

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 1**

FASTIGHET: Del av Kungsängen 27:4 i Uppsala kommun

SÄTE: Uppsala 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 9-11
F.	Ekonomisk prognos	Sid 12
G.	Känslighetsanalys	Sid 13

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

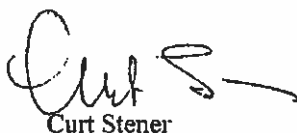
UPPSALA

2013-09-19

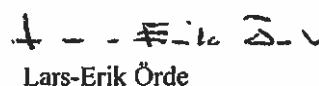
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 1



Ulf Åstrand



Curt Stener



Lars-Erik Örd

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åriket 1, Uppsala kommun, organisationsnummer 769624-2473 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 68 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2014 och avslutas under fjärde kvartalet 2014.

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 med början under fjärde kvartalet 2013.

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 2013-09-19. 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 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:	Del av Kungsängen 27:4 Uppsala kommun
Adress:	Sågargatan 10A-C, Tullgarnsgatan 18, 20, 22
Tomtens areal:	ca 3 448 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 5 830 m ²
Lokalarea:	ca 631 m ²
Antal bostadslägenheter:	68 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i sex våningar med källare och garage under mark.

Parkering

64 st garageplatser ingående i gemensamhetsanläggning
Garageplatserna beräknas vara färdigställda i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

En uthyrningslokal -förskola- om 631 kvm i gatuplanet Sägargatan 10A-C.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, innergård exkl förskolegård, förgårdsmark och tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen 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 bostadsrättshavare att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Soprum för grovsopor och kompostering
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
Elcentral, fläkttrum
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Utrymmen för källsortering av sopor.
Porttelefon, vattenmätare
Individuella varmvattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Gjuten betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineral-ull och putsad sockel. Kakel in mot gård och tegel mot gata på entré våning.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster, trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong, med räcke i aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Trädörr med stålarm

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox för TV per lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys skåp i 2 RK på 48 m ² Kyl- och frysskåp i övriga lgh Spisfläkt Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning

BRF ÅRIKET 1

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med tvättställ Spegel, Handdukshängare Vikbar duschskärm i 2 RK på 48 m ² Duschskärm av glas med draperistång i övriga lgh Toalettpappershållare Kombimaskin i 2 RK Tvättmaskin och torktumlare i 3-5 RK Skåpinredning enligt ritning
WC	Klinker	Målade Kakel ovan handfat	Målat	Spegel, Handdukshängare Toalettpappershållare

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 ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m. *)	270 776 000
--	-------------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	270 776 000
---	--------------------

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokal i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca	148 200 000 kr
varav för garage till ca 4 900 000 kr och för lokaler till ca 12 200 000 kr.	
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0380084

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	Bindningstid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	kr	2) år	3) %	kr	1) kr	kr
Bottenlån	30 430 500	1	3,60%	1 095 498	21 515	1 117 013
Bottenlån	30 430 500	3	4,40%	1 338 942	21 515	1 360 457
Bottenlån	31 400 000	5	5,00%	1 570 000	22 201	1 592 201
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					304 844	304 844
Summa lån	92 261 000			4 004 440	370 076	4 374 516
Insatser	110 114 000					
Upplåtelseavgifter	68 401 000					
Summa finansiering	270 776 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

4 374 516

1) Amortering år 2: 407 084 år 3: 444 091

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:
65 232 kr 72 299 kr 80 132 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) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4,3%
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.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2	193 830
--	----------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	100 000
Administration, styrelsearvode, m m	15 000
Revisionsarvode	15 000
Vattenavgifter	135 000
Värmeavgifter	430 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	325 000
Sophämtning	65 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	210 000
Gemensamhetsanläggning e)	150 000
Hissar f) 6 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	176 460
Försäkringar	40 000
Övrigt	10 000

Summa driftskostnader

1 671 460

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)	
Fastighetsskatt garage	49 000
Fastighetsskatt lokaler	122 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**6 410 806**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall minst 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 varm-vattenförbrukning 130 850 kronor återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt ansvarar entreprenören för 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 ansvarar entreprenören för den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen inklusive administration från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 150 000 kronor per år.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kronor per år.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

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	5 830 m2	641 kr/m2 (i snitt)	3 737 496
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			130 850
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	176 460
Årshyra garage	64 st	12 000 kr/st (1 000 kr/mår 95 % uthyrt)	729 600
Årshyra lokal *	631 m2	2 400 kr/m2	1 514 400
Fastighetsskatt lokal			122 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 410 806
--	------------------

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

*) Mervärdesskatt tillkommer, hyran blir därmed 3 000 kr per kvm och år.

