

2012102906583

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERTIGINNAN****FASTIGHET:** Gulsippan 3, Örebro kommun**SÄTE:** Örebro kommun

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 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

ÖREBRO

2012-10-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERTIGINNAN


 Lars-Eric Wilson


 Ulla-Britt Carlsson


 Sten Palmgren

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-30

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hertiginnan, Örebro kommun, organisationsnummer 769623-8562 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 42 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i första kvartalet 2014 och avslutas under andra kvartalet 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt fjärde kvartalet 2012.

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 2012-10-17. 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 Svenska Handelsbanken AB avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

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

Byggsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gulsippan 3, Örebro kommun
Adress:	Falleniusgatan 4, 6 och 8
Tomtens areal:	3 366 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 3 658 m ²
Antal bostadslägenheter:	42 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i fem våningar samt källare och garage under mark.

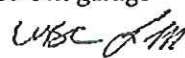
Parkering

42 st garageplatser i gemensamhetsanläggning

Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende miljöbod och garage tillsammans med fastigheten Gulsippan 2.



Gemensamhetsanläggningar (forts)

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende grönytor, gångytor körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheterna Gulsippan 2 och 4.

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

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
Ledningar för yttre VA
Ledningar för bredband

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaden kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i teknikrum
Elrum
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelförråd, rullstol/barnvagnsförråd, städtrum, fastighetsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare, pålad betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerad betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster, trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerad betong med räcke av aluminium
Entrépartier:	Aluminium, porttelefon mot gata
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar, dörrblad av trä och stålkarm

WBC A/W

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

Bredband med telefoni och TV

Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla alt Skjutdörrsgarderob enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frysåp i 2 RK Kyl- och fryssåp i 3-5 RK Spisfläkt Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Klk	Parkett	Målade, utan underbehandling	Målat, utan underbehandling	Inredning enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med tvättställ Spegel Handukshängare Toalettappershållare Tvättmaskin och torktumlare Duschskärm av glas med draperistång Översåp och bänkskiva enligt ritning
WC	Klinker	Målade Stänkskydd av kakel ovan tvättställ	Målat	Spegel Handukshängare Toalettappershållare



Kortfattad rumsbeskrivning, allmänna utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus	Klinker	Målade	Målat	Postboxar
Lägenhetsfrd/ Barnvagnsfrd/ Städ/Elrum Teknikrum Fastighetsfrd Slussar/Rullstolsfrd	Dammbunden betong	Målade	Målat	
Garage/ Cykelförråd	Stålslipad betong	Obehandlad betong	Obehandlad betong	

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

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

125 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

125 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca
varav för garage till ca 2 400 000 kr

60 400 000 kr

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde

1880050

LBE *g/m*

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	12 062 500	1	4,20%	506 625	8 529	515 154
Bottenlån	12 062 500	3	4,40%	530 750	8 529	539 279
Bottenlån	12 400 000	5	4,70%	582 800	8 767	591 567
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					80 576	80 576
Summa lån	36 525 000			1 620 175	106 400	1 726 575
Insatser	51 418 000					
Upplåtelseavgifter	37 057 000					
Summa finansiering	125 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 726 575

1) Amortering år 2: 117 040

år 3: 127 680

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

år 1:

år 2:

år 3:

25 824 kr

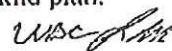
28 622 kr

31 723 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) Genomsnittlig antagen ränta på föreningens samtliga lån är 4,4%
Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.



BRF HERTIGINNAN

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m2 boarea	109 740
------------------------------------	-----------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	70 000	
Administration, styrelsearvode, m m	15 000	
Revisionsarvode	10 000	
Vattenavgifter	65 000	
Värmeavgifter	200 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	160 000	
Sophämtning	55 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	160 000	
Gemensamhetsanläggning garage och miljöbod e)	30 000	
Gemensamhetsanläggning gård, LOD-anläggning e)	80 000	
Hissar f) 3 st		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	108 990	
Försäkringar	16 000	
Övrigt	10 000	
<u>Summa driftskostnader</u>		979 990

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)		
Fastighetsskatt garage		24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**2 840 305**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 54 600 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handlar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handlar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Enligt köpekontrakt svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen till övertagandet. Föreningen ersätter säljaren mot ett särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- g) 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.

UBC/AM

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	3 658 m2	620 kr/m2 (i snitt)	2 269 735
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			54 600
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	108 990
Årshyra garage	42 st	10 200 kr/st (850 kr/mån, 95 % uthyrt)	406 980

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 840 305
--	------------------

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

UAC J.M.

