

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRIBILJETTEN

(Org nr 769623-3100)

SOLNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sld
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet Intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2013-06-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fribiljetten som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2011-06-18 (org nr 769623-3100) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2012 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 143 bostadslägenheter och 2 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av andra kvartalet 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2013.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Ålands ömsesidiga försäkringsbolag.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggeförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Nationalarenan 4
Tomtens areal, ca:	1498 m ² (preliminär areal, fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	8331 m ²
Antal lägenheter:	143 st
Lokalarea (LOA), ca:	280 m ²
Antal lokaler:	2 st
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus / 1 trappuppgång

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet och på plan 10. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Hissar finns i trappuppgången.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har två trapphus i en gemensam trapp- och hisshall. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, soprum, tvättstuga samt städ finns i entreplanet. Cykelrum samt fastighetsförråd nås via separat entré i anslutning till bostadsentrén. Ytterligare ett cykelförråd finns beläget på gården. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i byggnaden. Plan 21 utgör installationsvåning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, lekplats och gångvägar samt cykelförråd.

Parkering

Inga biluppställningsplatser planeras inom fastigheten.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut beräknas upprättas mellan föreningens fastighet och fastigheten. Nationalarenan 5 beträffande garagets uppförande och nyttjande samt för en utrymningsväg från garaget via föreningens cykelrum.

Servitut/ledningsrätt för ledningar beräknas belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är en 3D-fastighet och kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med fastigheten Brf Säsongskortet (Nationalarenan 10) för bostadsgården belägen mellan husen som innefattar gångvägar, ledningar för dagvatten, planteringar, lekplats samt murar. Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Nationalarenan ga:3 avseende grundläggningen. Stamfastighetens andel om 7 ska fördelas så att stamfastighet och styckningslotter erhåller andel om 1,4 vardera.

Fastigheten planeras även att ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga fem fastigheter (Nationalarenan 10, 11, 12 och 13) avseende reservkraftverk för drift av räddningshiss m.m. i händelse av brand. Reservkraftverket kommer att vara beläget under trappan mellan hus 3 och 4. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar. Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta över grundvattennivån.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag. Våtrumsväggar av lättbetongblock. Pelare av stål i fasad. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs med skalväggar. Balkongplattor utförs prefabricerade. Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik.
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stålreglar. Tamburdörr av inbrottsskyddad typ. Innerdörrar i lägenhet samt schakt i trapphus, släta. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm utförs av stål.
Tak	Omvänt tak med ytskikt av papp samt isolering av mineralull eller cellplast. Invändig takavvattning. Rökluckor enligt brand.
Fasad	Utfackningsväggar byggs med bärning av trä med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindsydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts. Balkongräcken glas/aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör. Entrédörr av stål med kodlås.
Installationer	Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftsystem med återvinning. Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.
Övrigt	När alternativ finns väljer totalentreprenören material/utförande. Plan 1-4 utförs som platsgjuten betongstomme samt att byggnaden utrustas med ljudmässigt förbättrade fönster mot nya nationalarenan för att minska markvibrationer, skakningar, buller m.m. Det noteras trots detta att vid vissa evenemang på nya nationalarenan kan markvibrationer, skakningar och buller i lägenheter överskrida gällande riktvärden och normkrav. Föreningen är medveten om att markvibrationer, skakningar, buller m.m. inte helt kan elimineras men kan minskas genom dessa åtgärder. Föreningen godtar därför de vibrationer, skakningar, buller och andra störningar som kommer att uppstå i samband med evenemang på nya nationalarenan.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

