

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGAN**

FASTIGHET: Dockporten 2 samt del av Kranen 5. Malmö kommun

SÄTE: Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

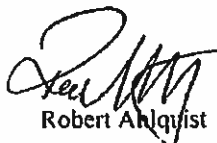
- | | | |
|----|---|-----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-6 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 7 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sid 8-9 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 10 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 11-13 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 14 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 15 |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö

2012-09-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGAN



Robert Ahlqvist



Kim Hansson



Pär Wulff

Registrerades av Bolagsverket 2012-09-21

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bryggan, Malmö kommun. organisationsnummer 769622-2772 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 flerbostadshus innehållande sammanlagt 84 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i andra kvartalet 2013 och avslutas under tredje kvartalet 2013.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2012.

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 2012-09-13. 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 avtal med Swedbank avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Byggeförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Dockporten 2 samt del av Kranen 5, Malmö kommun
Adress:	Dockgatan 11-17
Tomtens areal:	ca 4 350 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 961 m ²
Lokalarea:	ca 58 m ²
Antal bostadslägenheter:	84 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i sex våningar källare och underjordiskt garage

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

Parkering

68 st garageplatser

Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

16 st öppna parkeringsplatser

Uthyrningslokal/er

1 st uthyrningslokal (ca 58 kvm) i gatuplanet

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Följande servitut avses bildas beträffande föreningens fastighet:

I. Servitut avseende spill- och dagvattenanläggning belastande andra fastigheter inom kvarteret, till förmån för föreningens fastighet.

II. Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter, till förmån för föreningens fastighet.

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för grund- och ytvatten.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende nedan angivna anläggningssamfälligheter inom kvarteret Dockporten och området Dockan. avseende:

I. Västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar.

II. Bro över småbåtshamnen (fd torrdockan) inkl. belysning.

III. Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr om föreningens fastighet.

IV. Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar söder om föreningens fastighet.

V. Belysning avseende västra Dockpromenaden samt tvärgator.

Därtill kan vattenområdet inom fd torrdockan komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen/arna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Småbåtshamn

En småbåtshamn skall utföras i fd torrdockan. Småbåtshamnen kommer att utföras och bekostas av Dockan Exploatering AB. Småbåtshamnen kommer att byggas ut successivt i takt med utbyggnaden av området Dockan. Dockan Exploatering AB skall under utbyggnadstiden äga och förvalta småbåtshamnen.

Separata nyttjanderättsavtal rörande upplåtelse av båtplatserna kommer att träffas mellan Dockan Exploatering AB och respektive båtägare. Båtplatser skall i första hand upplåtas till bostadsrättshavare inom området Dockan.

Dockan Exploatering AB svarar för kostnader för drift och erhåller samtidigt intäkter av småbåtshamnen, intill dess att området Dockan är utbyggt och småbåtshamnen överlåtits till annan förvärvare.

Då utbyggnaden av planområdet och utförandet av småbåtshamnen är slutförda skall Dockan Exploatering AB överlåta småbåtshamnen. Förvärvare kan vara en samfällighetsförening med deltagande fastigheter inom området Dockan, varvid småbåtshamnen inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, eller en separat båtklubb (ideell förening där medlemmarna utgörs av båtägare vilka innehar båtplats i småbåtshamnen). Även andra förvärvare kan prövas om det är ändamålsenligt.

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande elservis

Ledningar för yttre VA

Ledningar för bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, cykeluppsättningsplatser och utbelysning

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källare i trapphus 4.

Elcentral/elrum, fläktrum.

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelparkeringsplatser i garage, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni, kabel-TV och data.

Föreningslokal

Vaktmästarlokal

Utrymmen för källsortering av sopor.

Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

Lägenhetsförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Stödpålar av betong under bottenplatta av betong
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takpapp. Sedum på delar av tak.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium och glas
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme. vattenburen med radiatorer och konvektorer.

