

Organisationsnr: 769624-4339

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

FASTIGHET: Sannegården 76:1 i Göteborgs kommun

SÄTE: Göteborg

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 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 10-12
F.	Ekonomisk prognos	Sid 13
G.	Känslighetsanalys	Sid 14

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg

2012-11-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG


Ingemar Bilén


Anders Bergström


Hans Carlsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769624-4339 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 66 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje kvartalet 2013 och avslutas under fjärde kvartalet 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under 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 2012-11-07. 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 Handelsbanken 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:	Sannegården 76:1, Göteborgs kommun
Adress:	Astris gata 58-76, Rönnerdals gata 1-3
Tomtens areal:	2 659 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 469 m ²
Lokalarea:	ca 70 m ²
Antal bostadslägenheter:	66 st
Byggnadernas utformning:	Tre flerbostadshus i fyra våningar med källare, garage och uthyrningslokal

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

Parkering

36 st garageplatser

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

22 st öppna parkeringsplatser utan motorvärmare

Uthyrningslokal

En uthyrningslokal (ca 70 kvm) i gatuplanet

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende ledningar för el, värme, vatten och avlopp till förmån för intilliggande fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusiver ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:40 avseende parkeringsplatser och parkeringsautomater med tillhörande ledningar och elförsörjning, ytterbelysning med elförsörjning, grönområden med planteringar samt dagvatten- och dräneringsledningar med erforderliga brunnar, vilken förvaltas av Eriksbergsplatans parkering samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, gård, belysning, dagvattenledningar, källarutrymmen, el- och värmeanläggningar, utrymme för sophantering samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

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

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

Anslutningar och ledningar för vatten och avlopp

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme
Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarvåningen i grannfastigheten
Elcentral i källarvåning i grannfastigheten, fläktrum överst i trapphusen
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV
En uthyrningslokal
Utrymme för sopsug
Varmvatten/vattenmätare.
Extra lägenhetsförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong med stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Isolerad trästomme med oorganisk skiva
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stål/träreglar
Yttertak:	Papp på råspont, takstolar av trä
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster, energiglas
Balkonger:	Betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.
Lokal: Mekanisk till- och frånluftventilation.

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	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Glaskeramikhäll och ugn Kombinerad kyl/frys i 1-3 RK Kyl och frys i 4 RK Fläkt Mikrovågsugn Diskmaskin i 2-4 RK Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Badrum med tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshängare Toalettpappershållare Kombinerad tvätt/torktumlare alt separata enheter enl ritn Övrig inredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshängare Toalettpappershållare Övrig inredning enligt ritning
Uthyrningslokal	Linoleum	Målade	Målat	Toalett Avsättning för 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.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

1 78 700 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

1 78 700 000**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca
varav för garage till ca 3 100 000 kr och för lokaler till ca 1 000 000 kr.
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde

105 500 000 kr

1480067

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	13 615 000	1	4,00%	544 600	9 626	554 226
Bottenlån	13 615 000	3	4,30%	585 445	9 626	595 071
Bottenlån	14 000 000	5	4,70%	658 000	9 898	667 898
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					100 249	100 249
Summa lån	41 230 000			1 788 045	129 400	1 917 445
Insatser	85 040 000					
Upplåtelseavgifter	52 430 000					
Summa finansiering	178 700 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 917 445

1) Amortering år 2: 142 340 år 3: 155 280

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:
29 151 kr 32 309 kr 35 810 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 4,3%. 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 SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	35 kr/m ² boarea	158 865
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	118 000
Administration, styrelsearvode, m m	25 000
Revisionsarvode	25 000
Vattenavgifter	120 000
Värmeavgifter	155 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	311 000
Sophämtning	60 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	50 000
Gemensamhetsanläggning ga:10 för sopsug mm	70 000
Gemensamhetsanläggning ga:40 för parkeringsplatser mm	15 000
Gemensamhetsanläggning garage, källare, innergård mm e)	90 000
Hissar f) 5 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	171 270
Försäkringar	60 000
Övrigt	22 305

Summa driftskostnader

1 292 575

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)	
Fastighetsskatt garage	31 000
Fastighetsskatt lokaler	10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**3 409 885**

- 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 184 206 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 köpekontrakt svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen inklusive inklusive administration från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 90 000 kronor per år.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 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.