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)					LGH							
	m²			kr	kr	kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr
10C1101	101	4 RK	1,6692	1 838 000	912 000	2 750 000	62 386	5 199	2 595	216	64 981	5 415	2 225	185
10C1102	112	5 RK	1,8227	2 007 000	1 283 000	3 290 000	68 122	5 677	2 595	216	70 717	5 893	2 625	219
10C1201	101	4 RK	1,6692	1 838 000	1 012 000	2 850 000	62 386	5 199	2 595	216	64 981	5 415	2 225	185
10C1202	112	5 RK	1,8227	2 007 000	1 383 000	3 390 000	68 122	5 677	2 595	216	70 717	5 893	2 625	219
10C1301	101	4 RK	1,6692	1 838 000	1 137 000	2 975 000	62 386	5 199	2 595	216	64 981	5 415	2 225	185
10C1302	112	5 RK	1,8227	2 007 000	1 543 000	3 550 000	68 122	5 677	2 595	216	70 717	5 893	2 625	219
10C1401	101	4 RK	1,6692	1 838 000	1 352 000	3 190 000	62 386	5 199	2 595	216	64 981	5 415	2 225	185
10C1402	112	5 RK	1,8227	2 007 000	1 683 000	3 690 000	68 122	5 677	2 595	216	70 717	5 893	2 625	219
10C1501	90	4 RK	1,5384	1 694 000	1 356 000	3 050 000	57 498	4 791	2 595	216	60 093	5 008	2 225	185
10C1502	104	4 RK	1,7046	1 877 000	1 773 000	3 650 000	63 709	5 309	2 595	216	66 304	5 525	2 225	185
10B1101	83	3 RK	1,4322	1 577 000	613 000	2 190 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10B1102	67	2 RK	1,2196	1 343 000	607 000	1 950 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10B1201	83	3 RK	1,4322	1 577 000	713 000	2 290 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10B1202	67	2 RK	1,2196	1 343 000	682 000	2 025 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10B1301	83	3 RK	1,4322	1 577 000	873 000	2 450 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10B1302	67	2 RK	1,2196	1 343 000	807 000	2 150 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10B1401	83	3 RK	1,4322	1 577 000	1 048 000	2 625 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10B1402	67	2 RK	1,2196	1 343 000	907 000	2 250 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10B1501	106	4 RK	1,7282	1 903 000	1 547 000	3 450 000	64 592	5 383	2 595	216	67 187	5 599	2 225	185
10A1101	83	3 RK	1,4322	1 577 000	573 000	2 150 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10A1102	67	2 RK	1,2196	1 343 000	582 000	1 925 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10A1201	83	3 RK	1,4322	1 577 000	673 000	2 250 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10A1202	67	2 RK	1,2196	1 343 000	652 000	1 995 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10A1301	83	3 RK	1,4322	1 577 000	813 000	2 390 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10A1302	67	2 RK	1,2196	1 343 000	782 000	2 125 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10A1401	83	3 RK	1,4322	1 577 000	998 000	2 575 000	53 527	4 461	2 595	216	56 122	4 677	1 775	148
10A1402	67	2 RK	1,2196	1 343 000	882 000	2 225 000	45 584	3 799	2 595	216	48 179	4 015	1 525	127
10A1501	109	4 RK	1,7636	1 942 000	1 548 000	3 490 000	65 915	5 493	2 595	216	68 510	5 709	2 225	185

