

EKONOMISK PLAN

-Brf Sjöterrassen org. nr. 769611-5166-

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	sid 3
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 5
D.	Försäkring och konsumentskydd	sid 5
E.	Finansieringsplan	sid 5
F.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6
G.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 7
H.	Ekonomisk prognos	sid 8
I.	Känslighetsanalys	sid 9
J.	Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm	sid 10
K.	Särskilda förhållanden	sid 12

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerat av Bolagsverket 2013-06-10

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöterrassen med org. nr. 769611-5166 registrerades 2004-10-15 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har förvärvat fastigheten Fittjaterassen 1 i Botkyrka kommun. Förvärvet har skett genom en så kallad fastighetspaketering där bostadsrättsföreningen 2012-02-15 förvärvade samtliga andelar i Sockerskålen ekonomisk förening (769615-5295), varefter fastigheten fördes över från den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen för skattemässigt värde.

Byggnation pågår på fastigheten av 62 bostadslägenheter i sju huslängor genom totalentreprenad med totalentreprenören Sickla Entreprenad AB och med Hemgården Byggnads AB som total underentreprenör och PEAB Sverige AB samt Moelven Bygghus AB som underentreprenörer.

I enlighet med vad som stadgas 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Angivna uppgifter om fastighetsförvärvet avser den slutliga totala kostnaden för förvärv av fastigheten. Sickla Entreprenad AB garanterar bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad genom ett avräkningsförfarande efter projektets färdigställande. Garantin gäller under förutsättning att bostadsrättsföreningen fram t o m avräkningsförfarandet inte beslutar att nuvarande styrelseledamöter inte längre ska vara ledamöter av styrelsen.

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande bedömda förhållanden.

Uppvärmning samt vatten och avlopp ingår i månadsavgift.

Samtliga kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande uppgår till 2 %.

Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt sker inom en vecka före nedan angivna inflyttningsdatum.

Nedan framgår fastställda inflyttningsdatum för föreningens lägenheter:

Lgh 1-101 till 1-204	2013-07-06 till 2013-07-07
Lgh 2-101 till 2-209	2013-07-25 till 2013-07-26
Lgh 7-101 till 7-108	2013-08-31 till 2013-09-01
Lgh 3-101 till 3-104	2013-09-21 till 2013-09-22
Lgh 5-101 till 5-210	2013-10-05 till 2013-10-06
Lgh 6-101 till 6-103	2013-10-12
Lgh 4-101 till 4-104	2013-10-26 till 2013-10-27

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Beteckningar	Botkyrka Fittjaterassen 1
Adress	Värdshusvägen 11-35, 145 50 Norsborg Fittjaterassen 1-61, 2-42, 145 50 Norsborg
Kommun	Botkyrka
Tomtareal	5 176 m ²
Typ av tomtinnehav:	Äganderätt

Servitut mm: Ledningsrätt Last avseende Vatten

Gemensamma anordningar

- Förrådsrum, fjärrvärmecentral, elrum och soprum.

Teknisk beskrivning

Hustyp:	Radhus och kedjehus i tre plan.
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Bjälklag:	Dubbla isolerade skivbeklädda regelverk i trä. Vindsbjälklag i isolerat skivbeklätt regelverk i trä.
Fasader:	Ytskikt fasad består av träpanel och betong (souterrängvåning mot gata).
Fönster:	3-glas.
Yttertak:	Takpapp.
Lägenhetsförråd:	Lgh om 45 respektive 54 kvm har var sitt varmförråd i gemensamt förrådsutrymme. Lgh om 72 respektive 81 kvm har var sitt varmförråd i gemensamt förrådsutrymme samt var sitt invändigt förråd i lgh. Lgh om 121 kvm har var sitt utvändigt varmförråd samt var sitt invändigt förråd i lgh, men svarar för sin uppvärmningskostnad.
Soppantering:	Sopkärn utomhus utanför varje kedjehus och i soprummen i souterrängshuset.
Värmedistribution:	Vattenburna radiatorer. Elradiatorer i externa varmförråd tillhörande lgh om 121 m ² .
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
Tomt/mark:	Finplanering, inklusive trädäck, stenmjöl, gräs, träd, buskar, och utvändigt belysning.

