

EINAR MATTSSON

2014040405461

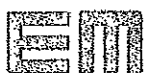
769625-8800

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Älvängen i Djurgårdsstaden

2014-02-27



**Innehåll**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Föreningens ändamål.....	3
Föreningens förvärv av mark och byggnad	3
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	3
Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	3
Avskrivningar.....	3
Försäkringar.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
BYGGNADSBESKRIVNING	4
INSTALLATIONER	5
RUMSBESKRIVNING	6
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN.....	8
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	8
E. FINANSIERINGSPLAN	8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	9
Specifikation över föreningens årliga driftkostnader.....	9
G. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA INBETALNINGAR.....	10
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	11
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL.....	15
J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11	16
K. KÄNSLIGHETSANALYS	17
L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	18

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Älvängen i Djurgårdsstaden, org.nr.769625-8800, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2013-02-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samliga aktier i Fastighets AB Färnebofjärden, org-nr 556835-6207, vilket vid förvärvstidpunkten var inskriven tomträttsinnehavare till fastigheten Färnebofjärden 1 i Stockholms kommun. Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Föreningen är nu inskriven tomträttsinnehavare till fastigheten Färnebofjärden 1.

Bostadsrättsföreningen avser att inom tomträtten uppföra en byggnad om 77 bostadslägenheter, 1 lokal och ett garage med 39 garageplatser. Upplåtelseavtal beräknas tecknas i mars 2014 och inflyttning beräknas ske från och med juni 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

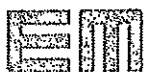
Upplåtelseavtal beräknas tecknas under våren 2014 och inflyttning beräknas ske mellan juni och oktober 2014.

Avskrivningar

Brf Älvängen i Djurgårdsstaden kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden, i enlighet med god redovisningssed. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten. Föreningens styrelse fastställer avskrivningsplanen, det vill säga avskrivningens storlek och dess fördelning över tid, i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en linjär avskrivningsplan om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflytt.
Byggeförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.



EINAR MATSSON

4/18

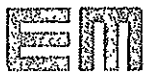
2014040405464

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Färnebofjärden 1
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Madängsgatan 18-22, Storängsgatan 1-7
Postnummer:	115 44, STOCKHOLM
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 583 kvm
Bostadsarea:	5 520 kvm BOA, enligt uppgift från föreningen
Antal huskroppar:	1 st
Antal lägenheter/hus:	77 st
Antal lokaler:	1 st
Antal garageplatser:	39 st
Gemensamma utrymmen:	Städ, cykel/barnvagn, miljörum
Gemensamhetsanläggning:	Gemensamhetsanläggningar för sopsug, gård och garageinfart kommer att bildas med intilliggande fastighet Färnebofjärden 2.
Servitut:	Nyttjande av ledningar under allmän platsmark (planeras).

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Grundlagd på packad fyllning samt pålar till fast botten
Bottenplatta:	Betong
Ytterväggar:	Ytterväggar av betong med isolering och puts/klinker
Lgh-skiljande väggar:	Betong/gips
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Tätskiktspapp och sedum
Fasadbeklädnad:	Svart klinker mot gata samt gavlar, ljusblå puts mot innergård.
Innerväggar:	Gips
Fönster/fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster
Ytterdörr:	Entrépartier i aluminium Tamburdörrar i stål
Innemdörr:	Vita, släta.



EINAR MATTSSON

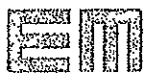
5/18

2014040405465

Golvsockel/foder i lgh:	Trä, lackade, vita.
Foder:	Trä, lackade, vita.
Fönsterbänkar:	Polerad marmor
Kökssnickerier:	Vita, släta.
Badrumsinredning:	WC-stol golvstående Spegelskåp Handdukstork Tvättmaskin och torktumlare Duschplats Kommod med handfat Komfortgolvvärme el

INSTALLATIONER

Värmeförsörjning:	Fjärrvärme, luftburen värme via tilluften
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
El:	Ny installation för kraft, belysning och tele/TV/data
Energi:	Värmeåtervinning Individuell mätning av el- och varmvattenförbrukning