23-8
WJ

BRF ÅRIKET 1

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		
	Boarea cirka *)	Storlek **)		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH	BREDBAND ****)		exkl varmvatten		VARMVATTEN *****)				
							per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	
	m²		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
221101	82	3 RK	1,4203	1 564 000	526 000	2 090 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148	
221102	103	4 RK	1,6928	1 864 000	761 000	2 625 000	63 268	5 272	2 595	216	65 863	5 489	2 225	185	
221201	82	3 RK	1,4203	1 564 000	626 000	2 190 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148	
221202	103	4 RK	1,6928	1 864 000	861 000	2 725 000	63 268	5 272	2 595	216	65 863	5 489	2 225	185	
221301	82	3 RK	1,4203	1 564 000	766 000	2 330 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148	
221302	103	4 RK	1,6928	1 864 000	986 000	2 850 000	63 268	5 272	2 595	216	65 863	5 489	2 225	185	
221401	82	3 RK	1,4203	1 564 000	926 000	2 490 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148	
221402	103	4 RK	1,6928	1 864 000	1 126 000	2 990 000	63 268	5 272	2 595	216	65 863	5 489	2 225	185	
221501	82	3 RK	1,4203	1 564 000	1 086 000	2 650 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148	
221502	103	4 RK	1,6928	1 864 000	1 426 000	3 290 000	63 268	5 272	2 595	216	65 863	5 489	2 225	185	
201001	105	4 RK	M	1,7164	1 890 000	1 200 000	3 090 000	64 150	5 346	2 595	216	66 745	5 562	2 225	185
201002	99	4 RK	M	1,6456	1 812 000	1 078 000	2 890 000	61 503	5 125	2 595	216	64 098	5 342	2 225	185
201101	84	3 RK		1,4440	1 590 000	835 000	2 425 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
201102	48	2 RK		0,9944	1 095 000	630 000	1 725 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
201103	82	3 RK		1,4203	1 564 000	786 000	2 350 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
201201	84	3 RK		1,4440	1 590 000	935 000	2 525 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
201202	48	2 RK		0,9944	1 095 000	700 000	1 795 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
201203	82	3 RK		1,4203	1 564 000	886 000	2 450 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
201301	84	3 RK		1,4440	1 590 000	1 060 000	2 650 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
201302	48	2 RK		0,9944	1 095 000	780 000	1 875 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
201303	82	3 RK		1,4203	1 564 000	1 026 000	2 590 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
201401	100	4 RK		1,6574	1 825 000	1 425 000	3 250 000	61 944	5 162	2 595	216	64 539	5 378	2 225	185
201402	115	5 RK		1,8581	2 046 000	1 844 000	3 890 000	69 445	5 787	2 595	216	72 040	6 003	2 625	219
201501	79	3 RK		1,3849	1 525 000	1 225 000	2 750 000	51 762	4 313	2 595	216	54 357	4 530	1 775	148
201502	82	3 RK		1,4203	1 564 000	1 226 000	2 790 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
181001	105	4 RK	M	1,7164	1 890 000	1 100 000	2 990 000	64 150	5 346	2 595	216	66 745	5 562	2 225	185
181002	99	4 RK	M	1,6456	1 812 000	1 163 000	2 975 000	61 503	5 125	2 595	216	64 098	5 342	2 225	185
181101	84	3 RK		1,4440	1 590 000	800 000	2 390 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
181102	48	2 RK		0,9944	1 095 000	600 000	1 695 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
181103	82	3 RK		1,4203	1 564 000	726 000	2 290 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148

23.11.17
Lag

BRF ÅRIKET I

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ****)		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *) m²	Storlek **)					per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr
181201	84	3 RK	1,4440	1 590 000	900 000	2 490 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
181202	48	2 RK	0,9944	1 095 000	655 000	1 750 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
181203	82	3 RK	1,4203	1 564 000	826 000	2 390 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
181301	84	3 RK	1,4440	1 590 000	1 035 000	2 625 000	53 968	4 497	2 595	216	56 563	4 714	1 775	148
181302	48	2 RK	0,9944	1 095 000	730 000	1 825 000	37 167	3 097	2 595	216	39 762	3 313	1 525	127
181303	82	3 RK	1,4203	1 564 000	986 000	2 550 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
181401	100	4 RK	1,6574	1 825 000	1 325 000	3 150 000	61 944	5 162	2 595	216	64 539	5 378	2 225	185
181402	115	5 RK	1,8581	2 046 000	1 744 000	3 790 000	69 445	5 787	2 595	216	72 040	6 003	2 625	219
181501	79	3 RK	1,3849	1 525 000	1 165 000	2 690 000	51 762	4 313	2 595	216	54 357	4 530	1 775	148
181502	82	3 RK	1,4203	1 564 000	1 186 000	2 750 000	53 085	4 424	2 595	216	55 680	4 640	1 775	148
justering			0,0001				-1				-1			
SUMMA	5 830	68 lgh	100,0000	110 114 000	68 401 000	178 515 000	3 737 496		176 460		3 913 956		130 850	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften
Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökat 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 181001, 181002, 201001 och 201002 har både mark i anslutning till lägenhet samt 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 individuell.

