

2013070307298

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTVIOLEN**

FASTIGHET: Luthagen 84:1, Uppsala kommun

SÄTE: Uppsala

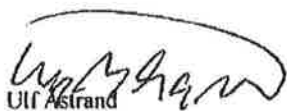
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 10-12
F.	Ekonomisk prognos	Sid 13
G.	Känslighetsanalys	Sid 14
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

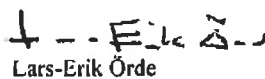
Uppsala

2013-06-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTVIOLEN



Ulf Åstrand



Lars-Erik Örd



Curt Stener

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nattviolen, Uppsala kommun, organisationsnummer 769625-9501 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 63 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje 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 tredje 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 2013-06-24. 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 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:	Luthagen 84:1, Uppsala kommun
Adress:	Plattgatan 1-3, Hällbygatan 37-39, Rörgatan 2-4
Tomtens areal:	2 842 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 5 367 m ²
Antal bostadslägenheter:	63 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i fyra till fem våningar samt källare och garage under mark.

2013070307299

BRF NATTVIOLEN

Parkering

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

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Servitut belastande föreningens fastighet skall bildas för ändamålet gatunamnskyltar på byggnad till förmån för fastighet som Uppsala kommun anger.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende anordning för avledande av dagvatten med brunnar, underjordiskt parkeringsgarage inkl nedfart, cykelförråd, innergård exkl uteplatser tillhörande bostäder samt eventuellt 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

Inkommande elservis
Anslutningar och ledningar för vatten och avlopp
Ledningar för bredband

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaden kommer för värmeleveranser att vara ansluten till fjärrvärme
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren
Undercentral, elcentraler, elrum, fläkttrum
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelparkering, barnvagns-/rullstolsförråd, städutrymme, fastighetsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Utrymme för hushållsavfall samt källsortering av sopor.
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

BRF NATTVIOLEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningsselement med stomme av trä samt puts eller trä på mineralull och klinker på sockel mot gata
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på reglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Balkongplatta av prefabricerad betong, balkongräcke av metall-stomme med beklädnad av perforerad plåt
Entrépartier:	Aluminium, porttelefon med kodlås mot gata, kodlås mot gård
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörr med dörrblad av trä och stålarm

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer, vattenburen handdukstork i bad mot yttervägg.

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och 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	Skåpsinredning alt. hatthylla enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys-skåp i 2 RK Kyl- och frysskåp i 3-5 RK Spisfläkt, micro, diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Uthymningsbar del	Parkett	Målade	Grängat	VVS förberedd för köksdel
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpsinredning enligt ritning

BRF NATTVIOLEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Skåpsinredning enligt ritning Spegel med belysning Tvättställ med kommod Toalettstol Duschskärm av glas med draperistång i 2-3 RK Badkar i 4-5 RK Handdukshängare Toalettpapershållare Kombinaskin tvätt/tork i lgh < 55 kvm Tvättmaskin och torktumlare i övriga lgh
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställ Toalettstol Duschdraperistång eller duschskärm av glas med draperistång enligt ritning Handdukshängare Toalettpapershållare Kombinaskin tvätt/tork i lgh < 55 kvm
WC	Klinker	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställ Toalettstol Handdukshängare Toalettpapershållare
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning

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 ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

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

211 500 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

211 500 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 116 600 000 kr
varav för garage till 3 900 000 kr

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 0380089

2013070307303

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	19 205 000	1	3,90%	748 995	13 579	762 574
Bottenlån	19 205 000	3	4,30%	825 815	13 579	839 394
Bottenlån	19 800 000	5	4,60%	910 800	13 999	924 799
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					129 943	129 943
Summa lån	58 210 000			2 485 610	171 100	2 656 710
Insatser	99 999 000					
Upplåtelseavgifter	53 291 000					
Summa finansiering	211 500 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)**2 656 710**

1) Amortering år 2: 188 210 år 3: 205 320

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:
41 157 kr 45 616 kr 50 558 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.

