

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Racketen

Stockholms kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7-8
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-12-17

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Racketen, som registrerats av Bolagsverket den 7 december 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2012 har bostadsrättsföreningen, på tomträtten Racketen 12, Stockholms kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 44 st bostadslägenheter samt 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2013. Lokalen kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under maj och juni månad 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över de ekonomiska ansvaret.

Tomträtten Racketen 12, Stockholms kommun ägs av Lobb fastighets AB. Föreningen förvärvar fastigheten genom att först förvärva aktierna i aktiebolaget och därefter förvärva fastigheten från aktiebolaget.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Tomträten Stockholm Racketen 12

Fastighetsarea: ca..... 1 521 m²

Boarea: ca..... 4 006 m²

Antal bostadslägenheter: 44 st

Lokalarea:..... 48 m²

Antal lokaler: 1 st

Byggnadens utformning:..... 1 lamellhus, fastigheten urholkas av ett 3D-utrymme.

Bilplats:..... På föreningens fastighet kommer det att finnas 38 parkeringsplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

Servitut

Servitut

Två avtalsservitut till förmån för fastigheten Racketen 12.

Nr 1

Ändamål: Utfart

Nr 2

Ändamål: Terrassområde

Två avtalsservitut som belastar fastigheten Racketen 12.

Nr 1

Ändamål: Innergård, dagvattenledningar

Nr 2

Ändamål: Område i parkeringsgarage

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning

GA:2 Gemensamma byggnadskonstruktioner (pelare, balkar)

I gemensamhetsanläggningen deltar 2 fastigheter Racketen 8 samt 12.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal 1/2.

Ny gemensamhetsanläggning har inrättas inom Fastigheten Racketen 12.

GA:3 Kvartersgata med erforderliga anordningar enligt gällande detaljplan

I gemensamhetsanläggningen deltar 6 fastigheter, Racketen 8, 9, 10, 11, 12 samt Alvik 1:18.

Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en blivande samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal 8/100.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Vattenburet radiatorsystem kopplat till fjärrvärme.
Undercentral	Fjärrvärmemätning och värmeväxlare samt frånluftsvärmepump installeras.
El	Fastighetsmätare och individuella undermätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Centralt F-system med aggregat i marknivå. Friskluftsintag vid fönster. Frånluft från kök via köksfläkt och bad/dusch.
TV/Tele/Data	Bredbandsnät, digitaltv och bredbandstelefon i genom Telia.
Hiss	Två stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Soprum med sopsug samt källsortering finns i huset.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad platta på mark med pålad undergrund.
Antal våningar:	Nio våningar i två trapphus och källarplan.
Stomme:	Väggar av betong och stålpelare i yttervägg.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stålregelstomme och pustade fasader. Panel vid balkonger.
Yttertak:	Takstolar av trä, råspont, papp på stora taket och plåt på de mindre taken.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong i vissa fall av ljudklassade gipsväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med ringklocka, tittöga och cylinderlås.
Innerväggar:	Stålregelstomme med beklänad av gipsskivor på båda sidor. Vissa av betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av spjälor.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Av trä yttre profil av aluminium, 3-glasfönster. Enheter i markplan försedda med lås.
Entréer:	Entrépartier av eklaminat med kodlås och dörrstängare. Namntavla och postboxar. Golv av cementmosaik/granitkeramik.
Trapphus:	Våningsplan beläggs med linoleum alt klinker. Trapplopp beläggs med betong. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett/ klinker	Tapet/målat	Målat	Kapphylla, skåpinredning enl ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet/målat	Målat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum rum	Ekparkett	Tapet/målat	Målat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Tapet/målat	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare alla lgh.
Klädkammare	Ekparkett	Målat, enkel underbehandling	Målat	Hylla med klädstång.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Lokal	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1	Betong	Vitmålat	Vitmålat	Inredning enligt ritning.

