

BRF FISKARTORPET

2014030506333

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKARTORPET**

Organisationsnummer: 769624-0105

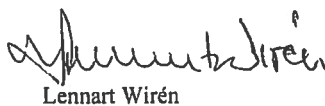
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-02-27

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKARTORPET


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Lennart Wirén
Jan Carles**Registrerades av Bolagsverket 2014-03-05**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fiskartorpet, organisationsnummer 769624-0105, 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 1 bostadshus innehållande sammanlagt 64 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 2 2014 och avslutas under kvartal 4 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 1 2014.

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 2014-02-10. 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 försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Tomträtten till Tresticklan 1, Stockholms kommun
Tomtens areal:	1 428 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 960 m ²
Lokalarea:	ca 326 m ²
Byggnadens utformning:	1 flerbostadshus i 6-7 våningar (trapphus 1-4) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	64 st

Parkering

20 garageplatser i blivande GA 3, se nedan
Garaget som avses i GA3 beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.
12 garageplatser i blivande GA 4, se nedan
Garaget som avses i GA4 beräknas vara färdigt i kv. 4 2015.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 3-4 st (ca 326 m²) lokaler för uthyrning. Två lokaler för Gym och en lokal för bankkontor samt en lokal planerad för mindre kafé eller liknande.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitutsavtal till förmån för Fastigheten avseende byggnadsdelar som belastar grannfastigheten Tresticklan 2
- II. Avtal med Stockholm stad för att säkerställa Fastighetens rätt att ha dagvattenledningar på stadens mark (kramlade på fasaden)

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Byggnadskonstruktioner och anordningar, gemensam med Tresticklan 2
 GA:2 Sopsuganläggning, gemensam med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden.
 GA:3 Garage och gård, gemensam med Tresticklan 2.
 GA:4 Garage, gemensam med Tresticklan 2, Tyresta 1 och Tyresta 2.
 Andelstalen är ännu inte fastställda.
 Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening och delägarförvaltning.

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 i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymme

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
 Undercentral, elcentral/elrum/telerum, fläktrum.
 Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
 Styrelserum./ Gemensamhetslokal
 Utrymme för källsortering av sopor.
 Cykelrum, städtrum, fastighets-, rullstols- och barnvagnsförråd.
 Kabel för bredband med telefoni och TV.
 Lägenhetsförråd i källarplan.
 Uthyrningslokaler, 3-4 st.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts/fasadskivor på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Sedumtak
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik. Korta trappor är platsgjutna.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier mot gata:	Ek.
Entrépartier mot gård och till lokaler:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar med ekbeläggning.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.
 Solfångarsystem för värmning av tappvarmvatten.

Ventilation

Bostäder: Från- och tilluftsvärmeväxling med tilluftsdon i tak. Aggregat placerat i fläktrum på vind.
 Frånluftssystem med värmeåtervinning.
 Lokaler: Från- och tilluftsvärmeväxling med eget aggregat

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.
 En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF FISKARTORPET

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, placerade i badrum.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal 1, 4	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Handikappsanpassad wc, avsättning för pentry.
Lokal 2-3	Parkett/ klinker	Målat/kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Anpassad enl. hyreskontrakt med Puls & Träning

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 313 460 000 kr

Ospecificerat (kassa) 40 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 313 500 000 kr

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 175 200 000 kr varav ca 7 700 000 kr för uthyrningslokaler och ca 5 400 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 0180136.

BRF FISKARTORPET

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån 1)	15 000 000	1	3,30%	495 000	10 500	505 500
Bottenlån 1)	15 000 000	2	3,60%	540 000	10 500	550 500
Bottenlån 1)	15 000 000	3	3,90%	585 000	10 500	595 500
Bottenlån 1)	15 300 000	4	4,30%	657 900	10 710	668 610
Amortering utöver avtal 4)					180 790	180 790
Summa lån	60 300 000			2 277 900	223 000	2 500 900
Insats	148 190 000					
Upplåtelseavgift	105 010 000					
Summa	313 500 000					

Summa kapitalkostnad år 1

2 500 900

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- | | | |
|-----------------|--------|--------|
| amortering år 1 | 0,070% | 42 210 |
| amortering år 2 | 0,076% | 45 828 |
| amortering år 3 | 0,084% | 50 652 |
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor 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 **3,778%**
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan, progressiv på 100 år resp. 200 år för tomträtt.
Effekten 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.

