

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPSBYGGAREN

Organisationsnummer: 769626-1101

Kommun: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2014-02-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPSBYGGAREN

Bengt Gabriellii

Carina Mogren

Hans Carlsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skeppsbyggaren 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje kvartalet år 2015 och avslutas under fjärde kvartalet år 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under 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 2014-02-19. 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 Nordea 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.

Bygghetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sannegården 64:1, Göteborg
Adress:	Ostindiefararen
Tomtens areal:	ca 2 009 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 864 m ²
Lokalarea:	ca 200 m ²
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

69 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplanet. Den större planeras för restaurangverksamhet och den mindre planeras för floristverksamhet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

Sannegården ga:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

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 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 på tomtmark

Inkommande fjärrvärme.

Ledningar för yttre VA, el och bredband.

Ledningar för sopsug (ingår i gemensamhetsanläggning).

Grönytor av konstgräs, gångvägar, planteringar och belysning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/el-telerum, fläktrum.

Utrymmen för sopsug.

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Porttelefon.

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med tegel, träpanel vid balkonger.
Innervägg, lgh skiljande:	Betong.
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Innervägg, bärande:	Betong.
Yttertak:	Takpapp.
Trappor:	Prefabricerad betong.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med energiglas.
Balkonger:	Prefabricerad betong, aluminiumräcke.
Entrépartier:	Aluminium.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SKEPPSBYGGAREN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Spishäll och ugn Spiskåpa Kombinerad kyl/frys alternativt kyl och frys enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enligt ritning Duschvägg Kombinerad TM/TT alternativt tvättmaskin och torktumlare enligt ritning Torkställning i badrum
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning 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>
Allmänt	Klinker	Målat	Undertak	Enligt ritning
Wc/dusch	Klinker	Kakel	Undertak	Enligt ritning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.

362 000 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad**362 000 000 kr****Uppskattat taxeringsvärde**

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde

1480067

Taxeringsvärdet bostäder ca 157 100 tkr

Taxeringsvärdet lokaler ca 2 700 tkr

Taxeringsvärdet garage ca 5 500 tkr

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 för lån 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 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	23 872 500	1	3,70%	883 283	16 711	899 994
Bottenlån	23 872 500	3	4,20%	1 002 645	16 711	1 019 356
Bottenlån	24 600 000	5	4,90%	1 205 400	17 220	1 222 620
Amortering utöver avtal					210 358	210 358
S:a lån	72 345 000			3 091 328	261 000	3 352 328
Insatser	149 654 000					
Upplåtelseavgifter	140 001 000					
S:a finansiering	362 000 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 352 328

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 - amortering år 1 50 642
 - amortering år 2 54 982
 - amortering år 3 60 770
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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 4,3%
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.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2	211 920
--	----------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	160 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	200 000	
Värmeavgifter	350 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	400 000	
Sophämtning (hushållssopor) sopsug ga:10	95 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel c)	200 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	234 960	
Försäkringar	40 000	
Diverse	20 000	
Summa driftskostnader		1 774 960

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	55 000	82 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	27 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**5 421 208**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 151 550 kr återfinns under flera delposter; administrationskostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av 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 fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 864	m2	3 959 498
Årsavgift bredband			234 960
Årsavgift varmvatten			151 550
Hyra uthyrningslokaler	115	m2	1 600 kr/m2 och år
Hyra uthyrningslokaler	85	m2	1 400 kr/m2 och år
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			27 000
Hyra garage	69	st	1 000 kr/plats/mån
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage	-82 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**5 421 208**