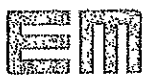


RUMSBESKRIVNING

Lägenheter

G=Golv, V=Vägg, T=Tak, S=Sockel, I=Inredning

	MATERIAL/ARBETE	FÄRG	ANMÄRKNING
Hall			
G	Klinker		
V	Målad	vit	
T	Grängat	vit	
S	Trä, lackad, slät	vit	
I	Klädhängare	vit	
I	Garderob/städska	vit	förekommade enl ritning
Kök			
G	Parkett		
V	Målad	vit	
	Kakel eller sten		Stänkskydd
T	Grängat	vit	
S	Trä, lackad, slät	vit	
I	Släta skåpsnickerier	vit	
	Disko		
	Bänkskiva	Laminat/sten	
	Kyl / Frys i 1-2 rok		integrerad
	Separat kyl och frys 3-5 rok		integrerad
	Varmluftsgn		
	Induktionshäll		
	Spiskåpa i flätskåp		integrerad
	Diskmaskin		integrerad
	Mikrovågsugn		
	Uttag för takbelysning		
	Bänkbelysning		
Badrum			
G	Klinker		enl designkoncept
V	Kakel		enl designkoncept
T	Målat	vit	
I	WC-stol golv	vit	
	Kommod med handfat	vit	
	Spegelskåp med belysning		



EINAR MATISSON

7/18

2014040405467

Armatyr för takbelysning

Handduktstork

Tvättmaskin

vit

enl ritning

Torktumlare

vit

enl ritning

Toalettpappershållare

Duschvägg eller badkar

enl designkoncept

Klädkammare

G Parkett

V Målad,

vit

T Grängat/målat

vit

Klädstång/hylla

Belysningsarmatur

Vardagsrum

G Parkett

V Målad

vit

T Grängat

vit

S Trä, lackad, slät

vit

WC/dusch

G Klinker

enl designkoncept

V Målad

vit

T Målat

vit

I WC-stol, golv

vit

Kommod med handfat

vit

Spegelskåp med belysning

Armatyr för takbelysning

vit

Toalettpappershållare

Sovrum

G Parkett

V Målad

vit

T Grängat

vit

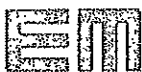
S Lackad, trä

vit

I Garderob

vit

förekommande enl ritning

**C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Pärnebofjärden 1	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	112 000 000	55 000 000	167 000 000
Lokaler	1 008 000	378 000	1 386 000
Summa	113 008 000	55 378 000	168 386 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

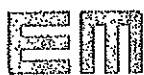
Förvärvskostnad fastighet	189 490 000
- varav köpeskilling för aktier	182 128 780
- varav övertagande av det förvärvade bolagets nettoskuld*	632 220
- varav avdrag för vissa av köparens utgifter	6 729 000
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	171 000 000
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	360 490 000
Kassa	100 000
Beräknad anskaffningskostnad	360 590 000

*Med nettoskuld avses här nettot av bolagets tillgångar och skulder exklusive fastigheten, dvs exklusive bokfört värde av mark och upparbetad produktionskostnad i pågående nybyggnadsentreprenad.

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	73 100 000	*	3,00%	0,10%	2 193 000	73 100
Summa lån	73 100 000				2 193 000	73 100
Lån						73 100 000
Insatser						287 040 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler						450 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms						360 590 000

*Slutgiltig bindningstid fastställs i samband med lyft av kredit men är preliminärt 1/3 rörligt, 1/3 bundet på 1 år och 1/3 bundet på 2 år.

**F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR**

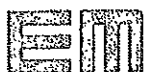
Ränta	2 193 000
Amortering	73 100
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	70 500
Driftskostnader	1 328 700
Varmvatten*	202 000
Tomträttsavgäld	1 255 300
Kommunal fastighetsavgift**	0
Fastighetsskatt lokaler	13 860
SUMMA UTBETALNINGAR	5 136 460

*Varmvattenförbrukning mäts individuellt per lägenhet och debiteras av föreningen utöver årsavgiften.

** År 1 - 15 utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder enligt gällande regler, då fastigheten beräknas få 2014 som nytt värdeår. Föreningen kan komma att belastas av kommunal fastighetsavgift fram till dess att fastigheten har omtaxerats och fått ett nytt värdeår.