BRF NATTVIOLEN

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m ² boarea	161 010
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	90 000	
Administration, styrelsearvode, m m	15 000	
Revisionsarvode	15 000	
Vattenavgifter	130 000	
Värmeavgifter	340 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	250 000	
Sophämtning	70 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	170 000	
Gemensamhetsanläggning e)	115 000	
Hissar f) 6 st		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	163 485	
Försäkringar	40 000	
Övrigt	20 000	
<u>Summa driftskostnader</u>		1 418 485

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)		
Fastighetsskatt garage		39 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**4 275 205**

- 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 155 675 kr 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 svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen inklusive administration från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 115 000 kronor per år.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr 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	5 367 m ²	626 kr/m ² (i snitt)	3 361 181
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			155 675
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	163 485
Årshyra garage	54 st	12 240 kr/st (1 020 kr/mån 90 % uthyrt)	594 864

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			4 275 205
--	--	--	------------------

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

2013070307306

BRF NATTVIOLEN

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift		BREDBAND ****)		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift		
	Boarea cirka *)	Storlek (**)	Andelstal (***)	%	kr	kr	AVGIFT	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	exkl varmvatten	per år kr	per mån kr	
															kr
11001	64	2 RK	1,2840		1 284 000	466 000	1 750 000	43 158	3 596	2 595	216	45 753	3 813	1 675	140
11002	53	2 RK	1,1420		1 142 000	408 000	1 550 000	38 385	3 199	2 595	216	40 980	3 415	1 675	140
11003	53	2 RK	1,1420		1 142 000	408 000	1 550 000	38 385	3 199	2 595	216	40 980	3 415	1 675	140
11101	64	2 RK	1,2840		1 284 000	566 000	1 850 000	43 158	3 596	2 595	216	45 753	3 813	1 675	140
11102	78	3 RK	1,4890		1 489 000	601 000	2 090 000	50 048	4 171	2 595	216	52 643	4 387	2 375	198
11103	53	2 RK	1,1420		1 142 000	508 000	1 650 000	38 385	3 199	2 595	216	40 980	3 415	1 675	140
11201	64	2 RK	1,2840		1 284 000	666 000	1 950 000	43 158	3 596	2 595	216	45 753	3 813	1 675	140
11202	78	3 RK	1,4890		1 489 000	701 000	2 190 000	50 048	4 171	2 595	216	52 643	4 387	2 375	198
11203	61	2 RK	1,2450		1 245 000	605 000	1 850 000	41 847	3 487	2 595	216	44 442	3 704	1 675	140
11301	64	2 RK	1,2840		1 284 000	766 000	2 050 000	43 158	3 596	2 595	216	45 753	3 813	1 675	140
11302	78	3 RK	1,4890		1 489 000	801 000	2 290 000	50 048	4 171	2 595	216	52 643	4 387	2 375	198
11303	61	2 RK	1,2450		1 245 000	705 000	1 950 000	41 847	3 487	2 595	216	44 442	3 704	1 675	140
11401	139	5 RK	2,3230		2 323 000	2 127 000	4 450 000	78 081	6 507	2 595	216	80 676	6 723	3 275	273
11402	103	4 RK	1,8350		1 835 000	1 615 000	3 450 000	61 678	5 140	2 595	216	64 273	5 356	3 025	252
21001	85	3 RK	1,5790		1 579 000	411 000	1 990 000	53 074	4 423	2 595	216	55 669	4 639	2 375	198
21002	81	3 RK M	1,5270		1 527 000	763 000	2 290 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198
21101	105	4 RK	1,8610		1 861 000	729 000	2 590 000	62 552	5 213	2 595	216	65 147	5 429	3 025	252
21102	81	3 RK	1,5270		1 527 000	763 000	2 290 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198
21201	105	4 RK	1,8610		1 861 000	829 000	2 690 000	62 552	5 213	2 595	216	65 147	5 429	3 025	252
21202	81	3 RK	1,5270		1 527 000	863 000	2 390 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198
21301	105	4 RK	1,8610		1 861 000	989 000	2 850 000	62 552	5 213	2 595	216	65 147	5 429	3 025	252
21302	81	3 RK	1,5270		1 527 000	1 063 000	2 590 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198
31001	114	5 RK M	2,0020		2 002 000	1 188 000	3 190 000	67 292	5 608	2 595	216	69 887	5 824	3 275	273
31002	83	3 RK M	1,5530		1 553 000	397 000	1 950 000	52 200	4 350	2 595	216	54 795	4 566	2 375	198
31101	114	5 RK	2,0020		2 002 000	1 188 000	3 190 000	67 292	5 608	2 595	216	69 887	5 824	3 275	273
31102	96	4 RK	1,7460		1 746 000	944 000	2 690 000	58 687	4 891	2 595	216	61 282	5 107	3 025	252

