

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 5****FASTIGHET:** Kvarngärdet 62:7, Uppsala kommun**SÄTE:** Uppsala kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

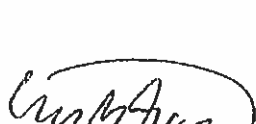
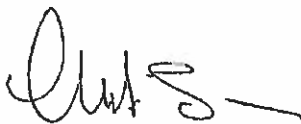
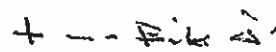
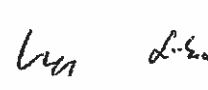
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter,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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

UPPSALA

2012-10-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 5


Ulf Åstrand
Kurt Stener
Lars-Erik Örd**Registrerades av Bolagsverket 2012-11-06**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tornet 5, Uppsala kommun, organisationsnummer 769624-2341 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 48 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2013.

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 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 2012-10-30. 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.

Byggnadsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kvarngärdet 62:7, Uppsala kommun
Adress:	Torngatan 10, 12, 14, 16
Tomtens areal:	2 013 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 3 984 m ²
Antal bostadslägenheter:	48 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 5 till 7 våningar samt källare och garage under mark.

Parkering

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

lmj d-2

2012110505764

Servitut

Föreningens fastighet belastas av servitut för vattenledning i källare, inkluderande rätt till åtkomst, med rättighetsbeteckning 0380-2011/115.1 till förmån för fastigheten Kvarngärdet 62:3.

Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik med rättighetsbeteckning 0380-2009/164.1 till förmån för fastigheten Kvarngärdet 1:22. Uppsala kommun medger att servitutet kan upphävas utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA 1 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar och belysning, GA 2 avseende vatten- och spillvattenledningar och GA 3 avseende anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inkl. nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl. uteplatser tillhörande bostäder samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/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 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, elrum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Städrum, barnvagns-/rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon, varmvatten/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong / stål
Ytterväggar:	Utfackningsselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull, tegel samt träpanel vid vissa balkonger
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt gipsskivor på reglar med mellanliggande isolering
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på reglar
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster, trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Balkongplatta av prefabricerad betong, balkongräcke av metall-stomme med fyllning av glas mot gata och "pinnaräcke" mot gård
Entrépartier:	Aluminium, porttelefon och kodlås mot gata och kodlås mot gård
Entrédörrar lägenheter:	Dörrblad av trä och stålarm

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 kommer att 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	Skåpsnickerier enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl-/frysåp i 1-2 RK Kyl- och frysåp i 3-5 RK Spisfläkt, Micro, Diskmaskin Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpsnickerier enligt ritning
Klk	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning, eluttag Handdukshängare Toalettpappershållare Duschskärm av glas med draperistång alt rak draperi- stång enligt ritning

2012110505767

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med tvättställ Spegel med belysning, eluttag Handdukshängare Toalettpappershållare Kombimaskin tvätt & tork i lgh <= 55 m2 Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 55 m2 Duschskärm av glas med draperistång Vattenburen handdukstork med elpatron

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.	165 130 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	165 130 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca varav för garage till ca 3 000 000 kr	89 200 000 kr
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0380084

Lm 2-2

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	15 630 000	1	3,80%	593 940	11 051	604 991
Bottenlån	15 630 000	3	4,00%	625 200	11 051	636 251
Bottenlån	15 700 000	5	4,40%	690 800	11 100	701 900
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					96 428	96 428
Summa lån	46 960 000			1 909 940	129 630	2 039 570
Insatser	80 013 000					
Upplåtelseavgifter	38 157 000					
Summa finansiering	165 130 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 039 570

- 1) Amortering år 2: 142 593 år 3: 155 556
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:
33 202 kr 36 800 kr 40 787 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 4,1%
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 boarea 119 520

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	80 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	10 000
Vattenavgifter	90 000
Värmeavgifter	205 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	265 000
Sophämtning	45 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	100 000
Gemensamhetsanläggning GA 1 e)	5 000
Gemensamhetsanläggning GA 3 e)	75 000
Hissar f) 4 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	124 560
Försäkringar	25 000
Övrigt	15 000

Summa driftskostnader 1 049 560

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)
Fastighetsskatt garage 30 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 238 650
---	------------------

- 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 varm-vattenförbrukning 115 800 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar 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 handhar 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 48 000 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.