Lokalernas planlösningar etc framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt samt aktieförvärv	265 228 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	265 278 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus			
Mark, kronor	29 700 000		321 000	30 021 000
Byggnad, kronor	71 500 000		4 645 000	76 145 000
SUMMA	101 200 000		4 966 000	106 166 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp, räntor, amorteringar samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 450 000	4,08%	385 560	50	9 450	395 010
Fastighetslån nr 2 1b)	12 600 000	3,72%	468 720	50	12 600	481 320
Fastighetslån nr 3 1c)	9 450 000	3,92%	370 440	50	9 450	379 890
Summa fastighetslån	31 500 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	4 478 000					
Upplåtelseavgifter	48 152 816					
Insatser	181 147 184					
Summa finansiering	265 278 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 224 720	---	31 500	1 256 220

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not 2) 5 års rak amortering därefter 45-årig serieplan

Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

2012121404042

E. Beräknade löpande kostnader och intäkterKostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall**Kapitalkostnader**

	SEK	SEK
Räntekostnader	1 224 720	
Amortering	31 500	
Summa kapitalkostnader	1 256 220	1 256 220

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	170 000	
Trappstädning	50 000	
Ekonomisk förvaltning	70 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam	60 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.	88 132	
Fjärrvärme	200 000	
Elförbrukning, gemensam	210 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder.	200 300	
Löpande underhåll (jour)	18 000	
Renhållning	60 000	
Försäkring	26 000	
Triple-play	130 000	
Gemensamhetsanläggning	3 000	
Mätaravläsning	6 000	
Hissar	10 000	
Parkering	22 000	
Driftmarginal	101 140	
Summa driftskostnader	1 489 572	1 489 572

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt för lokaler	49 660	
Tomträttsavgäld	629 000	
Summa övriga kostnader	678 660	678 660

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**3 424 452****Avsättningar för fastighetsunderhåll**

	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	122 000	
Summa avsättningar		122 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser förbrukning samt lika belopp.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet	
		i genomsnitt	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	4 006 m ²	650 kr/m ² år	2 603 900
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	48 m ²	2 000 kr/m ² år	96 000
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			10 920
Intäkt bilplatser, garage 3)	38 st	1 200 kr/månad*	547 200
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m ² år	88 132
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	200 300
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			3 546 452
			3 546 452

* Om föreningens garage momsregistreras tillkommer moms på redovisat belopp.

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.
- 3) Garageplatserna kommer att uthyras till medlemmarna från extern part till priset av 1750:- (inkl moms)

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	66 220
Belåning kr per m ² BOA	7 863
Driftkostnader kr per m ² BOA + LOA	367
Årsavgift kr per m ² BOA	722 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m² år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2012121404044

