

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMAGRUNDET 2

(Org nr 769624-3711)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Almagrundet 2 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-23 (org nr 769624-3711) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2013 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 90 bostadslägenheter och 3 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i slutet av fjärde kvartalet 2014 och avslutas i mitten av andra kvartalet 2015.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2014.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Almagrundet 2
Tomtens areal, ca:	3095 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	6036 m ²
Antal lägenheter:	90 st
Lokalarea (LOA), ca:	223 m ²
Antal lokaler:	3 st
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus / sex trappuppgångar

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

Lokalernas användning

Lokalerna är tänkt att användas som kontor/butik.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garaget. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i trappuppgångarna.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för lägenhetsförråd, samt soprum är placerade i garaget. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och fläktrum finns i garaget. Cykel/barnvagns/rullstolsrum samt städ finns på entréplan i samtliga trappuppgångar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, gångvägar, marksopbehållare och cykelparkeringar.

Parkering

Preliminärt kommer 46 st garageplatser varav 3 st handicap och 19 st utvändiga parkeringsplatser att tillhöra föreningen, fastighetsbildning är under genomförande. Garage- och parkeringsplatser hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Stockholm Arholma GA:1, GA:2 och GA:4 med fastigheterna Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3, Almagrundet 1, Åstorp 4, Åstorp 6 och Östergarn 1 och samfällighet Stockholm Almagrundet S:1 i Stockholms kommun för gemensamma behov av:

- GA:1 - gator med tillhörande gatubelysning, dagvattenledning i Hällövägen, stödmur, andelstal 122/1222, deltagande fastigheter Almagrundet 1, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3, Åstorp 4, Åstorp 6 och Östergarn 1.
- GA:2 - parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning söder om husen på Arholma, andelstal 90/574, deltagande fastigheter Almagrundet 1, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3 och Östergarn 1.
- GA:4 - markparkering, andelstal 20/122, deltagande fastigheter Almagrundet 1, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3 och Östergarn 1.
- S:1 -gård, andelstal 90/172, deltagande fastighet Almagrundet 1.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källargarage av platsgjuten betong
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av platsgjuten betong Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och trä/stål Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad Fönster av trä med aluminiumbeklädning Entrépartier av trä eller stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter av glas eller perforerad plåt med stomme av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och diskmaskin.
Bad/Wc/Dusch	Golv	Klinker (i bad med komfortvärme)
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 91 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 224 000 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 725.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 315 000 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2015 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	148 295 000 kr
varav bostäder	142 535 000 kr
varav lokal	2 932 000 kr
varav garage	2 828 000 kr

Återbetald investeringsmoms tillfaller entreprenören i sin helhet.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	70 542 000 kr
Insatser	201 602 400 kr
Upplåtelseavgifter	42 855 600 kr

Summa 315 000 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	23 514 000	Rörligt	2,83%	117 570	665 446	783 016
Lån 2	23 514 000	3 år	3,28%	117 570	771 259	888 829
Lån 3	23 514 000	5 år	3,78%	117 570	888 829	1 006 399
Summa lån	70 542 000		3,30%	352 710	2 325 535	2 678 245
Genomsnittsräntan är 3,30 enligt offert daterad 2013-10-10						
Ekonomisk plan är beräknad med			3,75%			

Beräknad räntesats	3,75%
Ränta	2 645 325 kr
Avskrivning	1 866 667 kr
(Amortering)	352 710 kr)

Summa kostnad 2 645 325 kr

Not. 1) Brf. Almagrundet 2 kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Almagrundet 2:s beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	132 800
Elförbrukning	241 400
Uppvärmning (central anläggning)	543 200
TV/Tele/IT	224 600
Gemensamhetsanläggning	120 800
Kontorsmaterial, föreningsadm	9 000
Sophämtning	66 400
Städning	87 700
Hisservice, besiktning, div underhåll	46 000
Teknisk förvaltning	120 800
Ekonomisk förvaltning	90 000
Fastighetsförsäkringar	54 300
Revision	21 000
Styrelsearvoden	34 000
Drift lokal	60 000
Oförutsedda kostnader	79 520