Tomträttsavgäld**1 222 600**

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2015.

25 kr/m²**132 160**

BRF FISKARTORPET

Driftskostnader a)

1 293 210

Ekonomisk förvaltning	68 500
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	16 000
Administration inkl sociala kostnader styrelsearvode	12 000
Vattenförbrukning	75 000
Uppvärmning inkl väderprognosstyrning	293 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	80 000
GA 2 -Sopsug	35 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour	168 750
Besiktning och service hissar b)	
GA 3 - Garage, gård och sopsugsnedkast.	153 000
Trädgårdsskötsel, snöröjning, sandning, värme, el, service sopkassuner	
GA 4 - Garage	35 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	168 960
Försäkringar	23 000
Parkeringsavtal garage	70 000
Diverse inkl. jourutryckning samt avgift dagvattenledning utanför tomtmark	65 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	54 000	132 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	78 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	5 280 870
---	------------------

a) 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

86 100 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) 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 dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	4 960	m2	3 475 110
Årsavgift bredband			168 960
Årsavgift varmvatten			86 100
Årshyra uthyrningslokaler i snitt *)	326	m2	2 250 kr/kvm
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			78 000
Årshyra garage **)	12	st	21 600 kr/plats/år
Årshyra garage	20	st	24 000 kr/plats/år

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 280 870
--	------------------

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

**) Intäkten tillkommer den dag garageanläggningen tas i bruk. Entreprenören kompenserar föreningen för inkomstbortfall minskat med utebliven driftskostnad.

BRF FISKARTORPET

TABELL

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)		ÅRSAVGIFT TOTALT	
							Per	månad	Per	månad	Per	månad	Per	månad
11001	83	3 RK	M	2 415 000	885 000	3 300 000	56 633	4 719	2 640	220	1 300	108	60 573	5 047
11101	72	3 RK		2 193 000	1 407 000	3 600 000	51 427	4 286	2 640	220	1 300	108	55 367	4 614
11102	90	4 RK		2 603 000	1 547 000	4 150 000	61 041	5 087	2 640	220	1 600	133	65 281	5 440
11103	53	2 RK		1 782 000	1 068 000	2 850 000	41 789	3 482	2 640	220	1 100	92	45 529	3 794
11201	74	3 RK		2 245 000	1 505 000	3 750 000	52 646	4 387	2 640	220	1 300	108	56 586	4 715
11202	94	4 RK		2 683 000	1 717 000	4 400 000	62 917	5 243	2 640	220	1 600	133	67 157	5 596
11203	59	2 RK		1 904 000	1 246 000	3 150 000	44 650	3 721	2 640	220	1 100	92	48 390	4 033
11301	74	3 RK		2 245 000	1 605 000	3 850 000	52 646	4 387	2 640	220	1 300	108	56 586	4 715
11302	94	4 RK		2 683 000	1 967 000	4 650 000	62 917	5 243	2 640	220	1 600	133	67 157	5 596
11303	59	2 RK		1 904 000	1 396 000	3 300 000	44 650	3 721	2 640	220	1 100	92	48 390	4 033
11401	74	3 RK		2 245 000	1 705 000	3 950 000	52 646	4 387	2 640	220	1 300	108	56 586	4 715
11402	94	4 RK		2 683 000	2 217 000	4 900 000	62 917	5 243	2 640	220	1 600	133	67 157	5 596
11403	59	2 RK		1 904 000	1 546 000	3 450 000	44 650	3 721	2 640	220	1 100	92	48 390	4 033
11501	74	3 RK		2 245 000	1 955 000	4 200 000	52 646	4 387	2 640	220	1 300	108	56 586	4 715
11502	94	4 RK		2 683 000	2 567 000	5 250 000	62 917	5 243	2 640	220	1 600	133	67 157	5 596
11503	59	2 RK		1 904 000	1 796 000	3 700 000	44 650	3 721	2 640	220	1 100	92	48 390	4 033
21001	103	4 RK	M	2 862 000	1 488 000	4 350 000	67 115	5 593	2 640	220	1 600	133	71 355	5 946
21002	91	3 RK	M	2 591 000	1 259 000	3 850 000	60 760	5 063	2 640	220	1 300	108	64 700	5 391
21101	77	3 RK		2 307 000	1 393 000	3 700 000	54 100	4 508	2 640	220	1 300	108	58 040	4 836
21102	52	2 RK		1 760 000	740 000	2 500 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
21103	78	3 RK		2 329 000	1 421 000	3 750 000	54 616	4 551	2 640	220	1 300	108	58 556	4 879
21201	81	3 RK		2 383 000	1 567 000	3 950 000	55 882	4 657	2 640	220	1 300	108	59 822	4 985
21202	52	2 RK		1 760 000	790 000	2 550 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
21203	82	3 RK		2 403 000	1 597 000	4 000 000	56 351	4 696	2 640	220	1 300	108	60 291	5 024
21301	81	3 RK		2 375 000	1 675 000	4 050 000	55 695	4 641	2 640	220	1 300	108	59 635	4 969
21302	52	2 RK		1 760 000	890 000	2 650 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
21303	82	3 RK		2 395 000	1 705 000	4 100 000	56 164	4 680	2 640	220	1 300	108	60 104	5 008
21401	93	4 RK		2 657 000	1 693 000	4 350 000	62 308	5 192	2 640	220	1 600	133	66 548	5 545
21402	93	4 RK		2 671 000	1 729 000	4 400 000	62 636	5 220	2 640	220	1 600	133	66 876	5 573
21501	93	4 RK		2 657 000	1 993 000	4 650 000	62 308	5 192	2 640	220	1 600	133	66 548	5 545