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

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ m2	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	BREDBAND ⁴⁾	exkl varmvatten		VARMVATTEN ⁵⁾		
									kr	kr	kr	kr		
11001	77	3 RK	M	1,1293%	1 690 000	905 000	2 595 000	44 713	3 726	2 640	220	47 353	3 946	1 700
11101	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 219 000	2 895 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
11102	74	2 RK		1,0805%	1 617 000	978 000	2 595 000	42 782	3 565	2 640	220	45 422	3 785	1 450
11103	79	3 RK		1,1493%	1 720 000	975 000	2 695 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700
11201	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 319 000	2 995 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
11202	79	3 RK		1,1493%	1 720 000	1 775 000	3 495 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700
11203	91	3 RK		1,2669%	1 896 000	1 599 000	3 495 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700
11301	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 419 000	3 095 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
11302	79	3 RK		1,1493%	1 720 000	1 875 000	3 595 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700
11303	91	3 RK		1,2669%	1 896 000	1 699 000	3 595 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700
11401	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 519 000	3 195 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
11402	79	3 RK		1,1493%	1 720 000	1 975 000	3 695 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700
11403	91	3 RK		1,2669%	1 896 000	1 799 000	3 695 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700
11501	76	3 RK	1,1199%	1 676 000	1 619 000	3 295 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700	
11502	79	3 RK	1,1493%	1 720 000	2 075 000	3 795 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700	
11503	91	3 RK	1,2669%	1 896 000	1 899 000	3 795 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700	
11601	76	3 RK	1,1199%	1 676 000	1 719 000	3 395 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700	
11602	79	3 RK	1,1493%	1 720 000	2 175 000	3 895 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700	
11603	91	3 RK	1,2669%	1 896 000	1 999 000	3 895 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700	
11701	88	4 RK	1,2569%	1 881 000	2 614 000	4 495 000	49 767	4 147	2 640	220	52 407	4 367	2 050	
11702	79	3 RK	1,1493%	1 720 000	2 275 000	3 995 000	45 507	3 792	2 640	220	48 147	4 012	1 700	
11703	91	3 RK	1,2669%	1 896 000	2 099 000	3 995 000	50 164	4 180	2 640	220	52 804	4 400	1 700	
11801	134	4 RK	1,7086%	2 557 000	4 938 000	7 495 000	67 652	5 638	2 640	220	70 292	5 858	2 050	
21001	55	2 RK	M	0,8740%	1 308 000	287 000	1 595 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
21002	46	2 RK		0,7858%	1 176 000	419 000	1 595 000	31 114	2 593	2 640	220	33 754	2 813	1 450
21003	61	2 RK		0,9529%	1 426 000	169 000	1 595 000	37 729	3 144	2 640	220	40 369	3 364	1 450
21101	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	702 000	1 995 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450
21102	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	919 000	2 595 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21103	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 243 000	3 095 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21201	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	752 000	2 045 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450
21202	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 019 000	2 695 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21203	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 343 000	3 195 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21301	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	802 000	2 095 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450
21302	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 119 000	2 795 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21303	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 443 000	3 295 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21401	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	852 000	2 145 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ m2	Storlek ²⁾	Mark				Andelstal ³⁾ %	LGH	BREDBAND ⁴⁾ kr	exkl varmvatten		VARMVATTEN ⁵⁾ kr		
										per mån kr	per mån kr		per mån kr	
21402	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 219 000	2 895 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21403	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 543 000	3 395 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21501	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	902 000	2 195 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450
21502	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 319 000	2 995 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21503	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 643 000	3 495 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21601	54	2 RK		0,8640%	1 293 000	952 000	2 245 000	34 210	2 851	2 640	220	36 850	3 071	1 450
21602	76	3 RK		1,1199%	1 676 000	1 419 000	3 095 000	44 343	3 695	2 640	220	46 983	3 915	1 700
21603	86	4 RK		1,2375%	1 852 000	1 743 000	3 595 000	49 000	4 083	2 640	220	51 640	4 303	2 050
21701	110	4 RK		1,4734%	2 205 000	3 790 000	5 995 000	58 339	4 862	2 640	220	60 979	5 082	2 050
31001	74	3 RK	M	1,0999%	1 646 000	949 000	2 595 000	43 549	3 629	2 640	220	46 189	3 849	1 700
31002	95	4 RK	M	1,3257%	1 984 000	1 711 000	3 695 000	52 492	4 374	2 640	220	55 132	4 594	2 050
31101	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	587 000	1 895 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31102	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	837 000	2 145 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31103	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 367 000	3 145 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31201	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	637 000	1 945 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31202	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	887 000	2 195 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31203	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 467 000	3 245 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31301	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	687 000	1 995 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31302	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	937 000	2 245 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31303	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 567 000	3 345 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31401	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	737 000	2 045 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31402	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	987 000	2 295 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31403	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 667 000	3 445 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31501	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	787 000	2 095 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31502	55	2 RK		0,8740%	1 308 000	1 037 000	2 345 000	34 607	2 884	2 640	220	37 247	3 104	1 450
31503	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 767 000	3 545 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31601	115	4 RK		1,5222%	2 278 000	2 917 000	5 195 000	60 271	5 023	2 640	220	62 911	5 243	2 050
31602	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 867 000	3 645 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
31701	102	4 RK		1,3946%	2 087 000	3 708 000	5 795 000	55 217	4 601	2 640	220	57 857	4 821	2 050
31702	83	3 RK		1,1881%	1 778 000	1 967 000	3 745 000	47 042	3 920	2 640	220	49 682	4 140	1 700
41001	100	4 RK	M	1,3752%	2 058 000	1 737 000	3 795 000	54 450	4 538	2 640	220	57 090	4 758	2 050
41101	84	3 RK		1,1981%	1 793 000	1 302 000	3 095 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41102	50	2 RK		0,8252%	1 235 000	1 160 000	2 395 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41103	84	3 RK		1,1981%	1 793 000	1 402 000	3 195 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41201	84	3 RK		1,1981%	1 793 000	1 402 000	3 195 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41202	50	2 RK		0,8252%	1 235 000	1 210 000	2 445 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41203	98	4 RK		1,3551%	2 028 000	2 167 000	4 195 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050
41301	84	3 RK		1,1981%	1 793 000	1 502 000	3 295 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41302	50	2 RK		0,8252%	1 235 000	1 260 000	2 495 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41303	98	4 RK		1,3551%	2 028 000	2 267 000	4 295 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT
	Boarea, cirka ¹⁾ m2	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	per mån kr	exkl varmvatten kr	per mån kr	VARMVATTEN ⁵⁾ kr	
41401	84	3 RK	1,1981%	1 793 000	1 602 000	3 395 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41402	50	2 RK	0,8252%	1 235 000	1 310 000	2 545 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41403	98	4 RK	1,3551%	2 028 000	2 367 000	4 395 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050
41501	84	3 RK	1,1981%	1 793 000	1 702 000	3 495 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41502	50	2 RK	0,8252%	1 235 000	1 360 000	2 595 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41503	98	4 RK	1,3551%	2 028 000	2 467 000	4 495 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050
41601	84	3 RK	1,1981%	1 793 000	1 802 000	3 595 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41602	50	2 RK	0,8252%	1 235 000	1 410 000	2 645 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41603	98	4 RK	1,3551%	2 028 000	2 567 000	4 595 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050
41701	84	3 RK	1,1981%	1 793 000	1 902 000	3 695 000	47 439	3 953	2 640	220	50 079	4 173	1 700
41702	50	2 RK	0,8252%	1 235 000	1 460 000	2 695 000	32 675	2 723	2 640	220	35 315	2 943	1 450
41703	98	4 RK	1,3551%	2 028 000	2 667 000	4 695 000	53 656	4 471	2 640	220	56 296	4 691	2 050
41801	141	4 RK	1,7774%	2 660 000	4 835 000	7 495 000	70 377	5 865	2 640	220	73 017	6 085	2 050
Justering			0,0008%			-	7			-	7		
SUMMA	6 864	89 lgh	100,0%	149 654 000	140 001 000	289 655 000	3 959 498		234 960		4 194 458		151 550