Summa driftskostnader**1 931 520 kr**

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

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalerna bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	28 280 kr
Fastighetsskatt lokal	29 320 kr

Summa kostnader år 1**4 634 445 kr**

D. Forts

Årsavgifter 4 225 200 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkt lokal 401 400 kr

Fastighetsskatt lokal 29 320 kr

Hysesintäkter garageplatser 441 600 kr

Intäkter p-platser 79 800 kr

Summa intäkter år 1 5 177 320 kr

Överskott år 1 542 875 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 187 770 kr

Fastighetsskatt för lokalen utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 52 187 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 40 500 kr/kvm

Belåning år 1 11 687 kr/kvm

Driftskostnad år 1 320 kr/kvm

Årsavgift år 1 700 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong / Uteplats	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	
Hus 5										
05-1001	3	rok	Uteplats	76	1,2591	109 600	2 538 400	2 648 000	53 200	4 433
05-1002	3	rok	Uteplats	77	1,2757	187 200	2 571 800	2 759 000	53 900	4 492
05-1101	3	rok	Balkong	77	1,2757	307 200	2 571 800	2 879 000	53 900	4 492
05-1102	2	rok	Balkong	53	0,8781	447 800	1 770 200	2 218 000	37 100	3 092
05-1103	2	rok	Balkong	65	1,0769	273 000	2 171 000	2 444 000	45 500	3 792
05-1201	3	rok	Balkong	77	1,2757	382 200	2 571 800	2 954 000	53 900	4 492
05-1202	2	rok	Balkong	53	0,8781	522 800	1 770 200	2 293 000	37 100	3 092
05-1203	2	rok	Balkong	65	1,0769	348 000	2 171 000	2 519 000	45 500	3 792
05-1301	3	rok	Balkong	77	1,2757	457 200	2 571 800	3 029 000	53 900	4 492
05-1302	2	rok	Balkong	53	0,8781	597 800	1 770 200	2 368 000	37 100	3 092
05-1303	2	rok	Balkong	65	1,0769	423 000	2 171 000	2 594 000	45 500	3 792
05-1401	3	rok	Balkong	77	1,2757	532 200	2 571 800	3 104 000	53 900	4 492
05-1402	2	rok	Balkong	53	0,8781	672 800	1 770 200	2 443 000	37 100	3 092
05-1403	2	rok	Balkong	65	1,0769	498 000	2 171 000	2 669 000	45 500	3 792
Hus 6										
06-1001	3	rok	Uteplats	76	1,2591	53 600	2 538 400	2 592 000	53 200	4 433
06-1002	3	rok	Uteplats	77	1,2757	187 200	2 571 800	2 759 000	53 900	4 492
06-1101	3	rok	Balkong	76	1,2591	230 600	2 538 400	2 769 000	53 200	4 433
06-1102	2	rok	Balkong	53	0,8781	448 800	1 770 200	2 219 000	37 100	3 092
06-1103	2	rok	Balkong	65	1,0769	363 000	2 171 000	2 534 000	45 500	3 792
06-1201	3	rok	Balkong	76	1,2591	305 600	2 538 400	2 844 000	53 200	4 433
06-1202	2	rok	Balkong	53	0,8781	523 800	1 770 200	2 294 000	37 100	3 092
06-1203	2	rok	Balkong	65	1,0769	438 000	2 171 000	2 609 000	45 500	3 792
06-1301	3	rok	Balkong	76	1,2591	380 600	2 538 400	2 919 000	53 200	4 433
06-1302	2	rok	Balkong	53	0,8781	598 800	1 770 200	2 369 000	37 100	3 092
06-1303	2	rok	Balkong	65	1,0769	513 000	2 171 000	2 684 000	45 500	3 792
06-1401	3	rok	Balkong	76	1,2591	455 600	2 538 400	2 994 000	53 200	4 433
06-1402	2	rok	Balkong	53	0,8781	673 800	1 770 200	2 444 000	37 100	3 092
06-1403	2	rok	Balkong	65	1,0769	588 000	2 171 000	2 759 000	45 500	3 792
Hus 7										
07-1001	2	rok	Uteplats	63	1,0437	469 800	2 104 200	2 574 000	44 100	3 675
07-1002	2	rok	Uteplats	62	1,0272	133 200	2 070 800	2 204 000	43 400	3 617
07-1101	3	rok	Balkong	79	1,3088	536 400	2 638 600	3 175 000	55 300	4 608
07-1102	3	rok	Balkong	77	1,2757	232 200	2 571 800	2 804 000	53 900	4 492
07-1201	3	rok	Balkong	79	1,3088	610 400	2 638 600	3 249 000	55 300	4 608
07-1202	3	rok	Balkong	77	1,2757	307 200	2 571 800	2 879 000	53 900	4 492
07-1301	3	rok	Balkong	79	1,3088	686 400	2 638 600	3 325 000	55 300	4 608
07-1302	3	rok	Balkong	77	1,2757	382 200	2 571 800	2 954 000	53 900	4 492
07-1401	3	rok	Balkong	79	1,3088	760 400	2 638 600	3 399 000	55 300	4 608
07-1402	3	rok	Balkong	77	1,2757	457 200	2 571 800	3 029 000	53 900	4 492