TABELL

BRF FISKARTORPET

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift		Bredband		Årsavgift varmvatten (****)		Årsavgift totalt	
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
21502	93	4 RK	0,01802	2 671 000	2 029 000	4 700 000	62 636	5 220	2 640	220	1 600	133	66 876	5 573
31101	97	4 RK	0,01849	2 740 000	1 860 000	4 600 000	64 254	5 355	2 640	220	1 600	133	68 494	5 708
31102	53	2 RK	0,01200	1 778 000	822 000	2 600 000	41 695	3 475	2 640	220	1 100	92	45 435	3 787
31103	74	3 RK	0,01511	2 239 000	1 311 000	3 550 000	52 505	4 375	2 640	220	1 300	108	56 445	4 703
31201	101	4 RK	0,01904	2 822 000	2 078 000	4 900 000	66 177	5 515	2 640	220	1 600	133	70 417	5 868
31202	55	2 RK	0,01225	1 816 000	934 000	2 750 000	42 586	3 549	2 640	220	1 100	92	46 326	3 861
31203	81	3 RK	0,01609	2 385 000	1 715 000	4 100 000	55 929	4 661	2 640	220	1 300	108	59 869	4 989
31301	101	4 RK	0,01904	2 822 000	2 178 000	5 000 000	66 177	5 515	2 640	220	1 600	133	70 417	5 868
31302	55	2 RK	0,01225	1 816 000	984 000	2 800 000	42 586	3 549	2 640	220	1 100	92	46 326	3 861
31303	81	3 RK	0,01609	2 385 000	1 815 000	4 200 000	55 929	4 661	2 640	220	1 300	108	59 869	4 989
31401	101	4 RK	0,01904	2 822 000	2 278 000	5 100 000	66 177	5 515	2 640	220	1 600	133	70 417	5 868
31402	55	2 RK	0,01225	1 816 000	1 034 000	2 850 000	42 586	3 549	2 640	220	1 100	92	46 326	3 861
31403	81	3 RK	0,01609	2 385 000	1 915 000	4 300 000	55 929	4 661	2 640	220	1 300	108	59 869	4 989
31501	101	4 RK	0,01904	2 822 000	2 378 000	5 200 000	66 177	5 515	2 640	220	1 600	133	70 417	5 868
31502	55	2 RK	0,01225	1 816 000	1 084 000	2 900 000	42 586	3 549	2 640	220	1 100	92	46 326	3 861
31503	81	3 RK	0,01609	2 385 000	2 015 000	4 400 000	55 929	4 661	2 640	220	1 300	108	59 869	4 989
31601	101	4 RK	0,01904	2 822 000	2 678 000	5 500 000	66 177	5 515	2 640	220	1 600	133	70 417	5 868
31602	55	2 RK	0,01225	1 816 000	1 334 000	3 150 000	42 586	3 549	2 640	220	1 100	92	46 326	3 861
31603	81	3 RK	0,01609	2 385 000	2 465 000	4 850 000	55 929	4 661	2 640	220	1 300	108	59 869	4 989
41101	77	3 RK	0,01557	2 307 000	1 543 000	3 850 000	54 100	4 508	2 640	220	1 300	108	58 040	4 836