Ventilation

Bostäder och lokal: 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.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett plan 1-5 Skeppsgolv plan 6	Målade	Grängat Nedsänkt tak av gips målat	Inredning enligt ritning
Vardagsrum/sovrum	Parkett plan 1-5 Skeppsgolv plan 6	Målade	Grängat Nedsänkt tak av gips målat	Fönsterbänkar
Kök	Parkett plan 1-5 Skeppsgolv plan 6	Tapet stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänkar Kökssnickerier enligt ritning Spishäll Spiskåpa Kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys enligt ritning Mikrovågsugn Diskmaskin Inbyggnads alternativt underbyggnadsugn
Övriga rum	Parkett plan 1-5 Skeppsgolv plan 6	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ med kommod Spegel med armatur plan 1-5 Spegelskåp i bad plan 6 Duschhörna i glas Handdukshängare Handdukstork elektrisk Klädskrok Toalettappershållare
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ med kommod Spegel med armatur plan 1-5 Spegelskåp i bad plan 6 Duschhörna i glas Handdukshängare Handdukstork elektrisk

BRF BRYGGAN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/tvätt forts				Klädkrok Toalettappershållare Tvättmaskin och torktumlare alt. Kombimaskin tvätt/tork (enl. ritning)
WC (utan dusch)	Klinker	Målade Kakel som fondvägg vid tvättställ	Målat	Toalettstol Tvättställ plan 1-5 Tvättställ med kommod plan 6 Spegel med armatur Toalettappershållare Handdukshängare
Tvätt	Klinker	Målade Kakel ovan bänkskiva		Tvättmaskin Torktumlare Inredning enligt ritning
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ plan 1-5 Tvättställ med kommod plan 6 Spegel med armatur Duschvägg i glas Handdukshängare Badlakanskrok Toalettappershållare
Klädkammare	Parkett plan 1-5 Skeppsgolv plan 6	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal				
<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målade	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett Pentry

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

2012092002162

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

320 507 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

320 507 000**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca
varav för garage till 5 300 000 kr och för lokaler till ca 1 100 000 kr.

150 700 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeor: 1280030

2012092002163

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	22 956 000	1	4.00%	918 240	16 231	934 471
Bottenlån	22 956 000	3	3.90%	895 284	16 231	911 515
Bottenlån	23 700 000	5	4.10%	971 700	16 757	988 457
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					203 189	203 189
Summa lån	69 612 000			2 785 224	252 407	3 037 631
Insatser	150 536 000					
Upplåtelseavgifter	100 359 000					
Summa finansiering	320 507 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

3 037 631

- 1) Amortering år 2: 277 648 år 3: 302 888
Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:
år 1: år 2: år 3:
49 218 kr 54 551 kr 60 461 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) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4.0%
Nettoeffekten 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.
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

BRF BRYGGAN

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m ² boarea	210 570
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	164 000
Administration, styrelsearvode, m m	40 000
Revisionsarvode	20 000
Vattenavgifter	156 000
Värmeavgifter	258 379
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	443 520
Sophämtning	80 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	180 000
Gemensamhetsanläggning e)	115 000
Hissar f) 4 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	217 980
Försäkringar	67 000
Övrigt	20 000

Summa driftskostnader

1 761 879

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)	
Fastighetsskatt garage	53 000
Fastighetsskatt lokaler	11 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**5 074 080**

- 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 207 400 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter godkänd slutbesiktning och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- g) 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.

2012092002165

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	6 961 m ²	568 kr/m ² (i snitt)	3 956 280
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			207 400
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	217 980
Årshyra garage	68 st	9 600 kr/st (800 kr/mån, 80 % uthyrt)	522 240
Arrende parkering	16 st	3 600 kr/st (300 kr/mån, 80 % uthyrt)	46 080
Årshyra lokal	58 m ²	1 950 kr/m ²	113 100
Fastighetsskatt lokal			11 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			5 074 080

