

ORG.NR: 769626-8783

2013112202100

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lowe

Sollentuna kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8-9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lowe som registrerats av Bolagsverket den 9 september 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2013 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Torggumman 1, Sollentuna kommun påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 66 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under juni till december 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Torggumman 1, Sollentuna kommun har förvärvats från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken/Stadshypotek.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Torggumman 1, Sollentuna kommun

Fastighetsareal: ca..... 2 400 m²

Boarea: ca..... 5 035 m²

Antal bostadslägenheter: 66 st

Byggnadernas utformning:..... Ett lamellhus i vinkel, fem trappuppgångar.

Bilplats:..... Föreningen har tillgång till 46 bilplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Prel. taxeringsvärde bostäder:..... 79 600 000 kr

Prel. taxeringsvärde garage..... 3 245 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme.

Undercentral i källare. Förråd, städ med vask i källarplan.

Cykelförråd i källarplan med ingång från gatan samt cykelställ på gård.

Barnvagnsrum i källare. Alla lägenheter har ett förråd.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Husen uppvärms med vattenburna radiatorer placerade under fönster.
Undercentral	Fjärrvärmemätning, tappvarmvatten bereds via värmeväxlare.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Frånluft med återvinning för lägenheter .
TV/Tele/Data	Tripelplay-lösning.
Hiss	Fem hissar
Post / tidningar	Namntavla och postboxar vid huvudentréer. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Sophantering	2 st soprum.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning sker radonsäkert på packat underlag. Betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	Fyra och fem våningar plus källarvåning
Stomme:	Väggar är av platsgjuten betong.
Ytterväggar:	Lätta isolerade utfackningsväggar med tjock puts på mineralull.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar till största del annars lätta väggar med plåtrelgar och gips.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med ringklocka och cylinderlås.
Innerväggar:	Gipsskivor på stålregelstomme (ej bärande), betong (bärande).
Balkonger:	Platta av betong med räcke av aluminium eller perforerad plåt.
Uteplatser:	Belagd med betongmarkplattor. Avskärmning mellan uteplatser av trä.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster med isolerruta. Innerbågar och karm av målat trä ytterbåg av färgad aluminium.
Entréer:	Entrépartier mot gata av ek, försedda med nyckellåsning och kodlås.
Trapphus:	Trapplöp och vilplan i terrazzo och våningsplan i linoleum.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekiparkett	Målade	Grängat	Kapphylla, garderob alt klädkammare i anslutning
Vardagsrum	Ekiparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekiparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekiparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Helkaklat	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare alla lgh. Kombimaskin i små lägenheter.
Klädkammare	Ekiparkett	Målat	Grängat	Hylla med klädstång.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	234 300 00
Likviditetsreserv	50 00
Summa anskaffningskostnad	234 350 00

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp, räntor, amorteringar samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	16 800 000	3,96%	665 280	50	16 800	682 08
Fastighetslån nr 2 1b)	22 400 000	3,73%	835 520	50	22 400	857 92
Fastighetslån nr 3 1c)	16 800 000	4,37%	734 160	50	16 800	750 96
Summa fastighetslån	56 000 000					
Upplåtelseavgifter	53 505 623					
Insatser	124 844 377					
Summa finansiering	234 350 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 234 960	---	56 000	2 290 960

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not 2) 5 års rak amortering därefter 45-årig serieplan

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader

	SEK	SEK
Räntekostnader	2 234 960	
Amortering	56 000	
Summa kapitalkostnader	2 290 960	2 290 960

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	250 000	
Snöröjning	45 000	
Ekonomisk förvaltning	75 000	
Styrelse och revisorer	58 000	
Vattenförbrukning gemensam	162 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder	110 770	
Fjärrvärme	255 000	
Elförbrukning, gemensam	272 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder	251 750	
Löpande underhåll	18 000	
Mätavläsning	13 000	
Renhållning	115 000	
Försäkring	40 000	
Triple-play	195 000	
Hissar	26 000	
Parkering	25 000	
Driftmarginal	36 985	
Summa driftskostnader	1 948 505	1 948 505

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt för garage	32 450	
Summa övriga kostnader	32 450	32 450

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**4 271 915****Avsättningar för fastighetsunderhåll**

	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	152 000	
Summa avsättningar		152 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser förbrukning samt lika belopp. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnad	5 035 m ²	697 kr/m ² år	3 509 395	
Intäkt bilplatser, garage	46 st	1 000 kr/månad	552 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning		22 kr/m ² år	110 770	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel		50 kr/m ² år	251 750	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			4 423 915	4 423 91