41102	52	2 RK	0,01188	1 760 000	790 000	2 550 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
41103	79	3 RK	0,01580	2 341 000	1 559 000	3 900 000	54 897	4 575	2 640	220	1 300	108	58 837	4 903
41201	76	3 RK	0,01546	2 291 000	1 659 000	3 950 000	53 725	4 477	2 640	220	1 300	108	57 665	4 805
41202	52	2 RK	0,01188	1 760 000	840 000	2 600 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
41203	79	3 RK	0,01578	2 339 000	1 661 000	4 000 000	54 850	4 571	2 640	220	1 300	108	58 790	4 899
41301	76	3 RK	0,01546	2 291 000	1 759 000	4 050 000	53 725	4 477	2 640	220	1 300	108	57 665	4 805
41302	52	2 RK	0,01188	1 760 000	940 000	2 700 000	41 273	3 439	2 640	220	1 100	92	45 013	3 751
41303	79	3 RK	0,01578	2 339 000	1 761 000	4 100 000	54 850	4 571	2 640	220	1 300	108	58 790	4 899
41401	89	4 RK	0,01746	2 587 000	1 963 000	4 550 000	60 666	5 056	2 640	220	1 600	133	64 906	5 409
41402	90	4 RK	0,01757	2 603 000	2 047 000	4 650 000	61 041	5 087	2 640	220	1 600	133	65 281	5 440

BRF FISKARTORPET

TABELL

Nr	Boarea, cirka *)	Storlek (**)	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ****)		ÅRSAVGIFT TOTALT	
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
41501	89	4 RK	0,01746	2 587 000	2 063 000	4 650 000	60 666	5 056	2 640	220	1 600	133	64 906	5 409
41502	90	4 RK	0,01757	2 603 000	2 147 000	4 750 000	61 041	5 087	2 640	220	1 600	133	65 281	5 440
41601	73	3 RK	0,01496	2 217 000	2 583 000	4 800 000	51 989	4 332	2 640	220	1 300	108	55 929	4 660
41602	91	4 RK	0,01775	2 631 000	2 719 000	5 350 000	61 698	5 142	2 640	220	1 600	133	65 938	5 495
Differens			-0,00001				7							
SUMMA	4 960	64	1,00000	148 190 000	105 010 000	253 200 000	3 475 120		168 960		86 100		3 730 173	

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

Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV. Hushållsel varierar m.h.t. lägenhetsstorlek, hushållssammansättning och levnadsvanor.

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, balkong och terrass eller terrass.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske utan styrelsens tillstånd.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrättshavarnas insatser baseras på lägenheternas funktion och area.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