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

BRF BRYGGAN

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT kr	LGH per år kr	ÅRSAVGIFT per mån kr	BREDBAND ****)	ÅRSAVGIFT per år kr	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL per mån kr	ÅRSAVGIFT per år kr	ÅRSAVGIFT per mån kr	VARMVATTEN *****)
11001	103	4 RK	1,4110	2 124 000	1 326 000	3 450 000	55 821	4 652	2 595	216	58 416	4 868	3 100	258	
11002	109	4 RK	1,4701	2 213 000	1 587 000	3 800 000	58 160	4 847	2 595	216	60 755	5 063	3 100	258	
11003	34	1 RK	0,6709	1 010 000	240 000	1 250 000	26 544	2 212	2 595	216	29 139	2 428	1 300	108	
11004	92	3 RK	1,2827	1 931 000	919 000	2 850 000	50 749	4 229	2 595	216	53 344	4 445	2 900	242	
11005	44	1 RK	0,7693	1 158 000	92 000	1 250 000	30 434	2 536	2 595	216	33 029	2 752	1 300	108	
21001	122	5 RK	1,6176	2 435 000	965 000	3 400 000	63 995	5 333	2 595	216	66 590	5 549	3 200	267	
21002	40	1 RK	0,7301	1 099 000	151 000	1 250 000	28 883	2 407	2 595	216	31 478	2 623	1 300	108	
21003	98	4 RK	1,3611	2 049 000	951 000	3 000 000	53 850	4 488	2 595	216	56 445	4 704	3 100	258	
31001	61	2 RK	0,9566	1 440 000	410 000	1 850 000	37 845	3 154	2 595	216	40 440	3 370	1 600	133	
31002	74	3 RK	1,1047	1 663 000	787 000	2 450 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242	
41001	86	3 RK	1,2230	1 841 000	759 000	2 600 000	48 384	4 032	2 595	216	50 979	4 248	2 900	242	
41002	60	2 RK	0,9475	1 426 000	624 000	2 050 000	37 477	3 123	2 595	216	40 072	3 339	1 600	133	
41003	57	2 RK	0,9174	1 381 000	719 000	2 100 000	36 294	3 025	2 595	216	38 889	3 241	1 600	133	
41004	113	4 RK	1,5093	2 272 000	1 528 000	3 800 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	3 100	258	
11101	103	4 RK	1,4110	2 124 000	1 526 000	3 650 000	55 821	4 652	2 595	216	58 416	4 868	3 100	258	
11102	118	5 RK	1,5784	2 376 000	1 724 000	4 100 000	62 444	5 204	2 595	216	65 039	5 420	3 200	267	
11103	41	1 RK	0,7400	1 114 000	236 000	1 350 000	29 277	2 440	2 595	216	31 872	2 656	1 300	108	
11104	92	3 RK	1,2827	1 931 000	1 019 000	2 950 000	50 749	4 229	2 595	216	53 344	4 445	2 900	242	
11105	44	1 RK	0,7693	1 158 000	192 000	1 350 000	30 434	2 536	2 595	216	33 029	2 752	1 300	108	
21101	101	4 RK	1,3910	2 094 000	1 106 000	3 200 000	55 033	4 586	2 595	216	57 628	4 802	3 100	258	
21102	73	2 RK	1,0755	1 619 000	731 000	2 350 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	1 600	133	
21103	98	4 RK	1,3611	2 049 000	1 151 000	3 200 000	53 850	4 488	2 595	216	56 445	4 704	3 100	258	
31101	61	2 RK	0,9566	1 440 000	510 000	1 950 000	37 845	3 154	2 595	216	40 440	3 370	1 600	133	
31102	74	3 RK	1,1047	1 663 000	787 000	2 450 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242	
31103	74	3 RK	1,1047	1 663 000	687 000	2 350 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242	
31104	60	2 RK	0,9473	1 426 000	624 000	2 050 000	37 477	3 123	2 595	216	40 072	3 339	1 600	133	
41101	86	3 RK	1,2230	1 841 000	959 000	2 800 000	48 384	4 032	2 595	216	50 979	4 248	2 900	242	
41102	71	3 RK	1,0755	1 619 000	831 000	2 450 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	2 900	242	
41103	57	2 RK	0,9174	1 381 000	719 000	2 100 000	36 294	3 025	2 595	216	38 889	3 241	1 600	133	
41104	113	4 RK	1,5093	2 272 000	1 728 000	4 000 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	3 100	258	
11201	105	4 RK	1,4302	2 153 000	1 597 000	3 750 000	56 584	4 715	2 595	216	59 179	4 932	3 100	258	
11202	118	5 RK	1,5784	2 376 000	1 824 000	4 200 000	62 444	5 204	2 595	216	65 039	5 420	3 200	267	
11203	41	1 RK	0,7400	1 114 000	286 000	1 400 000	29 277	2 440	2 595	216	31 872	2 656	1 300	108	
11204	92	3 RK	1,2827	1 931 000	1 119 000	3 050 000	50 749	4 229	2 595	216	53 344	4 445	2 900	242	