BRF NATTVIOLLEN

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal ***)	INSATS		UPPLÅTELSE- UPPLÅTELSE-		ÅRSavgift LCH		ÅRSavgift BREDBAND ****)		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift per år		ÅRSavgift per mån		ÅRSavgift per mån		ÅRSavgift per mån	
				kr	kr	kr	kr	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
31201	114	5 RK	2,0020	2 002 000	1 288 000	3 290 000	67 292	5 608	2 595	216	69 887	5 824	3 275	273	273	273	273	273	273	273	273
31202	96	4 RK	1,7460	1 746 000	1 044 000	2 790 000	58 687	4 891	2 595	216	61 282	5 107	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
31301	114	5 RK	2,0020	2 002 000	1 488 000	3 490 000	67 292	5 608	2 595	216	69 887	5 824	3 275	273	273	273	273	273	273	273	273
31302	96	4 RK	1,7460	1 746 000	1 204 000	2 950 000	58 687	4 891	2 595	216	61 282	5 107	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
41001	101	4 RK	M	1 810 000	940 000	2 750 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
41002	129	5 RK	M	2 195 000	1 155 000	3 350 000	73 779	6 148	2 595	216	76 374	6 364	3 275	273	273	273	273	273	273	273	273
41101	81	3 RK	1,5270	1 527 000	763 000	2 290 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
41102	63	2 RK	1,2710	1 271 000	519 000	1 790 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
41103	97	4 RK	1,7580	1 758 000	832 000	2 590 000	59 090	4 924	2 595	216	61 685	5 140	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
41201	81	3 RK	1,5270	1 527 000	863 000	2 390 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
41202	63	2 RK	1,2710	1 271 000	619 000	1 890 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
41203	97	4 RK	1,7580	1 758 000	992 000	2 750 000	59 090	4 924	2 595	216	61 685	5 140	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
41301	81	3 RK	1,5270	1 527 000	1 063 000	2 590 000	51 326	4 277	2 595	216	53 921	4 493	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
41302	63	2 RK	1,2710	1 271 000	779 000	2 050 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
41303	97	4 RK	1,7580	1 758 000	1 232 000	2 990 000	59 090	4 924	2 595	216	61 685	5 140	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
371001	101	4 RK	M	1 810 000	780 000	2 590 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
371002	76	3 RK	M	1 4630	427 000	1 890 000	49 175	4 098	2 595	216	51 770	4 314	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
371101	101	4 RK	1,8100	1 810 000	980 000	2 790 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
371102	62	2 RK	1,2580	1 258 000	432 000	1 690 000	42 284	3 524	2 595	216	44 879	3 740	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
371103	77	3 RK	1,4760	1 476 000	714 000	2 190 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
371201	101	4 RK	1,8100	1 810 000	1 080 000	2 890 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
371202	62	2 RK	1,2580	1 258 000	532 000	1 790 000	42 284	3 524	2 595	216	44 879	3 740	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
371203	77	3 RK	1,4760	1 476 000	814 000	2 290 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
371301	101	4 RK	1,8100	1 810 000	1 280 000	3 090 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
371302	62	2 RK	1,2580	1 258 000	632 000	1 890 000	42 284	3 524	2 595	216	44 879	3 740	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
371303	77	3 RK	1,4760	1 476 000	974 000	2 450 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
391001	98	4 RK	M	1 7710	679 000	2 450 000	59 527	4 961	2 595	216	62 122	5 177	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252
391002	132	5 RK	M	2 2330	957 000	3 190 000	75 056	6 255	2 595	216	77 651	6 471	3 275	273	273	273	273	273	273	273	273
391101	77	3 RK	1,4760	1 476 000	714 000	2 190 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198	198	198	198	198	198	198	198
391102	63	2 RK	1,2710	1 271 000	419 000	1 690 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140	140	140	140	140	140	140	140
391103	101	4 RK	1,8100	1 810 000	880 000	2 690 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252	252	252	252	252	252	252	252