2013060507214	Hall	Golv	Ekparkett
		Vägg	Tapet
		Tak	Grängas
		Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Kapphylla
	Vardagsrum	Golv	Ekparkett
		Vägg	Tapet
		Tak	Grängas
		Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
	Kök/Matplats	Golv	Ekparkett
		Vägg	Tapet
		Tak	Grängas
		Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin. Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
	Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
		Vägg	Kakel
		Tak	Målas
		Övrigt	Inredning enligt ritning, Tvättmaskin och torktumlare.
	Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett
		Vägg	Tapet
		Tak	Grängas
		Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten. Garderober enligt ritning.
	Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
		Vägg	Målat
		Tak	Grängat
		Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Hylla med klädstång enligt ritning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	106 300 000 kr
------------------------------	----------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	307 650 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 900.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	413 950 000 kr
-----------------	----------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	154 700 000 kr
varav bostäder	152 000 000 kr
varav lokaler	2 700 000 kr

2013060507215

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 40 år med rak amortering år 3-11. Därefter tas en serieplan fram. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Amorteringsfritt år till och med år 2

Beräknad amortering från och med år 3 0,50%

Finansiering

Lån	81 250 000 kr
Insatser	241 599 000 kr
Upplåtelseavgifter	90 351 000 kr
Återbetald moms	750 000 kr
Summa	413 950 000 kr

Som en del av finansieringen är 750.000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 750.000 kr justeras priset i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	3 656 250 kr
Avskrivning år 1	174 632 kr

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	220 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning (central anläggning)	755 000
TV	60 000
Trädgård och gård	60 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	150 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	85 000
Kontorsmaterlal, föreningsadm	8 300
Snöröjning	70 000
Sophämtning	180 000
Städning	140 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	14 000
Teknisk förvaltning	170 000
Ekonomisk förvaltning	130 000
Hisstelefon, porttelefon	7 000
Fastighetsförsäkringar	85 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	85 000
Summa driftskostnader	2 499 300 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel, avgift för telefoni och bredbandsuppkoppling samt kabel-TV utöver grundutbud.

Hushållsel	291 585 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt (lokaler)	30 000 kr
Summa kostnader år 1	6 651 767 kr

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter

6 248 250 kr

Årsavgifter hushållsel

291 585 kr

Övriga intäkter

Hyresintäkter lokaler

280 000 kr

Fastighetsskatt (lokaler)

30 000 kr

Summa intäkter år 1**6 849 835 kr****Överskott år 1****198 068 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA

250 000 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad

49 688 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift

39 845 kr/kvm

Belåning år 1

9 753 kr/kvm

Driftskostnad år 1

300 kr/kvm

Årsavgift år 1 exkl. hushållsel

750 kr/kvm

Årsavgift år 1 inkl. hushållsel

785 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Hushålls-el 2)	Månadsavgift el	Årsavgift Total	Månadsavgift Total
1	2 rok	U	50	0,60017	50 000	1 450 000	1 500 000	37 500	3 125	1 750	146	39 250	3 271
2	3 rok	U/B	74	0,88825	554 000	2 146 000	2 700 000	55 500	4 625	2 590	216	58 090	4 841
3	4 rok	U	97	1,16433	887 000	2 813 000	3 500 000	72 750	6 063	3 395	283	76 145	6 345
4	2 rok	B	73	0,87625	333 000	2 117 000	2 450 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
5	3 rok	B/B	74	0,88825	554 000	2 146 000	2 700 000	55 500	4 625	2 590	216	58 090	4 841
6	3 rok	B	73	0,87625	383 000	2 117 000	2 500 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
7	2 rok	B	53	0,53618	113 000	1 537 000	1 650 000	39 750	3 313	1 855	155	41 605	3 467
8	3 rok	B	56	0,57219	126 000	1 624 000	1 750 000	42 000	3 500	1 980	163	43 960	3 663
9	1 rok	B	43	0,51614	53 000	1 247 000	1 300 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
10	2 rok	B	44	0,52815	74 000	1 278 000	1 350 000	33 000	2 750	1 540	128	34 540	2 878
11	2 rok	B	50	0,60017	150 000	1 450 000	1 600 000	37 500	3 125	1 750	146	39 250	3 271
12	3 rok	B/B	74	0,88825	604 000	2 146 000	2 750 000	55 500	4 625	2 590	216	58 090	4 841
13	3 rok	B	73	0,87625	433 000	2 117 000	2 550 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
14	2 rok	B	43	0,51614	103 000	1 247 000	1 350 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
15	2 rok	B	43	0,51614	103 000	1 247 000	1 350 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
16	2 rok	B	57	0,68419	147 000	1 653 000	1 800 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
17	3 rok	B	72	0,86424	382 000	2 088 000	2 450 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
18	2 rok	B	45	0,54015	195 000	1 305 000	1 500 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
19	2 rok	B	51	0,61217	221 000	1 479 000	1 700 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
20	3 rok	B	75	0,90025	525 000	2 175 000	2 700 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
21	3 rok	B	73	0,87625	483 000	2 117 000	2 800 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
22	2 rok	B	43	0,51614	153 000	1 247 000	1 400 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
23	2 rok	B	43	0,51614	153 000	1 247 000	1 400 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
24	2 rok	B	57	0,68419	197 000	1 653 000	1 850 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
25	3 rok	B	72	0,86424	412 000	2 088 000	2 500 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
26	2 rok	B	45	0,54015	245 000	1 305 000	1 550 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
27	2 rok	B	51	0,61217	271 000	1 479 000	1 750 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
28	3 rok	B	75	0,90025	575 000	2 175 000	2 750 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
29	3 rok	B	73	0,87625	633 000	2 117 000	2 650 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
30	2 rok	B	43	0,51614	203 000	1 247 000	1 450 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
31	2 rok	B	43	0,51614	203 000	1 247 000	1 450 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
32	2 rok	B	57	0,68419	247 000	1 653 000	1 900 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
33	3 rok	B	72	0,86424	482 000	2 088 000	2 550 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
34	2 rok	B	45	0,54015	295 000	1 305 000	1 600 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
35	2 rok	B	51	0,61217	321 000	1 479 000	1 800 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336