BRF BRYGGAN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per år kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per år kr		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)		
	Boarea cirka *)	Storlek **)			kr	kr		per år kr	per år kr	per år kr	per år kr	per år kr	per år kr	per år kr
11205	44	1 RK	0.7693	1 158 000	242 000	1 400 000	30 434	2 536	2 595	216	33 029	2 752	1 300	108
21201	103	4 RK	1.4110	2 124 000	1 076 000	3 200 000	55 821	4 652	2 595	216	58 416	4 868	3 100	258
21202	73	2 RK	1.0755	1 619 000	781 000	2 400 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	1 600	133
21203	98	4 RK	1.3611	2 049 000	1 251 000	3 300 000	53 850	4 488	2 595	216	56 445	4 704	3 100	258
31201	61	2 RK	0.9566	1 440 000	555 000	1 995 000	37 845	3 154	2 595	216	40 440	3 370	1 600	133
31202	74	3 RK	1.1047	1 663 000	887 000	2 550 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242
31203	74	3 RK	1.1047	1 663 000	887 000	2 550 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242
31204	60	2 RK	0.9473	1 426 000	674 000	2 100 000	37 477	3 123	2 595	216	40 072	3 339	1 600	133
41201	88	3 RK	1.2429	1 871 000	1 029 000	2 900 000	49 172	4 098	2 595	216	51 767	4 314	2 900	242
41202	71	3 RK	1.0755	1 619 000	931 000	2 550 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	2 900	242
41203	57	2 RK	0.9174	1 381 000	769 000	2 150 000	36 294	3 025	2 595	216	38 889	3 241	1 600	133
41204	113	4 RK	1.5093	2 272 000	1 828 000	4 100 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	3 100	258
11301	105	4 RK	1.4302	2 153 000	1 697 000	3 850 000	56 584	4 715	2 595	216	59 179	4 932	3 100	258
11302	118	5 RK	1.5784	2 376 000	1 924 000	4 300 000	62 444	5 204	2 595	216	65 039	5 420	3 200	267
11303	41	1 RK	0.7400	1 114 000	336 000	1 450 000	29 277	2 440	2 595	216	31 872	2 656	1 300	108
11304	92	3 RK	1.2827	1 931 000	1 219 000	3 150 000	50 749	4 229	2 595	216	53 344	4 445	2 900	242
11305	44	1 RK	0.7693	1 158 000	292 000	1 450 000	30 434	2 536	2 595	216	33 029	2 752	1 300	108
21301	103	4 RK	1.4110	2 124 000	1 176 000	3 300 000	55 821	4 652	2 595	216	58 416	4 868	3 100	258
21302	73	2 RK	1.0755	1 619 000	831 000	2 450 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	1 600	133
21303	98	4 RK	1.3611	2 049 000	1 351 000	3 400 000	53 850	4 488	2 595	216	56 445	4 704	3 100	258
31301	61	2 RK	0.9566	1 440 000	610 000	2 050 000	37 845	3 154	2 595	216	40 440	3 370	1 600	133
31302	74	3 RK	1.1047	1 663 000	987 000	2 650 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242
31303	74	3 RK	1.1047	1 663 000	987 000	2 650 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242
31304	60	2 RK	0.9473	1 426 000	724 000	2 150 000	37 477	3 123	2 595	216	40 072	3 339	1 600	133
41301	88	3 RK	1.2429	1 871 000	1 129 000	3 000 000	49 172	4 098	2 595	216	51 767	4 314	2 900	242
41302	71	3 RK	1.0755	1 619 000	1 031 000	2 650 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	2 900	242
41303	57	2 RK	0.9174	1 381 000	819 000	2 200 000	36 294	3 025	2 595	216	38 889	3 241	1 600	133
41304	113	4 RK	1.5093	2 272 000	1 928 000	4 200 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	3 100	258
11401	105	4 RK	1.4302	2 153 000	1 797 000	3 950 000	56 584	4 715	2 595	216	59 179	4 932	3 100	258
11402	118	5 RK	1.5784	2 376 000	2 024 000	4 400 000	62 444	5 204	2 595	216	65 039	5 420	3 200	267
11403	41	1 RK	0.7400	1 114 000	386 000	1 500 000	29 277	2 440	2 595	216	31 872	2 656	1 300	108
11404	92	3 RK	1.2827	1 931 000	1 319 000	3 250 000	50 749	4 229	2 595	216	53 344	4 445	2 900	242
11405	44	1 RK	0.7693	1 158 000	342 000	1 500 000	30 434	2 536	2 595	216	33 029	2 752	1 300	108
21401	103	4 RK	1.4110	2 124 000	1 276 000	3 400 000	55 821	4 652	2 595	216	58 416	4 868	3 100	258
21402	73	2 RK	1.0755	1 619 000	881 000	2 500 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	1 600	133
21403	98	4 RK	1.3611	2 049 000	1 451 000	3 500 000	53 850	4 488	2 595	216	56 445	4 704	3 100	258
31401	61	2 RK	0.9566	1 440 000	660 000	2 100 000	37 845	3 154	2 595	216	40 440	3 370	1 600	133