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	46 544
Belåning kr per m ² BOA	11 122
Driftskostnader kr per m ² BOA	387
Årsavgift kr per m ² BOA	769 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m² år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
1-1001	0	42	2 RK	1,0497	36 838	2 100	924	39 862	3 322	1 310 498	214 502	1 525 000
1-1002	0	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	269 027	1 700 000
1-1003	0	42	2 RK	1,0497	36 838	2 100	924	39 862	3 322	1 310 498	89 502	1 400 000
1-1101	1	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	871 612	2 875 000
1-1102	1	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	369 027	1 800 000
1-1103	1	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	771 612	2 775 000
1-1201	2	90	4 RK	1,7375	60 976	4 500	1 980	67 456	5 621	2 169 182	1 105 818	3 275 000
1-1202	2	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	469 027	1 900 000
1-1203	2	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	921 612	2 925 000
1-1301	3	90	4 RK	1,7375	60 976	4 500	1 980	67 456	5 621	2 169 182	1 355 818	3 525 000
1-1302	3	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	619 027	2 050 000
1-1303	3	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	1 171 612	3 175 000
2-1001	0	36	1 RK	0,9170	32 181	1 800	792	34 773	2 898	1 144 829	80 171	1 225 000
2-1002	0	96	4 RK	1,8098	63 513	4 800	2 112	70 425	5 869	2 259 445	65 555	2 325 000
2-1101	1	92	4 RK	1,7616	61 822	4 600	2 024	68 446	5 704	2 199 270	725 730	2 925 000
2-1102	1	96	4 RK	1,8098	63 513	4 800	2 112	70 425	5 869	2 259 445	715 555	2 975 000
2-1201	2	95	4 RK	1,7978	63 092	4 750	2 090	69 932	5 828	2 244 463	1 080 537	3 325 000
2-1202	2	100	4 RK	1,8581	65 208	5 000	2 200	72 408	6 034	2 319 745	1 130 255	3 450 000
2-1301	3	95	4 RK	1,7978	63 092	4 750	2 090	69 932	5 828	2 244 463	1 280 537	3 525 000
2-1302	3	100	4 RK	1,8581	65 208	5 000	2 200	72 408	6 034	2 319 745	1 305 255	3 625 000
2-1401	4	59	2 RK	1,2548	44 036	2 950	1 298	48 284	4 024	1 566 555	1 158 445	2 725 000
2-1402	4	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	1 971 612	3 975 000
3-1001	0	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	471 612	2 475 000
3-1002	0	33	1 RK	0,8808	30 911	1 650	726	33 287	2 774	1 099 635	75 365	1 175 000
3-1003	0	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	521 612	2 525 000
3-1101	1	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 011 312	3 075 000
3-1102	1	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	244 027	1 675 000
3-1103	1	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	911 312	2 975 000
3-1201	2	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 111 312	3 175 000
3-1202	2	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	344 027	1 775 000
3-1203	2	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 011 312	3 075 000
3-1301	3	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 211 312	3 275 000
3-1302	3	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	444 027	1 875 000
3-1303	3	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 111 312	3 175 000
3-1401	4	118	5 RK	2,1115	74 101	5 900	2 596	82 597	6 883	2 636 102	3 338 898	5 975 000
4-1001	0	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	471 612	2 475 000
4-1002	0	33	1 RK	0,8808	30 911	1 650	726	33 287	2 774	1 099 635	75 365	1 175 000
4-1003	0	83	3 RK	1,6047	56 316	4 150	1 826	62 292	5 191	2 003 388	521 612	2 525 000
4-1101	1	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	986 312	3 050 000
4-1102	1	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	269 027	1 700 000
4-1103	1	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	911 312	2 975 000
4-1201	2	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 111 312	3 175 000
4-1202	2	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	369 027	1 800 000
4-1203	2	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 011 312	3 075 000
4-1301	3	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 211 312	3 275 000
4-1302	3	50	2 RK	1,1462	40 225	2 500	1 100	43 825	3 652	1 430 973	469 027	1 900 000
4-1303	3	87	3 RK	1,6530	58 011	4 350	1 914	64 275	5 356	2 063 688	1 111 312	3 175 000
4-1401	4	118	5 RK	2,1115	74 101	5 900	2 596	82 597	6 883	2 636 102	3 338 898	5 975 000
5-1001	0	90	3 RK	1,6892	59 281	4 500	1 980	65 761	5 480	2 108 882	366 118	2 475 000
5-1002	0	43	2 RK	1,0618	37 263	2 150	946	40 359	3 363	1 325 604	49 396	1 375 000
5-1003	0	80	3 RK	1,5685	55 045	4 000	1 760	60 805	5 067	1 958 194	316 806	2 275 000
5-1004	0	99	4 RK	1,8460	64 784	4 950	2 178	71 912	5 993	2 304 639	95 361	2 400 000
5-1101	1	98	4 RK	1,8340	64 363	4 900	2 156	71 419	5 952	2 289 657	710 343	3 000 000
5-1102	1	43	2 RK	1,0618	37 263	2 150	946	40 359	3 363	1 325 604	149 396	1 475 000
5-1103	1	80	3 RK	1,5685	55 045	4 000	1 760	60 805	5 067	1 958 194	441 806	2 400 000
5-1104	1	99	4 RK	1,8460	64 784	4 950	2 178	71 912	5 993	2 304 639	570 361	2 875 000
5-1201	2	98	4 RK	1,8340	64 363	4 900	2 156	71 419	5 952	2 289 657	860 343	3 150 000
5-1202	2	43	2 RK	1,0618	37 263	2 150	946	40 359	3 363	1 325 604	199 396	1 525 000
5-1203	2	80	3 RK	1,5685	55 045	4 000	1 760	60 805	5 067	1 958 194	566 806	2 525 000
5-1204	2	99	4 RK	1,8460	64 784	4 950	2 178	71 912	5 993	2 304 639	670 361	2 975 000
5-1301	3	98	4 RK	1,8340	64 363	4 900	2 156	71 419	5 952	2 289 657	1 060 343	3 350 000
Trp till nstn	4 676			92,7842	3 256 189	233 800	102 872	3 592 861	299 405	115 836 436	47 463 564	163 300 000