2013060507219

F. Forts

2013060507220

gh nr	Lgh storlek	U/ B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift	Månads- avgift	Proi. Arsavgift Hushålls- el ²⁾	Månads- avgift el	Ars-avgift Total	Månads- avgift Total
36	3 rok	B	76	0,90025	625 000	2 175 000	2 800 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
37	3 rok	B	73	0,87625	583 000	2 117 000	2 700 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
38	2 rok	B	43	0,51614	253 000	1 247 000	1 600 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
39	2 rok	B	43	0,51614	253 000	1 247 000	1 600 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
40	2 rok	B	57	0,68419	297 000	1 653 000	1 950 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
41	3 rok	B	72	0,86424	612 000	2 088 000	2 600 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
42	2 rok	B	45	0,54015	345 000	1 305 000	1 650 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
43	2 rok	B	61	0,61217	371 000	1 479 000	1 850 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
44	3 rok	B	75	0,90025	675 000	2 175 000	2 850 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
45	3 rok	B	73	0,87625	633 000	2 117 000	2 750 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
46	2 rok	B	43	0,51614	303 000	1 247 000	1 550 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
47	2 rok	B	43	0,51614	303 000	1 247 000	1 550 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
48	2 rok	B	57	0,68419	347 000	1 653 000	2 000 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
49	3 rok	B	72	0,86424	562 000	2 088 000	2 650 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
50	2 rok	B	45	0,54015	395 000	1 305 000	1 700 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
51	2 rok	B	61	0,61217	421 000	1 479 000	1 900 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
52	3 rok	B	75	0,90025	725 000	2 175 000	2 900 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
53	3 rok	B	73	0,87625	683 000	2 117 000	2 800 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
54	2 rok	B	43	0,51614	353 000	1 247 000	1 600 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
55	2 rok	B	43	0,51614	353 000	1 247 000	1 600 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
56	2 rok	B	57	0,68419	397 000	1 653 000	2 050 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
57	3 rok	B	72	0,86424	612 000	2 088 000	2 700 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
58	2 rok	B	45	0,54015	445 000	1 305 000	1 750 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
59	1 rok	B	39	0,46813	519 000	1 131 000	1 650 000	29 250	2 438	1 365	114	30 615	2 551
60	3 rok	B	75	0,90025	775 000	2 175 000	2 950 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
61	3 rok	B	73	0,87625	733 000	2 117 000	2 850 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
62	2 rok	B	43	0,51614	403 000	1 247 000	1 650 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
63	2 rok	B	43	0,51614	403 000	1 247 000	1 650 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
64	2 rok	B	57	0,68419	447 000	1 653 000	2 100 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
65	3 rok	B	72	0,86424	662 000	2 088 000	2 750 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
66	2 rok	B	45	0,54015	495 000	1 305 000	1 800 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
67	2 rok	B	51	0,61217	521 000	1 479 000	2 000 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
68	3 rok	B	75	0,90025	825 000	2 175 000	3 000 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
69	3 rok	B	73	0,87625	783 000	2 117 000	2 900 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
70	2 rok	B	43	0,51614	453 000	1 247 000	1 700 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
71	2 rok	B	43	0,51614	453 000	1 247 000	1 700 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
72	2 rok	B	57	0,68419	497 000	1 653 000	2 150 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
73	3 rok	B	72	0,86424	712 000	2 088 000	2 800 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
74	2 rok	B	45	0,54015	545 000	1 305 000	1 850 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
75	2 rok	B	61	0,61217	571 000	1 479 000	2 050 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
76	3 rok	B	75	0,90025	875 000	2 175 000	3 050 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 908
77	3 rok	B	73	0,87625	833 000	2 117 000	2 950 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
78	2 rok	B	43	0,51614	503 000	1 247 000	1 750 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
79	2 rok	B	43	0,51614	503 000	1 247 000	1 750 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
80	2 rok	B	57	0,68419	547 000	1 653 000	2 200 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
81	3 rok	B	72	0,86424	762 000	2 088 000	2 850 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
82	2 rok	B	46	0,54015	595 000	1 305 000	1 900 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
83	2 rok	B	51	0,61217	621 000	1 479 000	2 100 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336