2013060501104

Rumsbeskrivning

Hall

Golv: Lamellparkett
Vägg: Målad gips.
Tak: Målad gips.
Lister: Målad trä.
Övrigt: Kapphylla, stång med krokar och högskåp.

Kök

Golv: Lamellparkett
Vägg: Målad gips. Stänkkakel mellan bänkskiva och överskåp.
Tak: Målad gips.
Lister: Målad trä.
Inredning: Slät vitmålad köksinredning. Bänkskiva i vit laminat med nedfälld diskho.
Bänkbelysning under överskåp.
Övrigt: Inbyggingsmikro, glaskeramikhäll, inbyggingsugn under häll, köksfläkt, diskmaskin, kyl, frys. Electrolux eller likvärdigt. Vitvarorna i vitt utförande.

Vardagsrum, Sovrum och övriga rum

Golv: Lamellparkett
Vägg: Målad gips.
Tak: Målad gips.
Lister: Målad trä.

WC/Dusch/Tvätt

Golv: Klinker. Elektrisk komfortgolvvärme.
Vägg: Vitt kakel.
Tak: Målad gips. Infällda spotlights i tak.
Övrigt: WC-stol, IFÖ eller likvärdigt. Handfat, IFÖ eller likvärdigt. Engreppsblandare, Oras eller likvärdigt. Duschblandare med hållare. Toalettpappershållare, duschdraperiskena, handdukshängare, klädkrok. Badrumsskåp med eluttag och belysning. Tvättmaskin och torktumlare, Electrolux eller likvärdigt.

Övrigt

Innerdörrar: Kulör vit, utförande slät. Trycken aluminiumfärgade, matt.
Invändig trappa, trapphus: Utförs i trä.
Trösklar: Tröskel av hårdträ i ek alternativt eknyans.
Lås till ytterdörr: ASSA 712 rund dubbelcylinder med 2000 funktion, eller likvärdigt.
Lås till fönsterdörr: ASSA 3707 lika låsning som ytterdörr, eller likvärdigt.
Golv i förråd: Betonggolv.

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och byggnad	148 954 000
Likviditetsreserv	200 000
Summa anskaffningskostnad	149 154 000

Taxeringsvärdet är inte fastställt, utan endast preliminärt beräknat. Se "ekonomisk prognos". Föreningens lagfarts- och pantbrevskostnad ingår i totalentreprenaden.

D Försäkring och konsumentskydd

- **10-årig byggförsäkring.** Byggförsäkring, som innebär att vissa väsentliga skador på husen blir avhjälpta om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningdagen. Kostnad för byggförsäkring ingår i totalentreprenaden.
- **Garantitid.** Föreningens hus kommer att omfattas av en femårig garanti på arbeten som löper fem år från slutbesiktning eller fem år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer. På material och varor är garantitiden två år från slutbesiktning eller två år från det medelfärdigställandedatum som huvudbesiktningsmannen fastställer.
- **Särskild varugaranti gäller.**
 - Isolerglasrutor 10 år från tillverkningsdatum avseende kondens
 - Takpapp 10år
 - Vitvaror 2 år från installationsdatum
- **Fastighetsförsäkring.** Innan första inflyttning kommer styrelsen att teckna en sedvanlig fullvärdesförsäkring.

E Finansieringsplan

Lån 1 Förtidsbundet tom 2015-04-27	20 364 000
Lån 2 Förtidsbundet tom 2016-03-29	20 363 000
Lån 3 Förtidsbundet tom 2016-03-29	20 363 000
Insatser	88 064 000
Summa finansiering	149 154 000

F Beräkning av föreningens årliga kostnader

- År 1 – Kapitalkostnader

Kapitalslag	Räntesats	Belopp
Räntekostnad lån 1	3,04%	619 066
Räntekostnad lån 2	3,02%	614 963
Räntekostnad lån 3	3,02%	614 963
Summa:		1 848 991

- Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

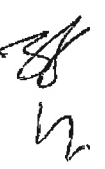
Rubriker	År 1
Räntekostnad	1 848 991
Ränteintäkt	-3 000
Netto kapitalkostnader	1 845 991
Avskrivning enligt 48 § i föreningens stadgar	104 904
Avsättning till yttre underhåll enligt 48 § i föreningens stadgar	0
Summa avsättningar och avskrivningar	104 904
Fastighetsförsäkring	75 000
Uppvärmningskostnad	268 000
Gemensam el	107 000
Teknisk förvaltning allmänna utrymmen	50 000
Vinterunderhåll	30 000
Vatten och avlopp	117 000
Sopor	160 000
Kostnad för data, telefoni och TV, avtal Telia	181 536
Ekonomisk och administrativ förvaltning, avtal Hemgården	68 900
Arvoden för styrelsen	20 000
Oförutsedda kostnader	64 646
Summa driftskostnader	1 142 082
Summa kostnader:	3 092 977

Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter värdeåret enligt nuvarande regler.

G Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelstal.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	3 092 977
Summa intäkter	3 092 977



H Ekonomisk Prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter							
Årsavgift per kvm	611	615	620	641	655	650	673
Årsavgifter	3 092 977	3 114 245	3 135 970	3 246 465	3 317 957	3 290 943	3 408 733
Ränteintäkt	3 000	4 574	6 147	7 721	9 045	10 396	17 568
Summa intäkter	3 095 977	3 118 819	3 142 117	3 254 186	3 327 002	3 301 339	3 426 301
Kostnader							
Räntekostnader	-1 848 991	-1 848 991	-1 848 991	-1 848 991	-1 845 802	-1 842 613	-1 826 667
Avskrivning	-104 904	-104 904	-104 904	-104 904	-104 904	-104 904	-104 904
Avsättning underhåll	0	0	0	-88 304	-90 070	-91 872	-101 434
Driftkostnader ^{1/2}	-1 142 082	-1 164 924	-1 188 222	-1 211 987	-1 286 226	-1 261 951	-1 393 296
Summa kostnader	-3 095 977	-3 118 819	-3 142 117	-3 254 186	-3 327 002	-3 301 339	-3 426 301
Resultat	0	0	0	0	0	0	0
Återförd avsättning	0	0	0	88 304	90 070	91 872	101 434
Återförd avskrivning	104 904	104 904	104 904	104 904	104 904	104 904	104 904
Amortering	0	0	0	-104 904	-104 904	-104 904	-104 904
Betalningsnetto	104 904	104 904	104 904	88 304	90 070	91 872	101 434
Likviditetsreserv	304 904	409 808	514 712	603 016	693 086	784 958	1 272 624
Tax. värde småhus(mark)	10 257 000	10 462 140	10 671 383	10 884 810	11 102 507	11 324 557	12 503 226
Tax. värde småhus (byggnad)	27 737 000	28 291 740	28 857 575	29 434 726	30 023 421	30 623 889	33 811 248

Diverse variabler

Låneskuld år 1:	61 090 000
Total BRA, bostadsrätt:	5 062
Räntesats lån 1:	3,04%
Räntesats lån 2:	3,02%
Räntesats lån 3:	3,02%
Genomsnittlig räntesats:	3,03%
Byggnaders anskaffningsvärde:	104 904 000
Anskaffningsvärde mark:	44 050 000
Avskrivningsprocent på byggnads anskaff. värde:	0,10%
Avsättningsprocent för yttre underhållsfond:	0,30%
Beräknad inflationstakt:	2,00%
Räntesats på intäktsränta:	1,50%

Prognosen förutsätter att likviditetsreserven ej utnyttjas

¹ Fastighetsskatt under värdeåret ingår i fastighetsförvärvet.

² År fem har 50 000 kronor avseende garantibesiktning lagts in i prognosen.

I Känslighetsanalys**Känslighetsanalys ränteförändringar - Årsavgift per kvm och år**

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
1. Dagens ränta	611	615	620	641	655	650	673
2. Dagens ränta +1%	732	736	740	762	776	770	793
3. Dagens ränta +2%	852	857	861	883	896	891	912
4. Dagens ränta -1%	490	495	499	521	535	530	554
5. Dagens ränta -2%	370	374	378	400	415	410	435

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kostnadskalkylen upprättats. I denna känslighetsanalys har det bortsetts från att föreningens lån har förtidsbundits.

Känslighetsanalys inflationsförändringar - Årsavgift per kvm och år

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
1. Dagens inflation	611	615	620	641	655	650	673
2. Dagens inflation +1%	611	617	623	648	665	662	701
3. Dagens inflation +2%	611	619	627	655	674	675	732

Analysens beräkningar avseende inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftskostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

J Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm

Nedan lämnas en specifikation över lägenheters ytor, andelstal, insatser mm.