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vån. plan nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelse-avgifter, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
Transport		4 676		92,7842	3 256 189	233 800	102 872	3 592 861	299 405	115 836 436	47 463 564	163 300 000
5-1302	3	43	2 RK	1,0618	37 263	2 150	946	40 359	3 363	1 325 604	249 396	1 575 000
5-1303	3	46	2 RK	1,0980	38 533	2 300	1 012	41 845	3 487	1 370 798	254 202	1 625 000
5-1304	3	75	2 RK	1,4479	50 813	3 750	1 650	56 213	4 684	1 807 631	592 369	2 400 000
5-1401	4	115	4 RK	2,0391	71 560	5 750	2 530	79 840	6 653	2 545 714	2 929 286	5 475 000
5-1402	4	80	3 RK	1,5685	55 045	4 000	1 760	60 805	5 067	1 958 194	2 016 806	3 975 000
SUMMA		5 035	SUMMA	100,0000	3 509 395	251 750	110 770	3 871 915		124 844 377	53 505 623	178 350 000
Antal lgh		66 st	Differens	-0,0005	8			-8				

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m2 år.
 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m2 år.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, utökat bredband, TV-kanalutbud samt ip-telefoni.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
Summa årsavgift		3 871 915	769
Summa insats och upplåtelseavgift		178 350 000	35 422

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
RÄNTEKOSTNADER	2 234 960	2 232 725	2 230 490	2 228 255	2 226 020	2 223 785	2 203 51
Låneräntor	2 234 960	2 232 725	2 230 490	2 228 255	2 226 020	2 223 785	2 203 51
DRIFTSKOSTNADER	1 948 505	1 987 475	2 027 224	2 067 768	2 109 123	2 151 305	2 375 21
Driftskostnader	1 585 985	1 617 705	1 650 059	1 683 060	1 716 721	1 751 055	1 933 30
Prol. driftkostnader	362 520	369 770	377 165	384 708	392 402	400 250	441 90
ÖVRIGA KOSTNADER	32 450	33 099	33 761	34 436	35 125	35 827	39 55
Fastighetsskatt *	32 450	33 099	33 761	34 436	35 125	35 827	39 55
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-552 000	-563 040	-574 301	-585 787	-597 503	-609 453	-672 88
Hyror p-platser	-552 000	-563 040	-574 301	-585 787	-597 503	-609 453	-672 88
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	208 000	211 040	214 141	217 304	220 530	251 401	318 43
Amorteringar, lån	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000	83 580	133 14
Avsättningar, underhåll	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 821	185 28

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%	3,99%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 035	5 035	5 035	5 035	5 035	5 035	5 03

Årsavgifter	3 871 915	3 901 299	3 931 315	3 961 976	3 993 295	4 052 865	4 263 83
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

ÅRSavgIFT

Kostnader per m2 BOA	769	775	781	787	793	805	847
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2 016	2 2 017	3 2 018	4 2 019	5 2 020	6 2 021	11 2 026
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	3 871 915	3 901 299	3 931 315	3 961 976	3 993 295	4 052 865	4 263 835
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	769	775	781	787	793	805	847
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	4 432 055	4 460 879	4 490 335	4 520 436	4 551 195	4 610 205	4 816 095
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	880	886	892	898	904	916	957
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 871 915	3 920 784	3 971 260	4 023 392	4 077 232	4 160 411	4 507 248
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	769	779	789	799	810	826	895

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

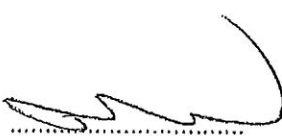
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

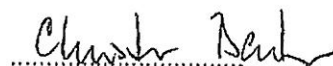
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2013-11-15

**Bostadsrättsföreningen
Lowe**


Kjell Augustsson


Sven Larsson


Christer Bentzer

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 november 2013 för bostadsrättsföreningen Lowe, org nr: 769626-8783

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

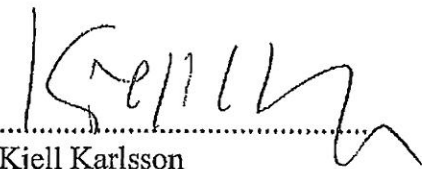
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

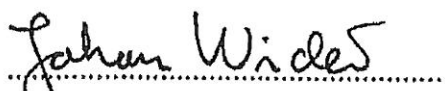
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 18 november 2013


Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-18 för Brf Lowe

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-09-09
2.	Registreringsbevis	2013-09-09
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-11-15
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-11-15
5.	Kreditoffert	2013-11-08
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-13
7.	Ytförteckning	2013-06-28
8.	Tidplan	2013-10-14