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel, kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten, kronor 2)	Summa årsavgifter, kronor	Månadsavgifter, kronor	Insats kronor	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
A1101	1	85	3 RK	2,1541	56 091	4 250	1 870	62 211	5 184	3 902 088	317 912	4 220 000
A1102	1	68	2 RK	1,8031	46 951	3 400	1 496	51 847	4 321	3 266 262	343 738	3 610 000
A1103	1	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 039 691	5 520 000
A1201	2	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	431 143	4 420 000
A1202	2	76	3 RK	2,0105	52 351	3 800	1 672	57 823	4 819	3 641 960	668 040	4 310 000
A1203	2	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 039 691	5 520 000
A1301	3	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	431 143	4 420 000
A1302	3	76	3 RK	2,0105	52 351	3 800	1 672	57 823	4 819	3 641 960	668 040	4 310 000
A1303	3	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 039 691	5 520 000
A1401	4	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	531 143	4 520 000
A1402	4	76	3 RK	2,0105	52 351	3 800	1 672	57 823	4 819	3 641 960	668 040	4 310 000
A1403	4	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 039 691	5 520 000
A1501	5	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	631 143	4 620 000
A1502	5	76	3 RK	2,0105	52 351	3 800	1 672	57 823	4 819	3 641 960	868 040	4 510 000
A1503	5	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 239 691	5 720 000
A1601	6	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	631 143	4 620 000
A1602	6	76	3 RK	2,0105	52 351	3 800	1 672	57 823	4 819	3 641 960	868 040	4 510 000
A1603	6	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 339 691	5 820 000
A1701	7	141	5 RK	3,1594	82 268	7 050	3 102	92 420	7 702	5 723 158	1 486 842	7 210 000
A1702	7	105	4 RK	2,5371	66 063	5 250	2 310	73 623	6 135	4 595 881	2 324 119	6 920 000
A1801	8	135	5 RK	3,0637	79 776	6 750	2 970	89 496	7 458	5 549 801	1 680 199	7 230 000
A1802	8	103	4 RK	2,5052	65 233	5 150	2 266	72 649	6 054	4 538 095	2 381 905	6 920 000
B1101	1	117	5 RK	2,7764	72 295	5 850	2 574	80 719	6 727	5 029 365	1 090 635	6 120 000
B1102	1	98	3 RK	2,3616	61 494	4 900	2 156	68 550	5 713	4 277 968	442 032	4 720 000
B1201	2	117	5 RK	2,7764	72 295	5 850	2 574	80 719	6 727	5 029 365	1 090 635	6 120 000
B1202	2	111	4 RK	2,6328	68 555	5 550	2 442	76 547	6 379	4 769 238	750 762	5 520 000
B1301	3	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 139 691	5 620 000
B1302	3	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	569 437	3 460 000
B1303	3	104	4 RK	2,5211	65 647	5 200	2 288	73 135	6 095	4 566 897	2 353 103	6 920 000
B1401	4	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 239 691	5 720 000
B1402	4	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	569 437	3 460 000
B1403	4	104	4 RK	2,5211	65 647	5 200	2 288	73 135	6 095	4 566 897	1 553 103	6 120 000
B1501	5	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 339 691	5 820 000
B1502	5	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	569 437	3 460 000
B1503	5	104	4 RK	2,5211	65 647	5 200	2 288	73 135	6 095	4 566 897	1 553 103	6 120 000
B1601	6	101	4 RK	2,4733	64 402	5 050	2 222	71 674	5 973	4 480 309	1 389 691	5 870 000
B1602	6	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	619 437	3 510 000
B1603	6	104	4 RK	2,5211	65 647	5 200	2 288	73 135	6 095	4 566 897	1 753 103	6 320 000
B1701	7	91	3 RK	2,2499	58 585	4 550	2 002	65 137	5 428	4 075 626	1 594 374	5 670 000
B1702	7	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	719 437	3 610 000
B1703	7	88	3 RK	2,2020	57 338	4 400	1 936	63 674	5 306	3 988 857	1 831 143	5 820 000
B1801	8	89	3 RK	2,2180	57 754	4 450	1 958	64 162	5 347	4 017 840	1 602 160	5 620 000
B1802	8	55	2 RK	1,5957	41 550	2 750	1 210	45 510	3 793	2 890 563	709 437	3 600 000
B1803	8	82	3 RK	2,1063	54 846	4 100	1 804	60 750	5 063	3 815 499	1 904 501	5 720 000
SUMMA	4 006		SUMMA	100,0000	2 603 900	200 300	88 132	2 892 329		181 147 184	48 152 816	229 300 000
Antal lgh	44 st		Differens			-3						

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, utökad bredband, TV-kanalutbud samt ip-telefoni.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	kronor	kr/m ²
	Summa insats och upplåtelseavgift	2 892 329	722
		229 300 000	57 239