BRF SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

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	4 469 m ²	548 kr/m ² (i snitt)	2 448 129
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			184 206
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	171 270
Årshyra garage	36 st	11 400 kr/st (950 kr/mån, 95 % uthyrt)	389 880
Arrende parkering *	22 st	6 600 kr/st (550 kr/mån, 60 % uthyrt)	87 120
Årshyra lokal	70 m ²	1 200 kr/m ²	84 000
Årshyra extra förråd	14 st	3 600 kr/st (300 kr/mån, 70 % uthyrt)	35 280
Fastighetsskatt lokal			10 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			3 409 885

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

* Parkeringsplatser administreras genom ga:40

BRF SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal (***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH		BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
					kr	%	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr
21001	38	1 RK	u	1,0419	886 000	209 000	1 095 000	25 506	2 126	2 595	216	28 101	2 342	1 846	154	
21002	62	2 RK	2u	1,4193	1 207 000	688 000	1 895 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
21003	70	3 RK	2u	1,5640	1 330 000	815 000	2 145 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
21101	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	815 000	2 145 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
21102	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	575 000	1 695 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
21103	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	688 000	1 895 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
21201	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	915 000	2 245 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
21202	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	625 000	1 745 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
21203	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	738 000	1 945 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
21301	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	1 015 000	2 345 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
21302	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	675 000	1 795 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
21303	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	788 000	1 995 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
31001	63	2 RK	2u	1,4334	1 219 000	676 000	1 895 000	35 093	2 924	2 595	216	37 688	3 141	2 212	184	
31002	70	3 RK	2u	1,5640	1 330 000	765 000	2 095 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
31101	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	765 000	2 095 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
31102	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	575 000	1 695 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
31103	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	688 000	1 895 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
31201	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	865 000	2 195 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
31202	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	625 000	1 745 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
31203	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	738 000	1 945 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
31301	70	3 RK	b	1,5640	1 330 000	965 000	2 295 000	38 288	3 191	2 595	216	40 883	3 407	3 148	262	
31302	55	2 RK	b	1,3170	1 120 000	675 000	1 795 000	32 243	2 687	2 595	216	34 838	2 903	2 212	184	
31303	62	2 RK	b	1,4193	1 207 000	788 000	1 995 000	34 747	2 896	2 595	216	37 342	3 112	2 212	184	
41001	100	4 RK	2u	2,0273	1 724 000	1 171 000	2 895 000	49 630	4 136	2 595	216	52 225	4 352	4 090	341	
41002	42	1 RK	u	1,1007	936 000	259 000	1 195 000	26 946	2 245	2 595	216	29 541	2 462	1 846	154	
41003	63	2 RK	2u	1,4334	1 219 000	676 000	1 895 000	35 093	2 924	2 595	216	37 688	3 141	2 212	184	
41101	100	4 RK	b	2,0273	1 724 000	1 171 000	2 895 000	49 630	4 136	2 595	216	52 225	4 352	4 090	341	
41102	42	1 RK	fb	1,1007	936 000	259 000	1 195 000	26 946	2 245	2 595	216	29 541	2 462	1 846	154	
41103	75	3 RK	b	1,6357	1 391 000	754 000	2 145 000	40 044	3 337	2 595	216	42 639	3 553	3 148	262	