BRF NATTVIOLEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift		BREDBAND ****)		ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift	
	Boarea cirka *)	Storlek **)			AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	m ²		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
391201	77	3 RK	1,4760	1 476 000	814 000	2 290 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198		
391202	63	2 RK	1,2710	1 271 000	519 000	1 790 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140		
391203	101	4 RK	1,8100	1 810 000	1 040 000	2 850 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252		
391301	77	3 RK	1,4760	1 476 000	974 000	2 450 000	49 612	4 134	2 595	216	52 207	4 351	2 375	198		
391302	63	2 RK	1,2710	1 271 000	619 000	1 890 000	42 721	3 560	2 595	216	45 316	3 776	1 675	140		
391303	101	4 RK	1,8100	1 810 000	1 180 000	2 990 000	60 838	5 070	2 595	216	63 433	5 286	3 025	252		
justering			0,0010				-5				-5					
SUM	5 367	63 lgh	100,0000	99 999 000	53 291 000	153 290 000	3 361 181	163 485			3 524 666		155 675			

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

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

Respektive bostadsrättsinnehavare 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. Lgh 31001 samt 391001 har både mark i anslutning till lägenheten 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.

BRF NATTVIOLEN

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: 112 700
Garage: 3 900

Uppräkning per år 2,0%

Fastighetsskatt 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	-2 486	-2 478	-2 470	-2 461	-2 452	-2 442	-2 431	-2 419	-2 407	-2 394	-2 380 tkr
Amortering/avskrivning	-41	-46	-51	-56	-62	-69	-76	-85	-94	-104	-115 tkr
Extra amortering/avskrivning	-130	-143	-155	-166	-177	-188	-197	-206	-214	-221	-244 tkr
Kapitalkostnader	-2 657	-2 666	-2 675	-2 683	-2 692	-2 699	-2 705	-2 710	-2 715	-2 719	-2 739 tkr
Driftkostnader inkl löpande underhåll											
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-1 418	-1 446	-1 475	-1 505	-1 535	-1 568 *	-1 601	-1 634	-1 666	-1 700	-1 738 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-161	-161	-161	-161	-161	-161	-161	-161	-161	-161	-161 tkr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt garage	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-44	-45	-46	-47	-48 tkr
SUMMA KOSTNADER	-4 275	-4 313	-4 352	-4 391	-4 430	-4 541	-4 581	-4 620	-4 660	-4 700	-4 756 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv	686	699	713	728	742	757	772	788	803	820	836 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och vatten	3 680	3 734	3 829	3 906	3 984	4 063	4 145	4 228	4 312	4 398	4 486 tkr
Hyresintäkter	595	601	607	613	619	625	631	638	644	651	657 tkr
SUMMA INTÄKTER	4 275	4 355	4 436	4 518	4 603	4 689	4 776	4 865	4 956	5 049	5 143 tkr
RESULTAT	0	42	84	128	173	148	195	246	297	349	388 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	161	364	609	898	1 232	1 541	1 897	2 304	2 761	3 272	3 820 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	161	322	483	644	805	966	1 127	1 288	1 449	1 610	1 771 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.

BRF NATTVIOLEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	4 275	4 313	4 352	4 391	4 430	4 541	4 581	4 620	4 660	4 700	4 756 tkr

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2013-05-28 ökar med 1,7%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,7%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2013-05-28	2,6%
- och en reserv för räntökning	1,7%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per 2013-05-28 ökar med 2,7% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:											
Ränta	582	581	579	577	574	572	569	567	563	560	557 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-42	-84	-128	-173	-148	-195	-246	-297	-349	-388 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	582	539	495	449	401	424	374	321	266	211	169 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	15	30	45	62	79	98	118	139	160	183 tkr

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 juni 2013 för bostadsrättsföreningen Nattviolen, org nr: 769625-9501.

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.

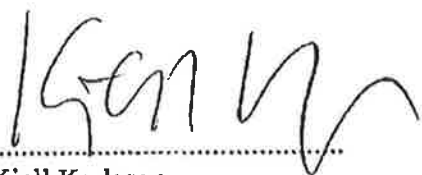
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

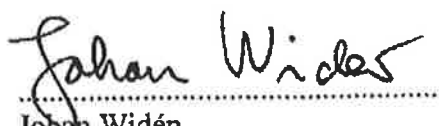
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 25 juni 2013



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

2013070307313

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-06-25 för Brf Nattviolen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-02-26
2.	Registreringsbevis	2013-02-26
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-06-24
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-06-24
5.	Finansieringsoffert	2013-03-08
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-05-03
7.	Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8.	Försäkringsbevis byggförsäkring	2013-03-14
9.	Accept av finansieringsoffert	2013-03-20
10.	Räntor per 2013-05-28	2013-05-30