200
--	------------------------	--------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	66 000
Administration , styrelsearvode, m m	17 000
Revisionsarvode	10 000
Vattenavgifter	55 000
Värmeavgifter	200 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	150 000
Sophämtning	34 000
Yttre och inre skötsel inkl.hissar	85 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	15 000
Gemensamhetsanläggning källare, gård och gemensamhetslokal d)	35 000
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	79 200
Försäkringar	20 000
Övrigt	10 000
Kommunal fastighetsavgift e)	
Fastighetsskatt garage	29 190

<u>Summa driftskostnader</u>	805 390
-------------------------------------	----------------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 123 690
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningens värmeundercentral och fläktar, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift
Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet. Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

ed

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter bostadslägenheter	2 840 m2	593 kr/m2 (i snitt)	1 683 440
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			101 850
Årsavgifter TV, telefoni och data		200 kr/mån o lgh	79 200
Årshyra garage	36 st	9 000 kr/st (750 kr/mån, 80 % uthyrt)	259 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 123 690
--	------------------

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



TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		m ²	Boarea	Andelstal	INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		UPPLÅTELSE-		ÅRSavgift		LGH		ÅRSavgift VARM.		ÅRSavgift		TV, TELE, DATA		TOTALT		
						%	kr	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr	per år
					*)	cirka **)	***)																	
11001	a	4 RK	99				3,3977	2 059 000	1 641 000	3 700 000	57 198	4 767	3 650	304	2 400	200	2 400	200	63 248	5 271				
11002	a	3 RK	80				2,8845	1 748 000	452 000	2 200 000	48 559	4 047	3 200	267	2 400	200	2 400	200	54 159	4 513				
11101	b	4 RK	106				3,5677	2 162 000	1 888 000	4 050 000	60 059	5 005	3 650	304	2 400	200	2 400	200	66 109	5 509				
11102	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	799 000	2 650 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
11201	b	4 RK	106				3,5677	2 162 000	1 988 000	4 150 000	60 059	5 005	3 650	304	2 400	200	2 400	200	66 109	5 509				
11202	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	899 000	2 750 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
11301	b	4 RK	106				3,5677	2 162 000	2 088 000	4 250 000	60 059	5 005	3 650	304	2 400	200	2 400	200	66 109	5 509				
11302	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	1 049 000	2 900 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
11401	b	4 RK	106				3,5677	2 162 000	2 188 000	4 350 000	60 059	5 005	3 650	304	2 400	200	2 400	200	66 109	5 509				
11402	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	1 199 000	3 050 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
11501	tt	5 RK	157				4,8630	2 947 000	4 503 000	7 450 000	81 866	6 822	3 800	317	2 400	200	2 400	200	88 066	7 339				
21001	u	2 RK	69				2,5660	1 555 000	245 000	1 800 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
21002	u	3 RK	80				2,8845	1 748 000	402 000	2 150 000	48 559	4 047	3 200	267	2 400	200	2 400	200	54 159	4 513				
21101	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	395 000	1 950 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
21102	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	749 000	2 600 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
21201	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	495 000	2 050 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
21202	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	849 000	2 700 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
21301	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	595 000	2 150 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
21302	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	999 000	2 850 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
21401	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	745 000	2 300 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
21402	b	3 RK	87				3,0545	1 851 000	1 149 000	3 000 000	51 420	4 285	3 200	267	2 400	200	2 400	200	57 020	4 752				
21501	tt	4 RK	112				3,7145	2 251 000	2 999 000	5 250 000	62 532	5 211	3 650	304	2 400	200	2 400	200	68 582	5 715				
31001	u	2 RK	69				2,5660	1 555 000	195 000	1 750 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
31002	u	3 RK	78				2,8350	1 718 000	332 000	2 050 000	47 725	3 977	3 200	267	2 400	200	2 400	200	53 325	4 444				
31101	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	345 000	1 900 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
31102	b	3 RK	78				2,8350	1 718 000	482 000	2 200 000	47 725	3 977	3 200	267	2 400	200	2 400	200	53 325	4 444				
31201	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	445 000	2 000 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
31202	b	3 RK	78				2,8350	1 718 000	582 000	2 300 000	47 725	3 977	3 200	267	2 400	200	2 400	200	53 325	4 444				
31301	b	2 RK	69				2,5660	1 555 000	545 000	2 100 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	2 400	200	48 047	4 004				
31302	b	3 RK	78				2,8350	1 718 000	682 000	2 400 000	47 725	3 977	3 200	267	2 400	200	2 400	200	53 325	4 444				

Nr	LÄGENHET	Storlek	Boarea	Andelstal	INSATS		UPPLÅTELSE		INSATS OCH		UPPLÅTELSE		AVGIFT		LGH		VATTEN ***)		VARM.		TV, TELE, DATA		ÅRS AVGIFT		TOTALT	
					m²	%)	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	kr	per år	per månad	kr	kr	per år	per månad	kr	kr	per år	per månad	kr	kr
31401	b	2 RK	69	2,5660	1 555 000	695 000	2 250 000	43 197	3 600	2 450	204	2 400	200	48 047	4 004											
31402	b	3 RK	78	2,8350	1 718 000	832 000	2 550 000	47 725	3 977	3 200	267	2 400	200	53 325	4 444											
31501	tt	4 RK	112	3,7145	2 251 000	2 999 000	5 250 000	62 532	5 211	3 650	304	2 400	200	68 582	5 715											
ev. justering																										
SUMMA		33 lgh	2 840	100,0000	60 600 000	36 450 000	97 050 000	1 683 440	101 850	79 200	1 864 490															

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV-utbud.