2014092301539

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong / Uteplats	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	
Hus 8										
08-1001	3	rok	Uteplats	76	1,2591	267 600	2 538 400	2 806 000	53 200	4 433
08-1002	2	rok	Uteplats	45	0,7455	292 000	1 503 000	1 795 000	31 500	2 625
08-1101	2	rok	Balkong	64	1,0603	444 400	2 137 600	2 582 000	44 800	3 733
08-1102	2	rok	Balkong	53	0,8781	486 800	1 770 200	2 257 000	37 100	3 092
08-1103	2	rok	Balkong	45	0,7455	468 000	1 503 000	1 971 000	31 500	2 625
08-1201	2	rok	Balkong	64	1,0603	519 400	2 137 600	2 657 000	44 800	3 733
08-1202	2	rok	Balkong	53	0,8781	561 800	1 770 200	2 332 000	37 100	3 092
08-1203	2	rok	Balkong	45	0,7455	543 000	1 503 000	2 046 000	31 500	2 625
08-1301	2	rok	Balkong	64	1,0603	594 400	2 137 600	2 732 000	44 800	3 733
08-1302	2	rok	Balkong	53	0,8781	636 800	1 770 200	2 407 000	37 100	3 092
08-1303	2	rok	Balkong	45	0,7455	618 000	1 503 000	2 121 000	31 500	2 625
08-1401	2	rok	Balkong	64	1,0603	669 400	2 137 600	2 807 000	44 800	3 733
08-1402	2	rok	Balkong	53	0,8781	711 800	1 770 200	2 482 000	37 100	3 092
08-1403	2	rok	Balkong	45	0,7455	694 000	1 503 000	2 197 000	31 500	2 625
Hus 9										
09-1001	3	rok	Uteplats	85	1,4082	280 000	2 839 000	3 119 000	59 500	4 958
09-1002	2	rok	Uteplats	42	0,6958	391 200	1 402 800	1 794 000	29 400	2 450
09-1003	2	rok	Uteplats	64	1,0603	276 400	2 137 600	2 414 000	44 800	3 733
09-1101	3	rok	Balkong	85	1,4082	398 000	2 839 000	3 237 000	59 500	4 958
09-1102	2	rok	Balkong	42	0,6958	471 200	1 402 800	1 874 000	29 400	2 450
09-1103	2	rok	Balkong	42	0,6958	473 200	1 402 800	1 876 000	29 400	2 450
09-1104	2	rok	Balkong	64	1,0603	373 400	2 137 600	2 511 000	44 800	3 733
09-1201	3	rok	Balkong	85	1,4082	475 000	2 839 000	3 314 000	59 500	4 958
09-1202	2	rok	Balkong	42	0,6958	548 200	1 402 800	1 951 000	29 400	2 450
09-1203	2	rok	Balkong	42	0,6958	548 200	1 402 800	1 951 000	29 400	2 450
09-1204	2	rok	Balkong	64	1,0603	448 400	2 137 600	2 586 000	44 800	3 733
09-1301	3	rok	Balkong	85	1,4082	550 000	2 839 000	3 389 000	59 500	4 958
09-1302	2	rok	Balkong	42	0,6958	622 200	1 402 800	2 025 000	29 400	2 450
09-1303	2	rok	Balkong	42	0,6958	622 200	1 402 800	2 025 000	29 400	2 450
09-1304	2	rok	Balkong	64	1,0603	523 400	2 137 600	2 661 000	44 800	3 733
09-1401	3	rok	Balkong	85	1,4082	625 000	2 839 000	3 464 000	59 500	4 958
09-1402	2	rok	Balkong	42	0,6958	696 200	1 402 800	2 099 000	29 400	2 450
09-1403	2	rok	Balkong	42	0,6958	696 200	1 402 800	2 099 000	29 400	2 450
09-1404	2	rok	Balkong	64	1,0603	598 400	2 137 600	2 736 000	44 800	3 733
Hus 10										
10-1001	2	rok	Balkong	64	1,0603	177400	2137600	2 315 000	44 800	3 733
10-1002	4	rok	Uteplats	88	1,4579	-80 200	2 939 200	2 859 000	61 600	5 133
10-1101	2	rok	Balkong	64	1,0603	425 400	2 137 600	2 563 000	44 800	3 733
10-1102	4	rok	Balkong	88	1,4579	139 800	2 939 200	3 079 000	61 600	5 133
10-1103	2	rok	Balkong	57	0,9443	457 200	1 903 800	2 361 000	39 900	3 325
10-1201	2	rok	Balkong	64	1,0603	500 400	2 137 600	2 638 000	44 800	3 733
10-1202	4	rok	Balkong	88	1,4579	214 800	2 939 200	3 154 000	61 600	5 133
10-1203	2	rok	Balkong	57	0,9443	532 200	1 903 800	2 436 000	39 900	3 325
10-1301	2	rok	Balkong	64	1,0603	575 400	2 137 600	2 713 000	44 800	3 733
10-1302	4	rok	Balkong	88	1,4579	289 800	2 939 200	3 229 000	61 600	5 133