BRF BRYGGAN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)			%	kr		kr	per år	per mån	kr	kr	per år	per mån	kr
31402	74	3 RK	1,1047	1 663 000	1 087 000	2 750 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242	
31403	74	3 RK	1,1047	1 663 000	987 000	2 650 000	43 706	3 642	2 595	216	46 301	3 858	2 900	242	
31404	60	2 RK	0,9473	1 426 000	774 000	2 200 000	37 477	3 123	2 595	216	40 072	3 339	1 600	133	
41401	88	3 RK	1,2429	1 871 000	1 229 000	3 100 000	49 172	4 098	2 595	216	51 767	4 314	2 900	242	
41402	71	3 RK	1,0755	1 619 000	1 131 000	2 750 000	42 549	3 546	2 595	216	45 144	3 762	2 900	242	
41403	57	2 RK	0,9174	1 381 000	869 000	2 250 000	36 294	3 025	2 595	216	38 889	3 241	1 600	133	
41404	113	4 RK	1,5093	2 272 000	2 028 000	4 300 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	3 100	258	
11501	141	4 RK	1,7856	2 688 000	4 512 000	7 200 000	70 644	5 887	2 595	216	73 239	6 103	3 100	258	
11502	114	3 RK	1,4993	2 257 000	3 243 000	5 500 000	59 317	4 943	2 595	216	61 912	5 159	2 900	242	
21501	115	3 RK	1,5093	2 272 000	3 228 000	5 500 000	59 711	4 976	2 595	216	62 306	5 192	2 900	242	
21502	120	3 RK	1,5584	2 346 000	3 554 000	5 900 000	61 656	5 138	2 595	216	64 251	5 354	2 900	242	
31501	134	4 RK	1,7165	2 584 000	3 716 000	6 300 000	67 911	5 659	2 595	216	70 506	5 875	3 100	258	
41501	162	4 RK	1,9929	3 000 000	5 700 000	8 700 000	78 844	6 570	2 595	216	81 439	6 787	3 100	258	
SUMM	6 961	84 lgh	100,0000	150 536 000	100 339 000	250 895 000	3 956 280	217 980	217 980	4 174 260	207 400				

Respektive bostadsrättsinnehavaren skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften.
Hushållsel inklusive el för handduksstork och el för frätluftsläkt i kök samt utökad bredband.

abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrättsinnehavaren skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

M = Märk i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av tillupplåtelseavtalet
bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger eller terrass.
Lägenheterna nr 11005 samt 31001 har varken mark, balkong eller terrass. Dessa lägenheter är utrustade med fransk balkong (fb).

*) 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.