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	3 984 m2	635 kr/m2 (i snitt)	2 530 290
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			115 800
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	124 560
Årshyra garage	39 st	12 000 kr/st (1 000 kr/mån)	468 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 238 650
--	------------------

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal ***)	INSATS		UPPLÅTELSE- OCH		ÅRSAVGIFT		BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
				kr	%	kr	AVGIFT	per år	per mån	kr	per år	kr	per mån	kr	per år
	m ²						UPPLÅTELSE- AVGIFT	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
101001	80	3 RK	M	2,0284		1 623 000	527 000	2 150 000	51 325	4 277	2 595	216	53 920	4 493	2 350
101002	43	1 RK	M	1,3235		1 059 000	331 000	1 390 000	33 489	2 791	2 595	216	36 084	3 007	1 400
101101	80	3 RK		2,0284		1 623 000	627 000	2 250 000	51 325	4 277	2 595	216	53 920	4 493	2 350
101102	55	2 RK		1,5635		1 251 000	339 000	1 590 000	39 561	3 297	2 595	216	42 156	3 513	1 650
101201	80	3 RK		2,0284		1 623 000	727 000	2 350 000	51 325	4 277	2 595	216	53 920	4 493	2 350
101202	55	2 RK		1,5635		1 251 000	439 000	1 690 000	39 561	3 297	2 595	216	42 156	3 513	1 650
101301	80	3 RK		2,0284		1 623 000	827 000	2 450 000	51 325	4 277	2 595	216	53 920	4 493	2 350
101302	55	2 RK		1,5635		1 251 000	539 000	1 790 000	39 561	3 297	2 595	216	42 156	3 513	1 650
101401	112	4 RK		2,6121		2 090 000	1 905 000	3 995 000	66 093	5 508	2 595	216	68 688	5 724	3 000
121001	49	2 RK	M	1,4610		1 169 000	321 000	1 490 000	36 968	3 081	2 595	216	39 563	3 297	1 650
121002	102	4 RK	M	2,4409		1 953 000	697 000	2 650 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
121101	65	2 RK		1,7360		1 389 000	501 000	1 890 000	43 925	3 660	2 595	216	46 520	3 877	1 650
121102	102	4 RK		2,4409		1 953 000	797 000	2 750 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
121201	65	2 RK		1,7360		1 389 000	601 000	1 990 000	43 925	3 660	2 595	216	46 520	3 877	1 650
121202	102	4 RK		2,4409		1 953 000	897 000	2 850 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
121301	65	2 RK		1,7360		1 389 000	701 000	2 090 000	43 925	3 660	2 595	216	46 520	3 877	1 650
121302	102	4 RK		2,4409		1 953 000	1 137 000	3 090 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
121401	65	2 RK		1,7360		1 389 000	801 000	2 190 000	43 925	3 660	2 595	216	46 520	3 877	1 650
121402	102	4 RK		2,4409		1 953 000	1 337 000	3 290 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
121501	65	2 RK		1,7360		1 389 000	961 000	2 350 000	43 925	3 660	2 595	216	46 520	3 877	1 650
121502	102	4 RK		2,4409		1 953 000	1 597 000	3 550 000	61 761	5 147	2 595	216	64 356	5 363	3 000
141001	76	3 RK	M	1,9597		1 568 000	322 000	1 890 000	49 586	4 132	2 595	216	52 181	4 348	2 350
141002	66	2 RK	M	1,7535		1 403 000	287 000	1 690 000	44 368	3 697	2 595	216	46 963	3 914	1 650
141101	79	3 RK		2,0109		1 609 000	381 000	1 990 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141102	79	3 RK		2,0109		1 609 000	341 000	1 950 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141201	79	3 RK		2,0109		1 609 000	481 000	2 090 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141202	79	3 RK		2,0109		1 609 000	441 000	2 050 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141301	79	3 RK		2,0109		1 609 000	681 000	2 290 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141302	79	3 RK		2,0109		1 609 000	641 000	2 250 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141401	79	3 RK		2,0109		1 609 000	781 000	2 390 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141402	79	3 RK		2,0109		1 609 000	741 000	2 350 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141501	79	3 RK		2,0109		1 609 000	941 000	2 550 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350
141502	79	3 RK		2,0109		1 609 000	881 000	2 490 000	50 882	4 240	2 595	216	53 477	4 456	2 350