BRF SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

41201	100	4 RK	b	2,0273	1 724 000	1 271 000	2 995 000	49 630	4 136	2 595	216	52 225	4 352	4 090	341
41202	42	1 RK	fb	1,1007	936 000	309 000	1 245 000	26 946	2 245	2 595	216	29 541	2 462	1 846	154
41203	75	3 RK	b	1,6357	1 391 000	854 000	2 245 000	40 044	3 337	2 595	216	42 639	3 553	3 148	262
41301	100	4 RK	b	2,0273	1 724 000	1 371 000	3 095 000	49 630	4 136	2 595	216	52 225	4 352	4 090	341
41302	42	1 RK	fb	1,1007	936 000	359 000	1 295 000	26 946	2 245	2 595	216	29 541	2 462	1 846	154
41303	75	3 RK	b	1,6357	1 391 000	954 000	2 345 000	40 044	3 337	2 595	216	42 639	3 553	3 148	262
51001	92	4 RK	2u	1,9109	1 625 000	1 270 000	2 895 000	46 780	3 898	2 595	216	49 375	4 115	4 090	341
51002	52	2 RK	u	1,2735	1 083 000	312 000	1 395 000	31 177	2 598	2 595	216	33 772	2 814	2 212	184
51003	78	3 RK	2u	1,6792	1 428 000	1 067 000	2 495 000	41 109	3 426	2 595	216	43 704	3 642	3 148	262
51101	92	4 RK	b	1,9109	1 625 000	1 270 000	2 895 000	46 780	3 898	2 595	216	49 375	4 115	4 090	341
51102	40	1 RK	fb	1,0713	911 000	284 000	1 195 000	26 226	2 185	2 595	216	28 821	2 402	1 846	154
51103	83	3 RK	b	1,7521	1 490 000	1 105 000	2 595 000	42 894	3 575	2 595	216	45 489	3 791	3 148	262
51104	41	1 RK	fb	1,0854	923 000	372 000	1 295 000	26 571	2 214	2 595	216	29 166	2 431	1 846	154
51105	81	3 RK	b	1,7227	1 465 000	1 130 000	2 595 000	42 174	3 515	2 595	216	44 769	3 731	3 148	262
51201	92	4 RK	b	1,9109	1 625 000	1 370 000	2 995 000	46 780	3 898	2 595	216	49 375	4 115	4 090	341
51202	40	1 RK	fb	1,0713	911 000	284 000	1 195 000	26 226	2 185	2 595	216	28 821	2 402	1 846	154
51203	83	3 RK	b	1,7521	1 490 000	1 205 000	2 695 000	42 894	3 575	2 595	216	45 489	3 791	3 148	262
51204	41	1 RK	fb	1,0854	923 000	372 000	1 295 000	26 571	2 214	2 595	216	29 166	2 431	1 846	154
51205	81	3 RK	b	1,7227	1 465 000	1 230 000	2 695 000	42 174	3 515	2 595	216	44 769	3 731	3 148	262
51301	97	4 RK	b	1,9838	1 687 000	1 508 000	3 195 000	48 565	4 047	2 595	216	51 160	4 263	4 090	341
51302	71	3 RK	-	1,5781	1 342 000	953 000	2 295 000	38 633	3 219	2 595	216	41 228	3 436	3 148	262
51303	96	4 RK	b	1,9685	1 674 000	1 521 000	3 195 000	48 191	4 016	2 595	216	50 786	4 232	4 090	341
61001	69	3 RK	2u	1,5487	1 317 000	878 000	2 195 000	37 914	3 159	2 595	216	40 509	3 376	3 148	262
61002	40	1 RK	u	1,0713	911 000	384 000	1 295 000	26 226	2 185	2 595	216	28 821	2 402	1 846	154
61003	116	4 RK	2u	2,2589	1 921 000	1 274 000	3 195 000	55 302	4 608	2 595	216	57 897	4 825	4 090	341
61004	36	1 RK	u	1,0136	862 000	133 000	995 000	24 815	2 068	2 595	216	27 410	2 284	1 846	154
61101	69	3 RK	b	1,5487	1 317 000	878 000	2 195 000	37 914	3 159	2 595	216	40 509	3 376	3 148	262
61102	40	1 RK	fb	1,0713	911 000	384 000	1 295 000	26 226	2 185	2 595	216	28 821	2 402	1 846	154
61103	116	4 RK	2b	2,2589	1 921 000	1 274 000	3 195 000	55 302	4 608	2 595	216	57 897	4 825	4 090	341

BRF SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

61104	44	1 RK	b	1,1289	960 000	235 000	1 195 000	27 636	2 303	2 595	216	30 231	2 519	1 846	154
61201	69	3 RK	b	1,5487	1 317 000	978 000	2 295 000	37 914	3 159	2 595	216	40 509	3 376	3 148	262
61202	40	1 RK	fb	1,0713	911 000	384 000	1 295 000	26 226	2 185	2 595	216	28 821	2 402	1 846	154
61203	116	4 RK	2b	2,2589	1 921 000	1 374 000	3 295 000	55 302	4 608	2 595	216	57 897	4 825	4 090	341
61204	44	1 RK	b	1,1289	960 000	235 000	1 195 000	27 636	2 303	2 595	216	30 231	2 519	1 846	154
61301	68	3 RK	b	1,5346	1 305 000	990 000	2 295 000	37 568	3 131	2 595	216	40 163	3 347	3 148	262
61302	117	4 RK	b	2,2730	1 933 000	1 362 000	3 295 000	55 647	4 637	2 595	216	58 242	4 854	4 090	341
61303	44	1 RK	b	1,1289	960 000	335 000	1 295 000	27 636	2 303	2 595	216	30 231	2 519	1 846	154
ev. justering															
-0,0003															
SUMM.		4 469	66 lgh	100,0000	85 040 000	52 430 000	137 470 000	2 448 129	171 270			2 619 400		184 206	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften.
Hushållsel inklusive el för handdukstork (den tid på året då fjärrvärmen är avstängd) och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrättshavare skall också svara för hyra av eventuell garageplats eller parkeringsplats

Beteckningen u avser att mark i anslutning till lägenheten ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
Beteckningen b avser att lägenhet är försedd med balkong och beteckningen fb att lägenheten är försedd med fransk balkong.