F. Forts

20130507221

Lgh nr	Lgh storlek	U/ B/T tj	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift Hushålls- el ²⁾	Månads- avgift el	Års-avgift Total	Månads- avgift Total
84	3 rok	B	75	0,90025	925 000	2 175 000	3 100 000	58 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
85	3 rok	B	73	0,87625	883 000	2 117 000	3 000 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
86	2 rok	B	43	0,51614	553 000	1 247 000	1 800 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
87	2 rok	B	43	0,51614	553 000	1 247 000	1 800 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
88	2 rok	B	57	0,68419	597 000	1 653 000	2 250 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
89	3 rok	B	72	0,88424	812 000	2 088 000	2 900 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
90	2 rok	B	45	0,54015	845 000	1 305 000	1 950 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
91	2 rok	B	51	0,61217	871 000	1 479 000	2 150 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
92	3 rok	B	75	0,90025	975 000	2 175 000	3 150 000	58 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
93	3 rok	B	73	0,87625	933 000	2 117 000	3 050 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
94	2 rok	B	43	0,51614	603 000	1 247 000	1 850 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
95	2 rok	B	43	0,51614	603 000	1 247 000	1 850 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
96	2 rok	B	57	0,68419	647 000	1 653 000	2 300 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
97	3 rok	B	72	0,88424	912 000	2 088 000	3 000 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
98	2 rok	B	45	0,54015	695 000	1 305 000	2 000 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
99	2 rok	B	51	0,61217	721 000	1 479 000	2 200 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
100	3 rok	B	75	0,90025	1 025 000	2 175 000	3 200 000	58 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
101	3 rok	B	73	0,87625	983 000	2 117 000	3 100 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
102	2 rok	B	43	0,51614	653 000	1 247 000	1 900 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
103	2 rok	B	43	0,51614	653 000	1 247 000	1 900 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
104	2 rok	B	57	0,68419	697 000	1 653 000	2 350 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
105	3 rok	B	72	0,88424	982 000	2 088 000	3 050 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
106	2 rok	B	45	0,54015	745 000	1 305 000	2 050 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
107	2 rok	B	51	0,61217	771 000	1 479 000	2 250 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
108	3 rok	B	75	0,90025	1 075 000	2 175 000	3 250 000	58 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
109	3 rok	B	73	0,87625	1 033 000	2 117 000	3 150 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
110	2 rok	B	43	0,51614	703 000	1 247 000	1 950 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
111	2 rok	B	43	0,51614	703 000	1 247 000	1 950 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
112	2 rok	B	57	0,68419	747 000	1 653 000	2 400 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
113	3 rok	B	72	0,88424	1 012 000	2 088 000	3 100 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
114	2 rok	B	45	0,54015	795 000	1 305 000	2 100 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
115	2 rok	B	51	0,61217	821 000	1 479 000	2 300 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
116	3 rok	B	75	0,90025	1 125 000	2 175 000	3 300 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
117	3 rok	B	73	0,87625	1 083 000	2 117 000	3 200 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
118	2 rok	B	43	0,51614	753 000	1 247 000	2 000 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
119	2 rok	B	43	0,51614	753 000	1 247 000	2 000 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
120	2 rok	B	57	0,68419	797 000	1 653 000	2 450 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
121	3 rok	B	72	0,88424	1 162 000	2 088 000	3 250 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
122	2 rok	B	45	0,54015	845 000	1 305 000	2 150 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
123	2 rok	B	51	0,61217	871 000	1 479 000	2 350 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336
124	3 rok	B	75	0,90025	1 175 000	2 175 000	3 350 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
125	3 rok	B	73	0,87625	1 133 000	2 117 000	3 250 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
126	2 rok	B	43	0,51614	803 000	1 247 000	2 050 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
127	2 rok	B	43	0,51614	803 000	1 247 000	2 050 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
128	2 rok	B	57	0,68419	847 000	1 653 000	2 500 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
129	3 rok	B	72	0,88424	1 212 000	2 088 000	3 300 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
130	2 rok	B	45	0,54015	895 000	1 305 000	2 200 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
131	2 rok	B	51	0,61217	921 000	1 479 000	2 400 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 336,25

F. Forts

2013050507222

Lgh nr	Lgh storlek	U/B/T 1)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls-el 2)	Månads-avgift el	Årsavgift Total	Månads-avgift Total
32	3 rok	B	75	0,90025	1 225 000	2 175 000	3 400 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
33	3 rok	B	73	0,87625	1 233 000	2 117 000	3 350 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
34	2 rok	B	43	0,51614	853 000	1 247 000	2 100 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
35	2 rok	B	43	0,51614	853 000	1 247 000	2 100 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
36	2 rok	B	67	0,68419	887 000	1 653 000	2 550 000	42 750	3 563	1 995	166	44 745	3 729
137	3 rok	B	72	0,86424	1 282 000	2 088 000	3 380 000	54 000	4 500	2 520	210	56 520	4 710
138	2 rok	B	45	0,54015	945 000	1 305 000	2 250 000	33 750	2 813	1 575	131	35 325	2 944
139	2 rok	B	51	0,61217	971 000	1 479 000	2 450 000	38 250	3 188	1 785	149	40 035	3 338
140	3 rok	B	75	0,90025	1 275 000	2 175 000	3 450 000	56 250	4 688	2 625	219	58 875	4 906
141	3 rok	B	73	0,87625	1 283 000	2 117 000	3 400 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305	4 775
142	2 rok	B	43	0,51614	903 000	1 247 000	2 150 000	32 250	2 688	1 505	125	33 755	2 813
143	4 rok	B/T	122	1,46441	2 382 000	3 538 000	5 900 000	91 500	7 625	4 270	358	95 770	7 981
			8331	99,99982	90 351 000	241 599 000	331 950 000	6 248 250		291 585		6 539 835	
Diff				0,00018									
				100,00000									