Lm 2-22

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)		kr	kr	kr	kr	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
141601	119	5 RK	2,7671	2 214 000	2 781 000	4 995 000	70 014	5 835	2 595	216	72 609	6 051	3 250	271	
161001	100	4 RK	2,4059	1 925 000	465 000	2 390 000	60 875	5 073	2 595	216	63 470	5 289	3 000	250	
161002	67	2 RK	1,7710	1 417 000	373 000	1 790 000	44 810	3 734	2 595	216	47 405	3 950	1 650	138	
161101	103	4 RK	2,4584	1 967 000	523 000	2 490 000	62 203	5 184	2 595	216	64 798	5 400	3 000	250	
161102	96	4 RK	2,3371	1 870 000	620 000	2 490 000	59 136	4 928	2 595	216	61 731	5 144	3 000	250	
161201	103	4 RK	2,4584	1 967 000	623 000	2 590 000	62 203	5 184	2 595	216	64 798	5 400	3 000	250	
161202	96	4 RK	2,3371	1 870 000	720 000	2 590 000	59 136	4 928	2 595	216	61 731	5 144	3 000	250	
161301	103	4 RK	2,4584	1 967 000	883 000	2 850 000	62 203	5 184	2 595	216	64 798	5 400	3 000	250	
161302	96	4 RK	2,3371	1 870 000	880 000	2 750 000	59 136	4 928	2 595	216	61 731	5 144	3 000	250	
161401	103	4 RK	2,4584	1 967 000	1 083 000	3 050 000	62 203	5 184	2 595	216	64 798	5 400	3 000	250	
161402	96	4 RK	2,3371	1 870 000	1 080 000	2 950 000	59 136	4 928	2 595	216	61 731	5 144	3 000	250	
161501	103	4 RK	2,4584	1 967 000	1 283 000	3 250 000	62 203	5 184	2 595	216	64 798	5 400	3 000	250	
161502	85	3 RK	2,1147	1 692 000	998 000	2 690 000	53 507	4 459	2 595	216	56 102	4 675	2 350	196	
161601	109	4 RK	2,5608	2 049 000	1 641 000	3 690 000	64 797	5 400	2 595	216	67 392	5 616	3 000	250	
161602	47	1 RK	1,3923	1 114 000	676 000	1 790 000	35 229	2 936	2 595	216	37 824	3 152	1 400	117	
justering			-0,0005				1				1				
SUMMA	3 984	48 lgh	100,0000	80 013 000	38 157 000	118 170 000	2 530 290		124 560		2 654 850		115 800		

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

Hushållsel inklusive el för handdukstork (den tid på året då fjärrvärmens är avstängd) och el för fränluftsfäkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/santalsavgifter telefoni samt utökat 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. Lägenhet nr 101001, 121002 och 161001 har även balkong. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger.

*) 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.