2014092301540

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong / Uteplats	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	
Hus 10										
10-1303	2	rok	Balkong	57	0,9443	607 200	1 903 800	2 511 000	39 900	3 325
10-1401	2	rok	Balkong	64	1,0603	650 400	2 137 600	2 788 000	44 800	3 733
10-1402	4	rok	Balkong	88	1,4579	364 800	2 939 200	3 304 000	61 600	5 133
10-1403	2	rok	Balkong	57	0,9443	682 200	1 903 800	2 586 000	39 900	3 325
10-1501	4	rok	Balkong	108	1,7893	475 800	3 607 200	4 083 000	75 600	6 300
10-1502	4,5	rok	Balkong	102	1,6899	164 200	3 406 800	3 571 000	71 400	5 950
10-1601	4	rok	Balkong	108	1,7893	575 800	3 607 200	4 183 000	75 600	6 300
10-1602	4,5	rok	Balkong	102	1,6899	300 200	3 406 800	3 707 000	71 400	5 950
10-1701	5	rok	Terrass	125	2,0709	2 584 000	4 175 000	6 759 000	87 500	7 292
Diff					-0,0001					
			6036	100,0000	42 855 600	201 602 400	244 458 000	4 225 200		

Årsavgifter			4 225 200 kr
Hyra lokal*	1800 kr/m ² /år	223 m ²	401 400 kr
Fastighetsskatt lokal			29 320 kr
Hyra garageplatser	800 kr/mån/st	46 st	441 600 kr
Avgift p-platser	350 kr/mån/st	19 st	79 800 kr

