

Organisationsnr: 769622-7045

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 3
FASTIGHET: Del av Kvarngärdet 62:3
SÄTE: Uppsala kommun

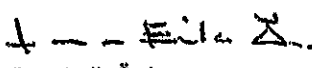
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12
H.	Särskilda förhållanden	Sid 13
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

UPPSALA

2011-04-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 3


Ulf Åstrand
Kurt Stener
Lars-Erik Ördö

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tornet 3, Uppsala kommun, organisationsnummer 769622-7045 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 32 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i juni 2012.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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 på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorgården AB, har tecknats köpekontrakt med JM AB och entreprenadkontrakt med Seniorgården AB daterade 2011-04-14. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorgården 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 byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Svenska Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kvarngärdet 62:3, Uppsala kommun
Adress:	Torngatan 4, 6, 8
Tomtens areal:	ca 1 820 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 2 613 m ²
Antal bostadslägenheter:	32 st
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i 5 våningar samt källare och garage under mark

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaden kommer för värmeleveranser att anslutas till fjärrvärme
 Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren
 Undercentral, elrum, fläktrum
 3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
 Städtrum, rullstolsförråd, fastighetsförråd
 Bredbandsnät anslutet till Telia för internet, tv, telefoni
 Tomrör för trygghetslarm
 Lokal med övernattningsrum och rwc
 Utrymmen för källsortering av sopor.
 Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
 Anslutning och ledningar för vatten och avlopp

Parkering

24 st garageplatser i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning "GA1" avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, VA-ledningar och "GA2" avseende vattenledning, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inkl nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångtytor, innergård exkl uteplatser tillhörande bostäder samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflyttning i föreningens hus.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Servitut avseende rätt att anlägga och bibehålla vattenledning i källare i angränsande fastighet med adress Torngatan 10 och 12, till förmån för föreningens fastighet ska bildas, inkluderande rätt till åtkomst, dvs rätt att nyttja trappor och gångpassager.
 Föreningens fastighet belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik med rättighetsbeteckning 0380-2009/164.1.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong / stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull och träpanel vid vissa balkonger.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt gipsskivor på reglar med mellanliggande isolering.
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.

BRF TORNET 3

Balkonger: Balkongplatta av prefab betong, balkongräcke med fyllning av glas mot gata och spröjsräcke mot gård.

Entrépartier: Aluminium, porttelefon med kodlås mot gata och kodlås mot gård.

Entrédörrar lägenheter: Säkerhetsdörr med dörrblad av trä och stålarm.

Värme
Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation
Mekanisk frånluftventilation, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer samt frånluftvärmepump.

Varmvatten
Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

Bredband med telefoni och TV
Avtal kommer att tecknas med TeliaSonera Sverige AB. Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV.
En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Trygghetslarm
Koppartråd framdrages till anslutningspunkt i byggnaden. Tomrör finns till respektive lägenhet, i syfte att möjliggöra beställning av koppartråd för det analoga abonnemang som idag krävs för kommunalt biståndsberättigat trygghetslarm. Möjligheten är begränsad och kräver särskilt sidoavtal med föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpsnickerier alt kapphylla enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänkar Spishäll och ugn Kyl/frys-skåp i 2 rok Kyl och frysskåp i 3-4 rok Spisfläkt, Micro, Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar Skåpsnickerier enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Högs-kåp, Eluttag på vägg Handdukshängare, Klädkrok Toalettpappershållare Duschvägg av glas med draperistång Vattenburen handdukstork med elpatron Tvättmaskin och torktumlare

BRF TORNET 3

201104180582

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Eluttag på vägg Handdukshängare Toalettpappershållare Duschdraperiskena
Klk	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Kortfattad rumsbeskrivning, lokal med övernattningsrum och RWC				
<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Ekparkett	Målade	Målat Akustikplattor	Utrustning enligt ritning
RWC	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Eluttag på vägg Handdukshängare Toalettpappershållare Duschdraperiskena
Övernattningsrum	Ekparkett	Målade	Målat	

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

94 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

94 000 000
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 50 700 000 kr
varav för garage till ca 1 800 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0380084

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	7 355 000	1	4,30%	316 265	5 200	321 465
Bottenlån	7 355 000	3	5,10%	375 105	5 200	380 305
Bottenlån	7 360 000	5	5,60%	412 160	5 204	417 364
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					59 096	59 096
Summa lån	22 070 000			1 103 530	74 700	1 178 230
Insatser	44 997 000					
Upplåtelseavgifter	26 933 000					
Summa finansiering	94 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 178 230

1) Amortering år 2: 82 170 år 3: 89 640

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
15 604 kr 17 295 kr 19 169 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 5,00%
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m² lägenhetsarea 78 390