Specifikation över föreningens årliga driftkostnader

	(kr)	(kr/kvm)
Taxebundna kostnader		
Vatten	83 880	15
Värme	251 640	45
Fastighetsel	83 880	15
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	201 312	36
Städning	111 840	20
Snöröjning och sandning	55 920	10
Hiss	27 960	5
Övriga förvaltningskostnader		
Förvaltningsarvode, fast (Teknisk och kameral förvaltning)	156 576	28
Förvaltningsarvode, rörligt	22 368	4
Försäkring	55 920	10
Garage		
Garageskötsel	27 960	5
Gemensamhetsanläggningar		
Garage (port/ramp)	16 776	3
Gård	67 104	12
Sopsug	67 104	12
Övriga rörelsekostnader		
Styrelsearvoden	67 104	12
Revision	20 000	4
Övrigt	11 356	2
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 328 700	238



EINAR MATTSSON

10/18

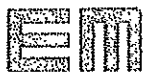
2014040405470

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl. moms. En effektiv momssats om 24 % har antagits.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	3 864 000
Varmvatten	202 000
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt	157 860
Hyra garageplatser	912 600
SUMMA INBETALNINGAR	5 136 460



EINAR MATTSSON

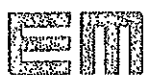
11/18

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 77

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
LGH 0101	75	3	3 330 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0102	36	1	1 840 000	0,65%	25 200	2 100
LGH 0103	71	3	2 890 000	1,29%	49 704	4 142
LGH 0111	75	3	3 560 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0112	52	2	2 530 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0113	84	4	4 050 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0121	75	3	3 640 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0122	52	2	2 610 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0123	84	4	4 170 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0131	75	3	3 760 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0132	52	2	2 690 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0133	84	4	4 290 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0141	75	3	3 880 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0142	52	2	2 770 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0143	84	4	4 410 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0151	75	3	3 990 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0152	52	2	2 850 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0153	84	4	4 570 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0161	73	3	4 890 000	1,32%	51 096	4 258
LGH 0162	75	3	4 690 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0201	47	2	2 200 000	0,85%	32 904	2 742
LGH 0203	75	3	3 390 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0211	54	2	2 750 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0212	94	4	4 150 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0213	77	3	3 690 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0221	54	2	2 830 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0222	94	4	4 270 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0223	77	3	3 790 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0231	54	2	2 910 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0232	94	4	4 390 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0233	77	3	3 890 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0241	54	2	2 990 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0242	94	4	4 510 000	1,70%	65 796	5 483

2014040405471

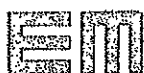


EINAR MATSSON

12/18

2014040405472

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
LGH 0101	75	3	3 330 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0102	36	1	1 840 000	0,65%	25 200	2 100
LGH 0103	71	3	2 890 000	1,29%	49 704	4 142
LGH 0111	75	3	3 560 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0112	52	2	2 530 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0113	84	4	4 050 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0121	75	3	3 640 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0122	52	2	2 610 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0123	84	4	4 170 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0131	75	3	3 760 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0132	52	2	2 690 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0133	84	4	4 290 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0141	75	3	3 880 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0142	52	2	2 770 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0143	84	4	4 410 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0151	75	3	3 990 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0152	52	2	2 850 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0153	84	4	4 570 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0161	73	3	4 890 000	1,32%	51 096	4 258
LGH 0162	75	3	4 690 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0201	47	2	2 200 000	0,85%	32 904	2 742
LGH 0203	75	3	3 390 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0211	54	2	2 750 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0212	94	4	4 150 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0213	77	3	3 690 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0221	54	2	2 830 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0222	94	4	4 270 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0223	77	3	3 790 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0231	54	2	2 910 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0232	94	4	4 390 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0233	77	3	3 890 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0241	54	2	2 990 000	0,98%	37 800	3 150

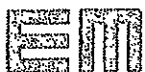


EINAR MATTESSON

13/18

2014040405473

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
LGH 0242	94	4	4 510 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0243	77	3	3 990 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0251	54	2	3 070 000	0,98%	37 800	3 150
LGH 0252	94	4	4 630 000	1,70%	65 796	5 483
LGH 0253	77	3	4 120 000	1,40%	53 904	4 492
LGH 0261	114	5	7 250 000	2,07%	79 800	6 650
LGH 0262	56	2	3 690 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0301	75	3	3 390 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0302	35	1	1 890 000	0,63%	24 504	2 042
LGH 0303	71	3	2 950 000	1,29%	49 704	4 142
LGH 0311	75	3	3 650 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0312	52	2	2 630 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0313	84	4	4 100 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0321	75	3	3 750 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0322	52	2	2 710 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0323	84	4	4 220 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0331	75	3	3 850 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0332	52	2	2 790 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0333	84	4	4 340 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0341	75	3	3 950 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0342	52	2	2 870 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0343	84	4	4 460 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0351	75	3	4 120 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0352	52	2	2 950 000	0,94%	36 396	3 033
LGH 0353	84	4	4 620 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0361	89	4	5 650 000	1,61%	62 304	5 192
LGH 0362	75	3	4 780 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0401	75	3	3 490 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0411	84	4	4 150 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0412	75	3	3 450 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0413	56	2	2 830 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0421	84	4	4 270 000	1,52%	58 800	4 900