Summa intäkter **5 177 320 kr**

* Moms tillkommer på lokalhyran.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	3,75%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		4 225	4 310	4 396	4 484	4 573	4 665	5 150
Hysesintäkt lokal		401	409	418	426	434	443	489
Hysesintäkter garage		442	450	459	469	478	488	538
Intäkter p-platser		80	81	83	84	86	88	97
Fastighetsskatt lokal		29	30	31	31	32	32	36
Summa intäkter		5 177	5 280	5 387	5 494	5 603	5 716	6 310
Drift/underhållskostnader		-1 932	-1 970	-2 010	-2 050	-2 091	-2 133	-2 355
Fastighetsskatt garage		-28	-29	-29	-30	-31	-31	-34
Fastighetsskatt lokal		-29	-30	-31	-31	-32	-32	-36
Summa kostnader		-1 989	-2 029	-2 070	-2 111	-2 154	-2 196	-2 425
DRIFTSNETTO		3 188	3 251	3 317	3 383	3 449	3 520	3 885

Räntekostnader	-2 645	-2 632	-2 619	-2 606	-2 592	-2 579	-2 513
Amortering	-353	-353	-353	-353	-353	-353	-353
Fond för yttre underhåll	-188	-192	-195	-199	-203	-207	-229
KASSAFLÖDE	2	74	150	225	301	381	790
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	2	76	226	451	752	1 133	4 251

Amortering	353	353	353	353	353	353	353
Fond för yttre underhåll	188	192	195	199	203	207	229
Avskrivning	-1 867	-1 867	-1 867	-1 867	-1 867	-1 867	-1 867
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-1 324	-1 248	-1 169	-1 090	-1 010	-926	-495
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 324	-2 572	-3 741	-4 831	-5 841	-6 767	-10 119

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	142 535	145 385	148 293	151 259	154 284	157 370	173 749
Beräknat taxeringsvärde (lokal)	2 932	2 990	3 050	3 111	3 174	3 237	3 574
Beräknat taxeringsvärde (garage)	2 828	2 885	2 942	3 001	3 061	3 122	3 447

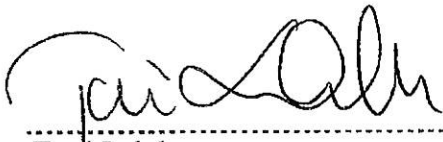
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		700	714	728	743	758	773	853
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	817	830	844	858	872	887	964
Ändring av årsavgift		16,7%	16,2%	15,9%	15,5%	15,0%	14,7%	13,0%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	700	718	736	754	773	793	898
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,1%	1,5%	2,0%	2,6%	5,3%

Västerås 2014-09-09


Bostadsrättsföreningen
 Almagrundet 2



 Toni Lahdo



 Christer Bourner



 Christer Bentzer

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 september 2014 för bostadsrättsföreningen Almagrundet 2, org. nr: 769624-3711.

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.

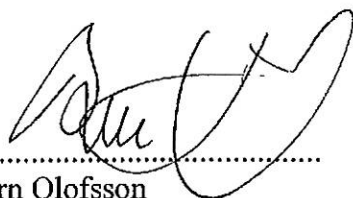
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

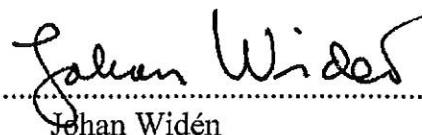
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 18 september 2014


.....
Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-09-18 för Brf Almagrundet 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-11-11
2. Registreringsbevis	2013-11-11
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-08-09
4. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt	2014-09-08
5. Köpeavtal för marken inkl bilagor	2013-08-09
6. Kreditoffert	2013-10-10
7. Utdrag från fastighetsregistret	2014-09-08
8. Beräkning av taxeringsvärde	2014-09-08
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-11-21
10. Styrelseprotokoll	2013-06-18
11. Redovisning av utvändiga parkeringsplatser ritn L01-18-001	2010-09-30
12. Lägenhetsfördelning	2013-10-16

2014092301544