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	65 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	18 000
Vattenavgifter	50 000
Värmeavgifter	120 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	180 000
Sophämtning	28 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	70 000
Gemensamhetsanläggning GA1 d)	10 000
Gemensamhetsanläggning GA2 d)	50 000
Hissar e) 3 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	83 040
Försäkringar	15 000
Övrigt	10 000
Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	18 000
<u>Summa driftskostnader</u>	727 040

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	1 983 660
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden.
- f) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

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

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet. Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 613 m2	589 kr/m2 (i snitt)	1 539 120
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			73 500
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	83 040
Årshyra garage	24 st	12 000 kr/st (1 000 kr/mån)	288 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	1 983 660
--	------------------

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

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET	Storlek	Boarea Andelstal) cirka **) ***)	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgIFT		LGH		ÅRSavgIFT		VARMVATTEN *****) TV, TELE, DATA		ÅRSavgIFT		TOTALT	
				m²	%	kr	kr	kr	kr	per år	per mån	kr	kr	per år	per mån	kr	kr	per år	per mån	kr	kr
41001	b, u	4 RK	99	3,6336	1 635 000	915 000	2 550 000	55 925	4 660	3 000	250	2 595	216	61 520	5 127						
41002	b, u	4 RK	98	3,6069	1 623 000	927 000	2 550 000	55 515	4 626	3 000	250	2 595	216	61 110	5 092						
41101	b, b	4 RK	99	3,6336	1 635 000	1 055 000	2 690 000	55 925	4 660	3 000	250	2 595	216	61 520	5 127						
41102	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	778 000	2 190 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
41201	b, b	4 RK	99	3,6336	1 635 000	1 155 000	2 790 000	55 925	4 660	3 000	250	2 595	216	61 520	5 127						
41202	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	878 000	2 290 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
41301	b, b	4 RK	99	3,6336	1 635 000	1 415 000	3 050 000	55 925	4 660	3 000	250	2 595	216	61 520	5 127						
41302	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	1 038 000	2 450 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
41401	b, b	4 RK	99	3,6336	1 635 000	1 655 000	3 290 000	55 925	4 660	3 000	250	2 595	216	61 520	5 127						
41402	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	1 278 000	2 690 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
61003	b	2 RK	63	2,5891	1 165 000	425 000	1 590 000	39 849	3 321	1 650	138	2 595	216	44 094	3 674						
61101	b, b	3 RK	83	3,1624	1 423 000	667 000	2 090 000	48 674	4 056	2 350	196	2 595	216	53 619	4 468						
61102	b	2 RK	70	2,7713	1 247 000	343 000	1 590 000	42 654	3 554	1 650	138	2 595	216	46 899	3 908						
61103	b	2 RK	63	2,5891	1 165 000	485 000	1 650 000	39 849	3 321	1 650	138	2 595	216	44 094	3 674						
61201	b, b	3 RK	83	3,1624	1 423 000	767 000	2 190 000	48 674	4 056	2 350	196	2 595	216	53 619	4 468						
61202	b	2 RK	70	2,7713	1 247 000	403 000	1 650 000	42 654	3 554	1 650	138	2 595	216	46 899	3 908						
61203	b	2 RK	63	2,5891	1 165 000	575 000	1 740 000	39 849	3 321	1 650	138	2 595	216	44 094	3 674						
61301	b, b	3 RK	83	3,1624	1 423 000	927 000	2 350 000	48 674	4 056	2 350	196	2 595	216	53 619	4 468						
61302	b	2 RK	70	2,7713	1 247 000	443 000	1 690 000	42 654	3 554	1 650	138	2 595	216	46 899	3 908						
61303	b	2 RK	63	2,5891	1 165 000	685 000	1 850 000	39 849	3 321	1 650	138	2 595	216	44 094	3 674						
61401	b, b	3 RK	83	3,1624	1 423 000	1 167 000	2 590 000	48 674	4 056	2 350	196	2 595	216	53 619	4 468						
61403	b	3 RK	92	3,3980	1 529 000	1 221 000	2 750 000	52 299	4 358	2 350	196	2 595	216	57 244	4 770						
81001	u	2 RK	69	2,7446	1 235 000	335 000	1 570 000	42 243	3 520	1 650	138	2 595	216	46 488	3 874						
81002	b, u	3 RK	80	3,0847	1 388 000	602 000	1 990 000	47 476	3 956	2 350	196	2 595	216	52 421	4 368						
81101	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	578 000	1 990 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
81102	b, b	3 RK	80	3,0847	1 388 000	702 000	2 090 000	47 476	3 956	2 350	196	2 595	216	52 421	4 368						
81201	b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	678 000	2 090 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						