2012102906590

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek **)	Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift LGH		BREDBAND ****)		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN *****)	
					kr	kr		per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån
41001	92	3 RK	M	2,4719	1 271 000	554 000	1 825 000	56 106	4 675	2 595	216	58 701	4 892	1 300	108
41002	65	2 RK	M	1,9196	987 000	313 000	1 300 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
41003	70	2 RK	M	2,0149	1 036 000	364 000	1 400 000	45 732	3 811	2 595	216	48 327	4 027	1 100	92
41101	104	4 RK		2,7383	1 408 000	892 000	2 300 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125
41102	65	2 RK		1,9196	987 000	413 000	1 400 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
41103	87	3 RK		2,3766	1 222 000	653 000	1 875 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
41201	104	4 RK		2,7383	1 408 000	992 000	2 400 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125
41202	65	2 RK		1,9196	987 000	463 000	1 450 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
41203	87	3 RK		2,3766	1 222 000	728 000	1 950 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
41301	104	4 RK		2,7383	1 408 000	1 142 000	2 550 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125
41302	65	2 RK		1,9196	987 000	563 000	1 550 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
41303	87	3 RK		2,3766	1 222 000	853 000	2 075 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
41401	98	4 RK		2,6236	1 349 000	1 726 000	3 075 000	59 549	4 962	2 595	216	62 144	5 179	1 500	125
41402	129	5 RK		3,2518	1 672 000	2 278 000	3 950 000	73 807	6 151	2 595	216	76 402	6 367	1 500	125
61001	91	3 RK	M	2,4524	1 261 000	539 000	1 800 000	55 664	4 639	2 595	216	58 259	4 855	1 300	108
61002	65	2 RK	M	1,9196	987 000	313 000	1 300 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
61003	70	2 RK	M	2,0149	1 036 000	464 000	1 500 000	45 732	3 811	2 595	216	48 327	4 027	1 100	92
61101	102	4 RK		2,6994	1 388 000	887 000	2 275 000	61 270	5 106	2 595	216	63 865	5 322	1 500	125
61102	65	2 RK		1,9196	987 000	413 000	1 400 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
61103	87	3 RK		2,3766	1 222 000	678 000	1 900 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
61201	102	4 RK		2,6994	1 388 000	987 000	2 375 000	61 270	5 106	2 595	216	63 865	5 322	1 500	125
61202	65	2 RK		1,9196	987 000	463 000	1 450 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
61203	87	3 RK		2,3766	1 222 000	753 000	1 975 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
61301	102	4 RK		2,6994	1 388 000	1 137 000	2 525 000	61 270	5 106	2 595	216	63 865	5 322	1 500	125
61302	65	2 RK		1,9196	987 000	563 000	1 550 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92
61303	87	3 RK		2,3766	1 222 000	878 000	2 100 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108
61401	97	4 RK		2,6041	1 339 000	1 711 000	3 050 000	59 107	4 926	2 595	216	61 702	5 142	1 500	125
61402	129	5 RK		3,2518	1 672 000	2 278 000	3 950 000	73 807	6 151	2 595	216	76 402	6 367	1 500	125
81001	92	3 RK	M	2,4719	1 271 000	579 000	1 850 000	56 106	4 675	2 595	216	58 701	4 892	1 300	108
81002	65	2 RK	M	1,9196	987 000	363 000	1 350 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92

BRF HERTIGINNAN

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal (***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift	
							per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
			%				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
81003	70	2 RK	M	2,0149	1 036 000	464 000	1 500 000	45 732	3 811	2 595	216	48 327	4 027	1 100	92			
81101	104	4 RK		2,7383	1 408 000	1 017 000	2 425 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125			
81102	65	2 RK		1,9196	987 000	463 000	1 450 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92			
81103	87	3 RK		2,3766	1 222 000	678 000	1 900 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108			
81201	104	4 RK		2,7383	1 408 000	1 117 000	2 525 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125			
81202	65	2 RK		1,9196	987 000	513 000	1 500 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92			
81203	87	3 RK		2,3766	1 222 000	753 000	1 975 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108			
81301	104	4 RK		2,7383	1 408 000	1 267 000	2 675 000	62 153	5 179	2 595	216	64 748	5 396	1 500	125			
81302	65	2 RK		1,9196	987 000	613 000	1 600 000	43 569	3 631	2 595	216	46 164	3 847	1 100	92			
81303	87	3 RK		2,3766	1 222 000	878 000	2 100 000	53 943	4 495	2 595	216	56 538	4 711	1 300	108			
81401	98	4 RK		2,6236	1 349 000	1 876 000	3 225 000	59 549	4 962	2 595	216	62 144	5 179	1 500	125			
81402	129	5 RK		3,2518	1 672 000	2 478 000	4 150 000	73 807	6 151	2 595	216	76 402	6 367	1 500	125			
justering				-0,0002				-6				-6						
SUMM	3 658	42 lgh		100,0000	51 418 000	37 057 000	88 475 000	2 269 735		108 990		2 378 725			54 600			