EINAR MATSSON

14/18

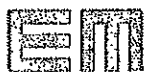
2014040405474

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
LGH 0422	75	3	3 550 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0423	56	2	2 910 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0431	84	4	4 390 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0432	75	3	3 650 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0433	56	2	2 990 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0441	84	4	4 510 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0442	75	3	3 750 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0443	56	2	3 070 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0451	84	4	4 670 000	1,52%	58 800	4 900
LGH 0452	75	3	3 850 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0453	56	2	3 150 000	1,01%	39 204	3 267
LGH 0461	75	3	4 780 000	1,36%	52 500	4 375
LGH 0462	93	4	5 990 000	1,68%	65 100	5 425
Summa	5 520		287 040 000	100,0%	3 864 000	322 000

Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (1 st)	72	144 000	13 860
Summa	72	144 000	13 860

Garage	Antal	Årshyra
Garageplatser	39	912 600
Summa	39	912 600

**I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	70 500	70 500
2	80 669	151 169
3	92 018	243 187
4	104 963	348 150
5	119 729	467 879
6	136 573	604 453
7	155 787	760 239
8	177 703	937 943
9	202 703	1 140 645
10	231 220	1 371 865
11	263 748	1 635 613
12	300 853	1 936 466
13	343 177	2 279 643
14	391 456	2 671 100
15	446 527	3 117 627
16	509 346	3 626 973
17	581 002	4 207 975
18	662 739	4 870 713
19	755 974	5 626 687
20	862 326	6 489 014
21	983 640	7 472 654
22	1 122 021	8 594 675
23	1 279 870	9 874 545
24	1 459 925	11 334 470
25	1 665 530	13 000 000
SUMMA	13 000 000	



EINAR MATSSON

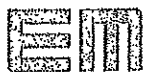
J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11

Årlig kostnadsutveckling		2,00%										
Likviditetsplan												
År		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalningar												
Årsavgifter		3 864 000	3 941 280	4 020 106	4 100 508	4 182 518	4 266 168	4 351 492	4 438 521	4 527 292	4 617 838	4 710 194
Hyra lokal		157 860	161 017	164 238	167 522	170 873	174 290	177 776	181 332	184 958	188 657	192 430
Hyra garageplatser		912 600	930 852	949 469	968 458	987 828	1 007 584	1 027 736	1 048 291	1 069 256	1 090 641	1 112 454
Varmvatten (debiterbart)		202 000	206 040	210 161	214 364	218 651	223 024	227 485	232 035	236 675	241 409	246 237
Inbetalning vid finansiering		100 000										
SUMMA INBETALNINGAR		5 236 460	5 239 189	5 343 973	5 430 852	5 559 869	5 671 067	5 784 488	5 900 178	6 018 182	6 138 545	6 261 316
Utbetalningar												
Ränta		2 193 000	2 190 807	2 188 178	2 185 115	2 181 618	2 177 691	2 173 336	2 168 555	2 163 350	2 157 726	2 151 684
Amortering		73 100	87 632	102 115	116 539	130 897	145 179	159 378	173 484	187 490	201 388	215 168
Avsättning till fond för yttre underhåll		70 500	80 669	92 018	104 963	119 729	136 573	155 787	177 703	202 703	231 220	263 748
Löpande drift och underhåll		1 328 700	1 355 274	1 382 379	1 410 027	1 438 228	1 466 992	1 496 332	1 526 259	1 556 784	1 587 919	1 619 678
Varmvatten (debiterbart)		202 000	206 040	210 161	214 364	218 651	223 024	227 485	232 035	236 675	241 409	246 237
Tomträttsavgift*		1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 255 300	1 530 204
Kommunal fastighetsavgift**		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler		13 860	14 137	14 420	14 708	15 003	15 303	15 609	15 921	16 239	16 564	16 895
SUMMA UTBETALNINGAR		5 136 460	5 189 860	5 244 571	5 301 016	5 359 426	5 420 063	5 483 226	5 549 256	5 618 542	5 691 525	6 043 614
ÅRETS KASSAFLÖDE												
KASSA AKKUMULERAD		100 000	49 330	99 402	149 836	200 443	251 004	301 262	350 922	399 640	447 020	217 702
		100 000	149 330	248 732	398 568	599 011	850 014	1 151 276	1 502 198	1 901 838	2 348 858	2 566 560
Avgift per kvm	700		714	728	743	758	773	788	804	820	837	853
Procentuell höjning			2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

*Tomträttsavgiften är fast i 10 år och därefter uppräknad med ackumulerad antagen inflation.

**Ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostadsrätter under de första 15 åren.

2014040405476



EINAR MATTSSON

2014040405477

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift om:							
Antagen inflationsnivå (2 %) och							
Antagen räntenivå	3 864 000	3 941 280	4 020 106	4 100 508	4 182 518	4 266 168	4 710 194
<i>Hjörning</i>	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen räntenivå + 1%	4 668 100	4 744 576	4 822 438	4 901 716	4 982 445	5 064 655	5 499 145
	20,8%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%
Antagen räntenivå + 2%	5 399 100	5 474 845	5 551 830	5 630 088	5 709 651	5 790 552	6 216 373
	39,7%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Antagen räntenivå + 3%	6 130 100	6 205 114	6 281 223	6 358 459	6 436 857	6 516 449	6 933 601
	58,6%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%
Antagen räntenivå - 1%	3 206 100	3 284 038	3 363 652	3 444 973	3 528 032	3 612 861	4 064 689
	-17,0%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Antagen räntenivå - 2%	2 475 100	2 553 769	2 634 260	2 716 602	2 800 826	2 886 964	3 347 461
	-35,9%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	3 864 000	3 954 567	4 047 344	4 142 387	4 239 754	4 477 796	4 876 178
	0,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	5,6%	-2,9%
Antagen inflationsnivå + 2%	3 864 000	3 967 854	4 074 848	4 185 087	4 298 681	4 554 035	5 057 317
	0,0%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	5,9%	-2,4%
Antagen inflationsnivå - 1 %	3 864 000	3 927 993	3 993 133	4 059 442	4 126 941	4 333 945	4 558 228
	0,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	5,0%	-3,9%
Antagen inflationsnivå - 2 %	3 864 000	3 914 706	3 966 426	4 019 181	4 072 990	4 266 168	4 419 217
	0,0%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	4,7%	-4,3%

NOT

Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

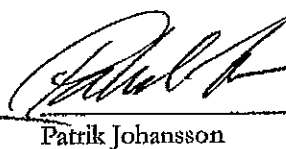
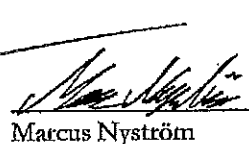
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2014-02-27


Per Jutner
Patrik Johansson
Marcus Nyström

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden, orgnr 769625-8800, får härmed avge följande intyg.

Föreningen har använt sig av en linjär avskrivningsplan om 100 år. Föreningens styrelse fastställer avskrivningsplanen d v s avskrivningens storlek och dess fördelning över tid i samråd med sin revisor.

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.

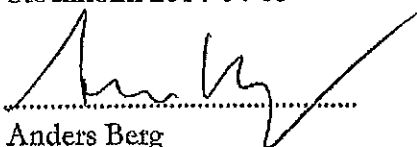
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

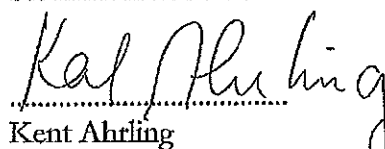
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Stockholm 2014-04-03


Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2014-04-03


Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB
Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Totalentreprenadavtal. Tillägg 1 till entreprenadavtal. Tillägg 2 till entreprenadavtal.
Aktieöverlåtelseavtal. Tillägg 1 till aktieöverlåtelseavtal. Tillägg 2 till aktieöverlåtelseavtal.
Justering av preliminär köpeskilling. Revers. Tomträttsavtal. Inkrämsöverlåtelseavtal. Stadgar.
Registreringsbevis Brf Älvängen i Djurgårdsstaden. Fastighetsdatasök. Bygghetsförsäkring.
Ränteindikation, allmän. Detaljplan. Situationsplan. Beräkning taxeringsvärde. Servitut, utkast
nyttjanderätt vattenledning. GA-ramp garage. GA gård sopsug.