BRF TORNET 3

Nr	LÄGENHET Storlek Boarea Andelstal (*) cirka **) ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift		LGH		ÅRSavgift		VARMVATTEN ****)		ÅRSavgift		TV, TELE, DATA		ÅRSavgift		TOTALT	
					per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
81202 b, b	3 RK	80	3,0847	1 388 000	802 000	2 190 000	47 476	3 956	2 350	196	2 595	216	52 421	4 368						
81301 b, b	3 RK	82	3,1380	1 412 000	838 000	2 250 000	48 297	4 025	2 350	196	2 595	216	53 242	4 437						
81302 b, b	3 RK	80	3,0847	1 388 000	962 000	2 350 000	47 476	3 956	2 350	196	2 595	216	52 421	4 368						
81401 b, b	3 RK	91	3,3736	1 518 000	1 072 000	2 590 000	51 923	4 327	2 350	196	2 595	216	56 868	4 739						
81402 b, b	3 RK	80	3,0847	1 388 000	1 162 000	2 550 000	47 476	3 956	2 350	196	2 595	216	52 421	4 368						
justering			-0,0005				2													
SUMMA	32 lgh	2 613	100,0000	44 997 000	26 933 000	71 930 000	1 539 120		73 500		83 040		1 695 660							

Kostnader som bostadsrättsavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handdukstork (den tid på året då fjärrvärmen är avstängd) och el för frångiftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, övriga lägenheter har balkong.

Det åligger berörd bostadsrättsavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

**) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt näring och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

BRF TORNET 3

F. EKONOMISK PROGNOSE

Kommunal fastighetsavgift:												Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:			
Antaganden:		2012 bostäder: 1 328 kr/ftg o år										garage: 1 800 tkr			
Höjning årsavgifter, per år		uppskattad förändring per år: 2,0%										2,0%			
år 1-5	år 6--	år 1-5 0%										fastighetsskatt: 1,0%			
Höjning hyror, per år		år 6-10 50%													
Driftkostnadsökning (inflation), per år		år 11- 100%													
Räntenivå, genomsnitt															
År efter färdigställande:															
Kalenderår:															
Kapitalkostnader															
Räntor															
Amortering/avskrivning												not 1 sida 6			
Extra amortering/avskrivning												not 4 sida 6			
Kapitalkostnad															
Driftkostnader inkl löpande underhåll															
Avsättning för fastighetsunderhåll **)															
Övriga kostnader															
Kommunal fastighetsavgift															
Fastighetskart garage															
SUMMA KOSTNADER															
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²															
Årsavgifter															
Hyresintäkter															
SUMMA INTÄKTER															
RESULTAT															
Föreningens kassa															
Ingående saldo															
Kassabehållning															
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll															

Anm. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hiss-service som år 1-5 ingår i entreprenaden.

**) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgar, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	1 983	2 002	2 019	2 037	2 055	2 132	2 152	2 171	2 189	2 208	2 261

Ändring av totala årsavskriften vid följande alternativ:

A. Om räntevån per 2011-04-04 ökar med 1,0% blir årsavteflen densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,0%

Antagen ränta i ekonomisk plan	5,0%
- innehåller räntnivå per 2011-04-04	4,0%
- och en reserv för räntestökning	1,0%
Total ränta i ekonomisk plan	5,0%

R. Om räntanivån ner 2011-04-04 ökar med 2,0% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	221	220	219	218	218	216	215	213	213	212	210 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-19	-39	-59	-80	-42	-64	-85	-109	-134	-125 tkr
Behov årsavgiftsskning:	221	201	180	159	138	174	151	128	104	78	85 tkr

C. Om antaen ränteniå i ekonomisk plan minskar:

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:
skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Den De-fici-ten-der-ska-ning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

[illegible]

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
Detsamma gäller för trygghetslarm där även dragning av koppartråd från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten skall ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad.
Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea.
Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
grundutbud bredband som fördelas per enhet
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

201104180590

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 april 2011 för Bostadsrättsföreningen Tornet 3 (769622-7045).

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.

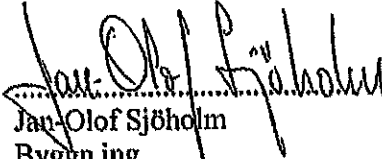
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

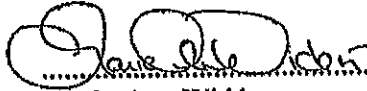
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 15 april 2011


Jan-Olof Sjöholm
Byggnings
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 15 april 2011 för Brf Tornet 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2011-02-11
Registreringsbevis	2011-02-11
Byggfelsförsäkring	2011-02-15
Köpekontrakt för marken	2011-04-14
Uppgift om markarea, Markitekten AB	2011-02-14
Adressförslag, Stadsbyggnadskontoret Uppsala kommun	2008-09-02
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-04-14
Exploateringsavtal	2008-02-26
Ritning och mail som bekräftar antal garageplatser i GA 2011-03-31 resp.	2011-04-05
Utdrag från fastighetsregistret	2011-03-17
Beräkning av taxeringsvärde	2011-02-21
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2011-02-15
Indikativa räntor från Handelsbanken per 2011-04-04	2011-04-05