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök och utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Respektive bostadsrättshavare skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger. Lägenhet nr 41001, 61001, 81001, 41003, 61003, 81003 har både mark och balkong.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) och kök (K)

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:		Kommunal fastighetsavgift:											Underlag fastighetsskatt, AFT 2013:				
Höjning årsavgifter, per år		2014 bostäder: 1 420 kr/lygh o år											garage: 2 400 tkr				
år 1 - 5		uppskattad förändring per år: 2,0%											fastighetsskatt: 1,0%				
år 6 - -		år 1-5 0%															
Höjning hyror, per år		år 6-10 50%															
Driftkostnadsökning (inflation), per år		år 11- 100%															
Räntenivå, genomsnitt																	
År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024						
Kapitalkostnader																	
Räntor	-1 620	-1 615	-1 610	-1 605	-1 598	-1 592	-1 585	-1 577	-1 569	-1 561	-1 552 tkr						
Amortering/avskrivning	-26	-29	-32	-35	-39	-43	-48	-53	-59	-65	-72 tkr						
Extra amortering/avskrivning	-81	-88	-96	-103	-110	-116	-122	-128	-133	-137	-151 tkr						
Kapitalkostnader	-1 727	-1 732	-1 738	-1 743	-1 747	-1 752	-1 755	-1 758	-1 761	-1 763	-1 775 tkr						
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-980	-1 000	-1 020	-1 040	-1 061	-1 118 *	-1 140	-1 163	-1 186	-1 210	-1 234 tkr						
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110	-110 tkr						
Övriga kostnader																	
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 tkr						
Fastighetsskatt garage	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-29 tkr						
SUMMA KOSTNADER	-2 841	-2 867	-2 893	-2 919	-2 944	-3 039	-3 066	-3 093	-3 120	-3 147	-3 221 tkr						
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² , inkl bredband och vv	665	679	692	706	720	734	749	764	779	795	811 kr/m ²						
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	2 433	2 482	2 532	2 582	2 634	2 687	2 740	2 795	2 851	2 908	2 966 tkr						
Hysesintäkter	407	411	415	419	424	428	432	436	441	445	450 tkr						
SUMMA INTÄKTER	2 840	2 893	2 947	3 002	3 057	3 114	3 172	3 231	3 292	3 353	3 416 tkr						
RESULTAT	0	27	54	83	113	75	106	139	172	206	194 tkr						
Föreningens kassa																	
Ingående saldo	0											tkr					
Kassabehållning	110	246	410	603	827	1 012	1 228	1 477	1 759	2 075	2 379 tkr						
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	110	220	330	440	550	660	770	880	990	1 100	1 210 tkr						

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

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

VSC *[Signature]*

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 841	2 867	2 893	2 919	2 944	3 039	3 066	3 093	3 120	3 147	3 221

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-10-02 ökar med 1,4%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,4%
- innehåller räntenivå per 2012-10-02	3,1%
- och en reserv för räntökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,4%

B. Om räntenivån per	2012-10-02 ökar med	2,4%	dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:
Ränta	365	365	363 361 361 359 357 356 354 352 350 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-27	-54 -83 -113 -75 -106 -139 -172 -206 -194 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	365	338	309 278 248 284 251 217 182 146 156 tkr

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

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

0	9	19	30	41	53	66	79	93	107	123	tkr
---	---	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 oktober 2012 för bostadsrättsföreningen Hertiginnan, org. nr: 769623-8562.

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.

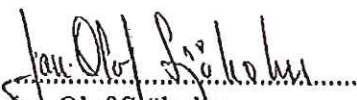
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

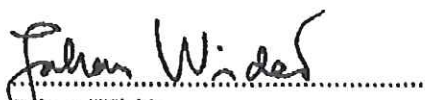
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 18 oktober 2012.


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

2012102906582

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-10-18 för Brf Hertiginnan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-09-12
2. Registreringsbevis	2012-09-12
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-10-17
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-10-17
5. Finansieringsoffert	2012-03-29
6. Accept av finansieringsoffert	2012-09-20
7. Aktuella räntor per 2012-10-02	2012-10-02
8. Utdrag från fastighetsregistret	2012-09-07
9. Beräkning av taxeringsvärde	2012-09-30
10. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2012-06-27
11. P-platser, ritning A-01.1-20100	2011-02-29
12. Styrelseprotokoll	2012-10-17

Ju