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

Hushållsel samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter (förutom 21003) ingår balkong eller terrass i omfattning enligt bilaga till upplåtelseavtal.

1) 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.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

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

BRF SKEPPSBYGGAREN

F. EKONOMISK PROGROS

Antaganden:

			Taxeringsvärde AFT 2013, tkr				
Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	2%				uppräknning	
	år 6 - -	2%				per år	Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år		1%	Bostäder:	157 100			
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%	Garage:	5 500	2,00%		1,00%
Räntenivå, genomsnitt		4,3%	Uthyrningslokaler:	2 700	2,00%		1,00%

Kalenderår:		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utbetalningar exkl avskrivning												
Räntor	tkr	-3 091	-3 080	-3 068	-3 055	-3 041	-3 026	-3 010	-2 992	-2 974	-2 955	-2 934
Amorteringar	tkr	-51	-55	-61	-68	-75	-83	-92	-101	-111	-124	-137
Extra amortering	tkr	-210	-224	-243	-261	-280	-297	-313	-330	-345	-357	-395
Driftskostnader inkl. löpande underhåll	tkr	-1 775	-1 811	-1 847	-1 884	-1 922	-2 008 *	-2 048	-2 089	-2 131	-2 174	-2 217
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-82	-84	-85	-87	-89	-91	-92	-94	-96	-98	-100
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 209	-5 254	-5 304	-5 355	-5 407	-5 505	-5 555	-5 606	-5 657	-5 708	-5 783
Årsavgift, genomsnitt kr/kvm		633	646	659	672	685	699	713	727	742	757	772
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 346	4 433	4 522	4 612	4 704	4 798	4 894	4 992	5 092	5 194	5 298
Övriga inbetalningar	tkr	1 075	1 086	1 097	1 108	1 119	1 130	1 141	1 152	1 164	1 176	1 188
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 421	5 519	5 619	5 720	5 823	5 928	6 035	6 144	6 256	6 370	6 486
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	212	265	315	365	416	423	480	538	599	662	703
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	212	477	792	1 157	1 573	1 996	2 476	3 014	3 613	4 275	4 978
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	212	424	636	848	1 060	1 272	1 484	1 696	1 908	2 120	2 332

Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförts.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan, progressiv på 100 år.

Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivning måste ske enligt rak plan på 100 år.

Rak avskrivning kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

*.) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF SKEPPSBYGGAREN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprungliga utbetalningar enligt ekonomisk prognos:	tkr	5 209	5 254	5 304	5 355	5 407	5 505	5 555	5 606	5 657	5 708	5 783

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-02-07 ökar med 1,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,273%
- innehåller räntenivå per 2014-02-07	2,610%	
- och en reserv för ränteökning	1,663%	
Total ränta i finansieringsplan		4,273%

B: Om räntenivån per 2014-02-07 ökar med 2 %, dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	217	217	217	217	216	216	216	216	215	215	215
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
Kassabehållning enligt ekonomisk prognos	tkr	-212	-265	-315	-365	-416	-423	-480	-538	-599	-662	-703
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	217	164	114	64	12	5	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	18	36	56	76	98	121	144	169	195	222