I hushållsel ingår förbrukningen av el för *handdukstork*.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beveckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, övriga lägenheter har balkong (b) eller takterrass (tt).

Det åligger berörd bostadsrättsinnehavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

**) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

***) Andelsdelen är avrundade till 4 decimaler.

****) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

F. EKONOMISK PROGNOSEN**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,20%

Kommunal fastighetsavgift:

2012 bostäder: 1 329 kr/lygh o år	
uppskattad förändring per år: 2,0%	
år 1-5	0%
år 6-10	50%
år 11-	100%

Underlag fastighetskort, FFT 2010:

garage: 2 919 tkr	
2,0%	
fastighetskort: 1,0%	

År efter färdigställande:

Kalenderår: 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Kapitalkostnader

Räntor	-1 130	-1 126	-1 121	-1 116	-1 110	-1 104	-1 098	-1 091	-1 083	-1 076	-1 067 tkr
Amortering/avskrivning	-19	-21	-23	-26	-29	-32	-35	-39	-43	-48	-53 tkr
Extra amortering/avskrivning	-84	-92	-100	-108	-115	-123	-129	-136	-142	-148	-163 tkr

Kapitalkostnad

	-1 233	-1 239	-1 245	-1 250	-1 254	-1 258	-1 263	-1 266	-1 268	-1 272	-1 283 tkr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Driftkostnader inkl löpande underhåll

	-776	-792	-808	-824	-840	-857	-874	-891	-909	-927	-946 tkr
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----------

Avsättning för fastighetsunderhåll *)

Övriga kostnader	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85	-85 tkr
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

Kommunal fastighetsavgift

	0	0	0	0	0	-24	-25	-25	-26	-26	-53 tkr
--	---	---	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	---------

Fastighetskort garage

	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36 tkr
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

SUMMA KOSTNADER

	-2 123	-2 146	-2 168	-2 190	-2 211	-2 257	-2 279	-2 301	-2 322	-2 345	-2 403 tkr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Årsavgift, genomsnitt kr/m²

	657	670	683	697	711	725	739	754	769	785	800 kr/m ²
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------

Årsavgifter

	1 864	1 902	1 940	1 979	2 018	2 059	2 100	2 142	2 185	2 228	2 273 tkr
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

Hyrinntäkter

	259	262	264	267	270	272	275	278	281	283	286 tkr
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

SUMMA INTÄKTER

	2 124	2 164	2 204	2 246	2 288	2 331	2 375	2 420	2 465	2 512	2 559 tkr
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

RESULTAT

	0	18	36	56	77	74	96	119	143	167	156 tkr
--	---	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	---------

Föreningens kassa

Ingående saldo	0										tkr
----------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

Kassabehållning

	85	188	309	450	612	771	952	1 156	1 384	1 636	1 877 tkr
--	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-----------

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

	85	170	255	340	425	510	595	680	765	850	935 tkr
--	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

Anm. Beräkning av förningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden

*) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 123	2 146	2 168	2 190	2 211	2 257	2 279	2 301	2 322	2 345	2 403

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2010-08-10 ökar med 1,50 %

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,5%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,2%
- innehåller räntenivå per 2010-08-10	2,7%
- och en reserv för räntebökning	1,5%
Total ränta i ekonomisk plan	4,2%

B. Om räntenivån per 2010-08-10 ökar med 2,5% dvs 1% över anlagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	269	268	267	265	265	263	261	259	258	256	255 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-18	-36	-56	-77	-74	-96	-119	-143	-167	-156 tkr
Behov årsavgiftsökning:	269	250	231	209	188	189	165	140	115	89	99 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

D. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1 % per år ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel, utökat bredband, abonnemang telefoni och utökat TV-utbud.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
grundutbud bredband som fördelas per enhet
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

201009151354

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31 augusti 2010 för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 (769621-5792).

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.

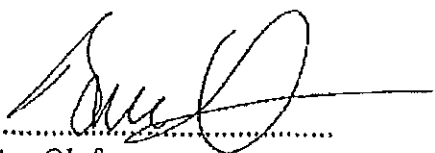
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Stockholm den 2 september 2010



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 2 september 2010 för Brf Glasbruket 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2010-06-05
Registreringsbevis	2010-06-07
Byggfelsförsäkring	2010-06-22
Köpekontrakt för marken	2010-08-24
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-08-31
Utdrag från fastighetsregistret	2010-07-08
Beräkning av taxeringsvärde	2010-06-09
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2010-06-16
Indikativa räntor från Handelsbanken	2010-08-10
Adressuppgift	2010-06-29
Översättningstabell- Lägenhetsnumrering	Odaterad
Exploateringsavtal	2006-06-14