6/12/20

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:		Kommunal fastighetsavgift:											Underlag fastighetsavgift, AFT 2013:	
Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	garage: 3 000 tkr
	år 6 - -	2,0%	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%												fastighetsavgift: 1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%												
Räntenivå, genomsnitt		4,1%												
År:			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kalenderår:			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Kapitalkostnader														
Räntor		-1 910	-1 905	-1 899	-1 893	-1 886	-1 878	-1 870	-1 862	-1 853	-1 844	-1 833	tkr	
Amortering/avskrivning	not 1 sida 6	-33	-37	-41	-45	-50	-56	-62	-68	-76	-84	-93	tkr	
Extra amortering/avskrivning	not 4 sida 6	-96	-106	-115	-123	-131	-139	-146	-152	-158	-162	-179	tkr	
Kapitalkostnader		-2 040	-2 048	-2 055	-2 062	-2 067	-2 072	-2 077	-2 082	-2 086	-2 090	-2 105	tkr	
Driftskostnader inkl löpande underhåll														
Driftskostnader inkl löpande underhåll		-1 050	-1 071	-1 092	-1 114	-1 136	-1 207 *	-1 231	-1 256	-1 281	-1 307	-1 333	tkr	
Avsättning för fastighetsunderhåll **)		-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	tkr	
Övriga kostnader														
Kommunal fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	-37	-38	-38	-39	-40	tkr	
Fastighetsavgift garage		-30	-31	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-34	-35	-36	tkr	
SUMMA KOSTNADER		-3 239	-3 269	-3 298	-3 327	-3 356	-3 469	-3 500	-3 531	-3 562	-3 593	-3 676	tkr	
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv		695	709	724	738	753	768	783	799	815	831	848	kr/m ²	
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten		2 771	2 826	2 883	2 940	2 999	3 059	3 120	3 183	3 246	3 311	3 377	tkr	
Hysesintäkter		468	473	477	482	487	492	497	502	507	512	517	tkr	
SUMMA INTÄKTER		3 239	3 299	3 360	3 422	3 486	3 551	3 617	3 684	3 753	3 823	3 894	tkr	
RESULTAT		0	30	62	95	130	81	117	153	191	230	218	tkr	
Föreningens kassa		0											tkr	
Ingående saldo		0											tkr	
Kassabehållning		119	269	451	666	916	1 117	1 355	1 628	1 939	2 289	2 627	tkr	
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll		120	240	360	480	600	720	840	960	1 080	1 200	1 320	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.

my 2025

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 239	3 269	3 298	3 327	3 356	3 469	3 500	3 531	3 562	3 593	3 676

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-10-18 ökar med 1,6%
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,6%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,1%
- innehåller räntenivå per 2012-10-18	2,5%
- och en reserv för ränteökning	1,6%
Total ränta i ekonomisk plan	4,1%

B. Om räntenivån per 2012-10-18 ökar med 2,6% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	470	468	467	465	463	462	460	458	456	453	451 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-30	-62	-95	-130	-81	-117	-153	-191	-230	-218 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	470	438	405	370	333	381	343	305	265	223	233 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	11	22	33	45	57	71	85	100	115	132 tkr
---	---	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	---------

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 oktober 2012 för bostadsrättsföreningen Tornet, org nr : 769624-2341.

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.

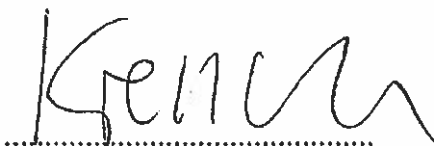
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 31 oktober 2012



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-10-31 för Brf Tornet 5

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-01-24
2.	Registreringsbevis	2012-01-24
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-10-30
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-10-30
5.	Finansieringsoffert	2011-09-20
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-10-23
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-18
8.	Försäkringsbrev byggfelsförsäkring	2011-11-15
9.	Fördelning av P-platser i garage	2011-05-13
10.	Förslag till adresser	2008-09-02
11.	Exploateringsavtal	2008-02-26