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

F. EKONOMISK PROGNOS**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		4,3%

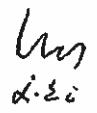
Taxeringsvärde, AFT 2013 tkr:

Bostäder:	131 100	Uppräkning per år	Fastighetsskatt
Garage:	4 900	2,0%	1,0%
Lokaler:	12 200	2,0%	1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kapitalkostnader											
Räntor	-4 004	-3 988	-3 971	-3 951	-3 931	-3 908	-3 884	-3 858	-3 831	-3 802	-3 772 tkr
Amortering/avskrivning	-65	-72	-80	-89	-98	-109	-121	-134	-149	-165	-182 tkr
Extra amortering/avskrivning	-305	-335	-364	-392	-420	-446	-471	-495	-518	-539	-595 tkr
Kapitalkostnader	-4 375	-4 395	-4 415	-4 432	-4 449	-4 463	-4 476	-4 487	-4 497	-4 505	-4 549 tkr
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-1 671	-1 704	-1 738	-1 773	-1 808	-1 916 *	-1 954	-1 993	-2 033	-2 074	-2 115 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194	-194 tkr
Övriga kostnader	-171	-174	-178	-181	-185	-189	-193	-196	-200	-204	-208 tkr
SUMMA KOSTNADER	-6 411	-6 468	-6 525	-6 581	-6 636	-6 762	-6 817	-6 871	-6 924	-6 978	-7 067 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² , inkl bredband och vv	694	708	722	736	751	766	781	797	813	829	846 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	4 045	4 126	4 208	4 292	4 378	4 466	4 555	4 646	4 739	4 834	4 931 tkr
Hyresintäkter	2 366	2 390	2 414	2 438	2 462	2 487	2 512	2 537	2 562	2 588	2 614 tkr
SUMMA INTÄKTER	6 411	6 515	6 622	6 730	6 840	6 952	7 067	7 183	7 301	7 422	7 544 tkr
RESULTAT	0	48	97	150	204	191	250	312	377	444	478 tkr
Föreningens kassa											tkr
Ingående saldo	0										
Kassabehållning	194	436	727	1 070	1 469	1 853	2 297	2 803	3 374	4 012	4 684 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	194	388	582	776	970	1 164	1 358	1 552	1 746	1 940	2 134 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 slurfinsieringen genomförs.



G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	6 411	6 468	6 525	6 581	6 636	6 762	6 817	6 871	6 924	6 978	7 067

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2013-09-11 ökar med 1,2% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,2%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2013-09-11	3,1%
- och en reserv för ränteökning	1,2%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per 2013-09-11 ökar med 2,2% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	923	919	915	911	905	900	895	889	883	876	868 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-48	-97	-150	-204	-191	-250	-312	-377	-444	-478 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	923	871	818	761	701	709	645	577	506	432	390 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	17	35	53	73	93	115	138	162	187	214 tkr

LM
2.10

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 september 2013 för bostadsrättsföreningen Åriket 1, org nr: 769624-2473.

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.

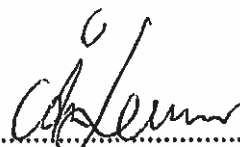
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

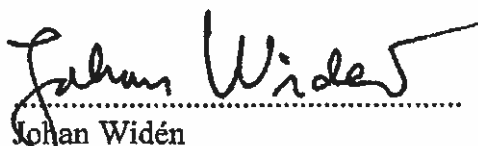
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 20 september 2013



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-09-20 för Brf Åriket 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-10-25
2. Registreringsbevis	2012-01-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-09-19
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-09-19
5. Kreditoffert	2012-06-25
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-09-13
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-09-10
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-06-20
9. Fördelning av garageplatser	2013-05-15
10. Hyresavtal för lokal	2012-12-14
11. Exploateringsavtal	2011-11-23