*) 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 snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

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

BRF SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:	Kommunal fastighetsavgift:											Underlag fastighetsskatt, AFT 2013:	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	garage: 3 100 tkr	lokaler: 1 000 tkr
Höjning årsavgifter, per år	2014 bostäder: 1 420 kr/lgh o år											2,0%	2,0%
år 1 - 5	uppskattad förändring per år: 2,0%											2,0%	2,0%
år 6 - -	år 1-5 0%											1,0%	1,0%
Höjning hyrot, per år	år 6-10 50%											fastighetsskatt: 1,0%	
Driftkostnadsökning (inflation), per år	år 11- 100%												
Räntenivå, genomsnitt													
År:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Kapitalkostnader													
Räntor	-1 788	-1 782	-1 776	-1 770	-1 762	-1 754	-1 746	-1 737	-1 727	-1 717	-1 707	tkr	
Amortering/avskrivning	-29	-32	-36	-40	-44	-49	-54	-60	-66	-74	-82	tkr	
Extra amortering/avskrivning	-100	-110	-119	-129	-137	-145	-153	-160	-167	-172	-190	tkr	
Kapitalkostnader	-1 917	-1 924	-1 931	-1 938	-1 943	-1 948	-1 953	-1 957	-1 960	-1 963	-1 979	tkr	
Driftskostnader inkl löpande underhåll	-1 293	-1 319	-1 345	-1 372	-1 399	-1 487 *	-1 517	-1 547	-1 578	-1 610	-1 642	tkr	
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	-159	tkr	
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	-52	-53	-54	-55	-56	-114	tkr	
Kommunal fastighetsavgift	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	tkr	
Fastighetsskatt garage och lokal													
SUMMA KOSTNADER	-3 410	-3 444	-3 478	-3 513	-3 546	-3 691	-3 728	-3 764	-3 800	-3 837	-3 944	tkr	
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² , inkl bredband och vv	627	640	653	666	679	693	706	721	735	750	765	kr/m ²	
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	2 804	2 860	2 917	2 975	3 035	3 095	3 157	3 220	3 285	3 351	3 418	tkr	
Hyresintäkter	606	612	618	625	631	637	644	650	657	663	670	tkr	
SUMMA INTÄKTER	3 410	3 472	3 535	3 600	3 666	3 733	3 801	3 870	3 941	4 014	4 087	tkr	
RESULTAT	0	28	57	87	120	42	73	107	142	177	143	tkr	
Föreningens kassa												tkr	
Ingående saldo	0											tkr	
Kassabehållning	159	346	563	809	1 088	1 288	1 520	1 786	2 086	2 422	2 725	tkr	
varav aek avsättning till fond för fastighetsunderhåll	159	318	477	636	795	954	1 113	1 272	1 431	1 590	1 749	tkr	

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice 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 SERENADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 410	3 444	3 478	3 513	3 546	3 691	3 728	3 764	3 800	3 837	3 944

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-10-19 ökar med 1,4%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2012-10-19	2,9%
- och en reserv för ränteökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per 2012-10-19 ökar med 2,4% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:	412	411	410	408	407	405	403	401	399	396	393
Ränta											
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-28	-57	-87	-120	-42	-73	-107	-142	-177	-143
Behov av årsavgiftsökning:	412	383	353	321	287	363	330	294	257	219	250

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

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år	0	13	27	41	56	72	89	107	126	145	166
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:											

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 november 2012 för bostadsrättsföreningen Serenaden i Västra Eriksberg, org. nr: 769624-4339.

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.

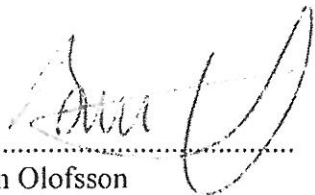
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

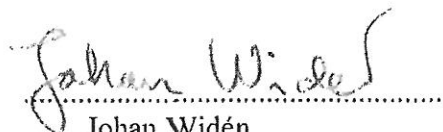
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 8 november 2012



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