**) Antal rum (R) och kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler

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

*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet
Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet

BRFBRYGGAN

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:	Kommunal fastighetsavgift:											Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:				
	år 1-5	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	garage: 5 300 tkr	lokaler: 1 100 tkr		
Höjning årsavgifter, per år	2.0%												2,0%	2,0%		
år 6 --	2.0%												2,0%	1,0%		
Höjning hyror, per år	1.0%												fastighetsskatt: 1.0%			
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2.0%															
Räntenivå, genomsnitt	4.0%															
År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024					
Kapitalkostnader																
Räntor	-2 785	-2 775	-2 764	-2 752	-2 739	-2 725	-2 709	-2 693	-2 676	-2 658	-2 639	tkr				
Amortering/avskrivning	-49	-55	-60	-67	-74	-82	-91	-101	-112	-124	-138	tkr				
Extra amortering/avskrivning	-203	-223	-242	-261	-279	-296	-313	-328	-342	-355	-392	tkr				
Kapitalkostnader	-3 038	-3 053	-3 067	-3 080	-3 092	-3 104	-3 113	-3 122	-3 130	-3 138	-3 169	tkr				
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-1 762	-1 797	-1 833	-1 870	-1 907	-1 993 *	-2 033	-2 074	-2 115	-2 157	-2 200	tkr				
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-211	-211	-211	-211	-211	-211	-211	-211	-211	-211	-211	tkr				
Övriga kostnader																
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	-66	-67	-70	-71	-145	tkr				
Fastighetsskatt garage och lokal	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-74	-75	-76	-78	tkr				
SUMMA KOSTNADER	-5 075	-5 126	-5 177	-5 229	-5 280	-5 444	-5 496	-5 549	-5 601	-5 653	-5 803	tkr				
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv	629	642	655	668	681	695	709	723	738	752	767	kr/m ²				
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	4 382	4 469	4 559	4 650	4 743	4 838	4 934	5 033	5 134	5 236	5 341	tkr				
Hyresintäkter	692	699	706	713	721	728	735	742	750	757	765	tkr				
SUMMA INTÄKTER	5 074	5 169	5 265	5 363	5 463	5 565	5 669	5 776	5 884	5 994	6 106	tkr				
RESULTAT	0	43	88	134	184	121	173	226	282	340	303	tkr				
Föreningens kassa																
Ingående saldo	0											tkr				
Kassabehållning	211	464	763	1 108	1 503	1 835	2 219	2 657	3 150	3 702	4 215	tkr				
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	211	422	633	844	1 055	1 266	1 477	1 688	1 899	2 110	2 321	tkr				

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

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

BRF BRYGGAN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	5 075	5 126	5 177	5 229	5 280	5 444	5 496	5 549	5 601	5 653	5 803

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-08-21 ökar med 1,0% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,0%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,0%
- innehåller räntenivå per 2012-08-21	3,0%
- och en reserv för räntökning	1,0%
Total ränta i ekonomisk plan	4,0%

B. Om räntenivån per 2012-08-21 ökar med 2,0% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:	696	694	691	688	684	681	678	673	669	664	659 tkr
Ränta											
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-43	-88	-134	-184	-121	-173	-226	-282	-340	-303 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	696	651	603	554	500	560	505	447	387	324	356 tkr

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

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	18	36	55	76	97	120	144	170	197	225 tkr
--	---	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	---------

2012092002172

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 september 2012 för bostadsrättsföreningen Bryggan, org nr : 769622-2772.

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.

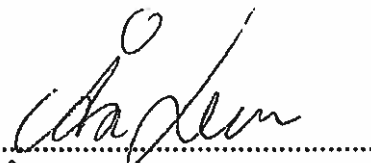
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 14 september 2012



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-14 för Brf Bryggan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2010-11-04
2.	Registreringsbevis	2012-04-03
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-13
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-09-11
5.	Finansieringsoffert	2010-12-15
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-09-05
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-11-15
8.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2012-08-29
9.	Aktuella räntor per 2012-08-21	2012-08-22
10.	Bekräftelse av antalet öppna P-platser	2012-09-06
11.	Ritning VA-01	2012-03-13

2012092002173