BRF FISKARTORPET

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:		Taxeringsvärde AFT 2013, tkr										
år 2 -5	2%											
år 6 - -	2%											
	1%	162 100										
Höjning hyror, per år												
Driftkostnadsökning	2%	5 400										
(inflation), per år	3,778%	7 700										
Räntenivå, genomsnitt												
År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Utbetalningar												
Räntor	tkr	-2 278	-2 270	-2 260	-2 250	-2 239	-2 227	-2 214	-2 200	-2 186	-2 170	-2 153
Amorteringar	tkr	-42	-46	-51	-57	-63	-69	-77	-84	-93	-103	-115
Extra amortering	tkr	-181	-201	-220	-237	-255	-273	-289	-306	-321	-335	-369
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 293	-1 319	-1 345	-1 372	-1 399	-1 475	-1 505	-1 535	-1 566	-1 597	-1 629
Fastighetsskatt lokaler	tkr	-131	-134	-136	-139	-142	-145	-148	-150	-153	-157	-160
Tomträttsavgäld	tkr	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223	-1 223
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 148	-5 193	-5 235	-5 278	-5 321	-5 412	-5 456	-5 498	-5 542	-5 585	-5 649
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	752	767	782	798	814	830	847	864	881	899	917
Inbetalningar												
Årsavgifter	tkr	3 730	3 805	3 881	3 959	4 038	4 119	4 201	4 285	4 371	4 458	4 547
Årshyror	tkr	1 551	1 567	1 583	1 599	1 615	1 631	1 647	1 663	1 680	1 697	1 714
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 281	5 372	5 464	5 558	5 653	5 750	5 848	5 948	6 051	6 155	6 261
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	133	179	229	280	332	338	392	450	509	570	612
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	40										
KASSABEHÅLLNING	tkr	173	353	582	863	1 195	1 533	1 926	2 376	2 886	3 456	4 068
varav ackumulerad avsättning	tkr	132	264	396	528	660	792	924	1 056	1 188	1 320	1 452
till fond för fastighetsunderhåll	tkr											

*) Driftskostnader år 6 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

Nya redovisningsregler kan eventuellt medföra att avskrivning måste ske enligt rak plan på 100 år (200 år för tomträtt). Rak avskrivning kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed heller inte på årsavgiften.

BRF FISKARTORPET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig kostnad:	tkr	5 148	5 193	5 235	5 278	5 321	5 412	5 456	5 498	5 542	5 585	5 649

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2014-01-09 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,2 %.

Antagen genomsnittsränta i finansierungsplan	3,778%
- innehåller räntenivå per 2014-01-09	2,543%
- och en reserv för ränteökning	1,235%
Total ränta i finansierungsplan	3,778%

Alternativ B: Om räntenivån per 2014-01-09 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansierungsplan:

Ränta	tkr	482	482	482	481	480	480	479	478	478	477
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
Årets nettobetalning enl. ekonomisk prognos	tkr	-133	-179	-229	-280	-332	-338	-392	-450	-509	-612
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	481	435	385	333	281	274	220	161	101	40
											0

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	27	41	56	71	88	105	123	142	162
ökar den totala kostnaden med:												

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fiskartorpet med org.nr 769624-0105, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden. Föreningen har också kalkylerat med en progressiv avskrivningsplan. Med hänvisning till uttalanden från FAR 14.02.14 och Boverket 14.02.21 anser vi det antagandet vara rimligt. Förändringar i avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och därmed planens hållbarhet.

Bostadsrättsföreningen omfattar 64 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.02.27

Stadgar för Brf Fiskartorpet registrerade 2012.03.20

Registreringsbevis för Brf Fiskartorpet utskriftsdag 2012.03.20

Köpekontrakt för tomträtten till fastigheten Tresticklan 1 daterat 2014.02.10

Exploateringsavtal daterat 2012.01.19

Tomträtsavtal daterat 2013.02.05

Lokalhyresavtal med Puls och Träning daterat 2013.04.25 och Handelsbanken daterat 2014.01.31

Totalentreprenadkontrakt för slutförande av arbeten med uppförandet av 64 lägenheter daterat 2014.02.10

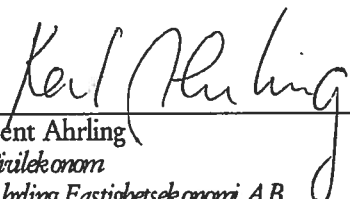
Offert för finansieringen av Brf Fiskartorpet med ränteuppdatering 2014.01.10

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Försäkringsbrev för byggfelsförsäkring

Stockholm 2014.03.03


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.