Bostadsrätter

Lgh	BRA	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Carport
1-101	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
1-102	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
1-201	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
1-202	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
1-203	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
1-204	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-101	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-102	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-103	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-104	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-105	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-106	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-107	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-108	54	2	0,009923	864 000	30 692	2 558	Nej
2-201	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-202	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-203	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-204	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-205	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-206	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-207	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-208	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
2-209	81	3-4	0,016002	1 458 000	49 493	4 124	Nej
3-101	121	6	0,023904	1 990 000	73 933	6 161	Ja
3-102	121	6	0,023904	1 890 000	73 933	6 161	Ja
3-103	121	6	0,023904	1 890 000	73 933	6 161	Ja
3-104	121	6	0,023904	1 990 000	73 933	6 161	Ja
4-101	121	6	0,023904	1 990 000	73 933	6 161	Ja
4-102	121	6	0,023904	1 990 000	73 933	6 161	Ja
4-103	121	6	0,023904	1 990 000	73 933	6 161	Ja
4-104	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
5-101	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-102	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-103	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-104	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-105	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej

Bostadsrättsföreningen Sjöterrassen

2013060501111

Lgh	BRA	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Carport
5-106	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-107	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-108	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-109	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-110	45	2	0,009634	810 000	29 798	2 483	Nej
5-201	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-202	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-203	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-204	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-205	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-206	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-207	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-208	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-209	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
5-210	72	3	0,014224	1 296 000	43 993	3 666	Nej
6-101	121	6	0,023904	2 240 000	73 933	6 161	Ja
6-102	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
6-103	121	6	0,023904	2 240 000	73 933	6 161	Ja
7-101	121	6	0,023904	2 240 000	73 933	6 161	Ja
7-102	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-103	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-104	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-105	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-106	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-107	121	6	0,023904	2 090 000	73 933	6 161	Ja
7-108	121	6	0,023904	2 240 000	73 933	6 161	Ja
Totalt:	5 062,0		1,00	88 064 000	3 092 977	257 748	

Kostnad för uppvärmning och vattenförbrukning ingår i månadsavgiften.

Kostnad för försäkring avseende bostadsrättstillägg ingår i månadsavgiften.

Kostnad bredband 8-10 Mbit/s, kostnad för bredbandstelefonti (dock ej samtalsavgifter) och kostnad för digital TV med Telias grundutbud "lagom" ingår i månadsavgiften.

Bostadsrättshavare svarar för hemförsäkring och hushållsel.

2013060501112

~~M~~ K ^{MM} **Särskilda förhållanden**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som likaledes angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall alltid erläggas månadsvis i förskott.
3. Bostadsrättshavaren ska svara för kostnaden för hushållsel, telefoni (samtalsavgifter) och hemförsäkring.
4. Den till lägenhet hörande uteplatsen skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 22 maj 2013

Bostadsrättsföreningen Sjöterrassen



Anita Hildén



Marcus Halvorsen



Marcus Lindblom



**Bilaga till granskningsintyg daterat 2013-05-31 för
Bostadsrättsföreningen Sjöterrassen (769611-5166)**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis.
- 2 Överlåtelse Sockerskålen Ek För
- 3 Transportköp av fastighet, Botkyrka Fittjaterassen 1
- 4 Stadgar.
- 5 Fastighetsdatautdrag.
- 6 Entreprenadavtal med rums- och byggbeskrivning och ritningar samt garantier för slutlig anskaffningskostnad
- 7 Beräkning av taxeringsvärde
- 8 Byggsförsäkring
- 9 Offert från Telia
- 10 Skrivelse från försäkringsmäklare
- 11 Förvaltningsavtal
- 12 Skuldebrev förtidsbundna krediter
- 13 E-post från Moelven samt Sickla Entreprenad AB angående inflyttning
- 14 E-post från Botkyrka kommun angående gator
- 15 Energiberäkning från SWECO,
- 16 Uppgifter för priser från Södertörns Fjärrvärme AB
- 17 Beräkningar kostnad för avfallshantering

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilken för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjöterrassen (769611-5166), 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.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2013-05-31



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Joakim Grönwall