H. Ekonomisk prognos

2012121404045

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
RÄNTEKOSTNADER	1 224 720	1 223 495	1 222 271	1 221 046	1 219 821	1 218 596	1 207 490
Låneräntor	1 224 720	1 223 495	1 222 271	1 221 046	1 219 821	1 218 596	1 207 490
DRIFTSKOSTNADER	1 489 572	1 519 364	1 549 751	1 580 746	1 612 361	1 644 608	1 815 780
Driftskostnader	1 201 140	1 225 163	1 249 666	1 274 659	1 300 152	1 326 155	1 464 183
Prel. driftkostnader	288 432	294 201	300 085	306 087	312 209	318 453	351 597
ÖVRIGA KOSTNADER	678 660	679 653	680 666	681 700	682 754	683 829	689 535
Fastighetsskatt *	49 660	50 653	51 666	52 700	53 754	54 829	60 535
Tomträttsavgäld	629 000	629 000	629 000	629 000	629 000	629 000	629 000
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-654 120	-667 202	-680 546	-694 157	-708 041	-722 202	-797 369
Hyror lokaler, P-platser mm	-643 200	-656 064	-669 185	-682 569	-696 221	-710 145	-784 058
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-10 920	-11 138	-11 361	-11 588	-11 820	-12 057	-13 311
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	153 500	155 940	158 429	160 968	163 557	181 712	223 612
Amorteringar, lån	31 500	31 500	31 500	31 500	31 500	47 014	74 894
Avsättningar, underhåll	122 000	124 440	126 929	129 468	132 057	134 698	148 718

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 006	4 006	4 006	4 006	4 006	4 006	4 006

Kostnader	2 892 332	2 911 250	2 930 571	2 950 303	2 970 452	3 006 543	3 139 048
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSavgIFT

Kostnader per m2 BOA	722	727	732	736	742	751	784
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) beräknas årligen bli uppräknad med 2%.

* Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

2012121404046

År 1 är första året enligt ekonomisk plan	År 1 2 015	2 2 016	3 2 017	4 2 018	5 2 019	6 2 020	11 2 025
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	2 892 332	2 911 250	2 930 571	2 950 303	2 970 452	3 006 543	3 139 048
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	722	727	732	736	742	751	784
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	3 207 170	3 225 773	3 244 779	3 264 197	3 284 031	3 319 807	3 449 457
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	801	805	810	815	820	829	861
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	2 892 332	2 926 145	2 961 107	2 997 253	3 034 617	3 088 757	3 325 128
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	722	730	739	748	758	771	830


Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

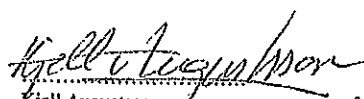
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

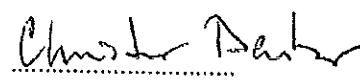
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2012-12-10

**Bostadsrättsföreningen
Racketen**


Sven Larsson


Kjell Augustsson


Christer Bentzer

2012121404047

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 december 2012 för bostadsrättsföreningen Racketen, org nr: 769624-0428.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

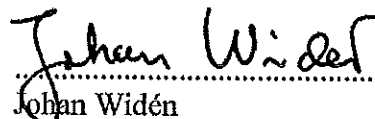
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 11 december 2012



.....
Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-12-11 för Brf Racketen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2012-04-23 |
| 2. Registreringsbevis | 2012-04-23 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2012-10-31 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2012-10-31 |
| 5. Aktieöverlåtelseavtal | 2012-10-31 |
| 6. Finansieringsoffert | 2012-06-15 |
| 7. Bekräftelse av lokalarea | odaterat |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2012-11-15 |
| 9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring | 2012-05-15 |
| 10. Utdrag från fastighetsregistret avs GA:2 och GA:3 | 2012-12-07 |
| 11. Tidplan | 2012-09-04 |
| 12. Bil 1 till hyresavtal mellan Brf Racketen och EuroPark Svenska AB(sid 1) | odaterat |

2012121404049

2012121404050

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-12-11 för Brf Racketen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2012-04-23 |
| 2. Registreringsbevis | 2012-04-23 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2012-10-31 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2012-10-31 |
| 5. Aktieöverlåtelseavtal | 2012-10-31 |
| 6. Finansieringsoffert | 2012-06-15 |
| 7. Bekräftelse av lokalarea | odaterat |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2012-11-15 |
| 9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring | 2012-05-15 |
| 10. Utdrag från fastighetsregistret avs GA:2 och GA:3 | 2012-12-07 |
| 11. Tidplan | 2012-09-04 |
| 12. Bil 1 till hyresavtal mellan Brf Racketen och EuroPark Svenska AB(sid 1) | odaterat |