Årsavgifter 6 248 250 kr

Fastighetsskatt lokaler 30 000 kr

Årsavgifter hushållsel 291 585 kr

Hyra lokaler 1000 kr/m² 280 m² 280 000 kr

Summa intäkter 6 849 835 kr

1) Uteplats/Balkong/Terrass

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukning är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,5%
Amortering år 1 och 2	0%
Amortering från och med år 3	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		6 248	6 373	6 501	6 631	6 763	6 899	7 617
Årsavgifter hushållsel		292	297	303	309	316	322	355
Hysesintäkter lokaler		280	286	291	297	303	309	341
Fastighetsskatt lokaler		30	31	31	32	32	33	37
Summa intäkter		6 850	6 987	7 127	7 269	7 414	7 563	8 350
Drift/underhållskostnader		-2 499	-2 549	-2 600	-2 652	-2 705	-2 759	-3 047
Fastighetskatt lokaler		-30	-31	-31	-32	-32	-33	-37
Årsavgifter hushållsel		-292	-297	-303	-309	-316	-322	-355
Summa kostnader		-2 821	-2 877	-2 935	-2 994	-3 053	-3 114	-3 439
DRIFTSNETTO		4 029	4 110	4 192	4 276	4 361	4 448	4 911
Räntekostnader		-3 656	-3 656	-3 656	-3 638	-3 620	-3 601	-3 510
Amortering		0	0	-406	-406	-406	-406	-406
Fond för yttre underhåll		-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
BETALNETTO		123	203	-121	-19	85	191	745
ACKUMULERAT BETALNETTO		123	326	205	186	270	461	3 060
Amortering		0	0	406	406	406	406	406
Fond för yttre underhåll		250	250	250	250	250	250	250
Avskrivning		-175	-268	-361	-453	-546	-639	-1 104
RESULTAT		198	186	175	184	195	208	297
ACKUMULERAT RESULTAT		198	384	559	743	938	1 145	2 434
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 820	185 287
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		2 700	2 754	2 809	2 865	2 923	2 981	3 291

H. KÄNSLIGHETSANALYS

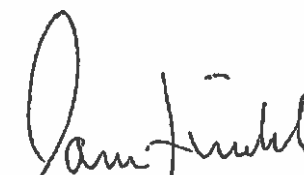
Antagen räntenivå 4,5%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

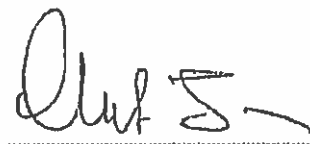
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		785	801	817	833	850	867	957
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	883	898	914	930	946	963	1 050
Ändring av årsavgift		12,4%	12,2%	11,9%	11,6%	11,3%	11,1%	9,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	785	804	824	845	865	887	1002
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	4,7%

Solna den 6/5 2013

Bostadsrättsföreningen
 Fribiljetten


 Toni Lahdo


 Sam Lindsedt


 Curt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 6 maj 2013 för bostadsrättsföreningen Fribiljetten, org. nr: 769623-3100

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 7 maj 2013


Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-05-07 för Brf Fribiljetten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-06-18
2. Registreringsbevis	2011-06-18
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-04
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-05-28
5. Finansieringsoffert	2013-04-25
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-04-12
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-04-24
8. Byggsförsäkring FABO	2012-03-21
9. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring, entreprenadtid	2012-09-13
10. Lägenhetslista Arenastaden	2011-09-30
11. Tomträttsavtal med bilagor	2013
12. Avskrivningsplan	2013-03-22
13. Markplaneringsplan LA16-1-01	2013-02-05
14. Ritning med cykelförråd A40	2011-10-07
15. Ritning med UC A40.1-1100	2013-03-04
16. Förhandsavtal lgh 1	2012-03-20
17. Brandskyddsbeskrivning sid 33 (44)	2013-02-15

