

ORG.NR: 769626-8783

2013112202100

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lowe

Sollentuna kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8-9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Torggumman 1, Sollentuna kommun

Fastighetsareal: ca..... 2 400 m²

Boarea: ca..... 5 035 m²

Antal bostadslägenheter:66 st

Byggnadernas utformning:..... Ett lamellhus i vinkel, fem trappuppgångar.

Bilplats:.....Föreningen har tillgång till 46 bilplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Prel. taxeringsvärde bostäder:..... 79 600 000 kr

Prel. taxeringsvärde garage..... 3 245 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme.
Undercentral i källare. Förråd, städ med vask i källarplan.
Cykelförråd i källarplan med ingång från gatan samt cykelställ på gård.
Barnvagnsrum i källare. Alla lägenheter har ett förråd.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Husen uppvärms med vattenburna radiatorer placerade under fönster.
Undercentral	Fjärrvärmemätning, tappvarmvatten bereds via värmeväxlare.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Frånluft med återvinning för lägenheter .
TV/Tele/Data	Triplay-lösning.
Hiss	Fem hissar
Post / tidningar	Namntavla och postboxar vid huvudentréer. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Soppantering	2 st soprum.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	234 300 00
Likviditetsreserv	50 00
Summa anskaffningskostnad	234 350 00

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)	16 800 000	3,96%	665 280	50	16 800	682 08
Fastighetslån nr 2 1b)	22 400 000	3,73%	835 520	50	22 400	857 92
Fastighetslån nr 3 1c)	16 800 000	4,37%	734 160	50	16 800	750 96
Summa fastighetslån	56 000 000					
Upplåtelseavgifter	53 505 623					
Insatser	124 844 377					
Summa finansiering	234 350 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 234 960	---	56 000	2 290 960

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

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan.

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.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet		
		i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnad	5 035 m ²	697 kr/m ² år	3 509 395	
Intäkt bilplatser, garage	46 st	1 000 kr/månad	552 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning		22 kr/m ² år	110 770	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel		50 kr/m ² år	251 750	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			4 423 915	4 423 91

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	46 544
Belåning kr per m ² BOA	11 122
Driftskostnader kr per m ² BOA	387
Årsavgift kr per m ² BOA	769 *

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

2013112202108

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2 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-låtelseavgifter, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
Transport		4 676		92,7842	3 256 189	233 800	102 872	3 592 861	299 405	115 836 436	47 463 564	163 300 000
5-1302	3	43	2 RK	1,0618	37 263	2 150	946	40 359	3 363	1 325 604	249 396	1 575 000
5-1303	3	46	2 RK	1,0980	38 533	2 300	1 012	41 845	3 487	1 370 798	254 202	1 625 000
5-1304	3	75	2 RK	1,4479	50 813	3 750	1 650	56 213	4 684	1 807 631	592 369	2 400 000
5-1401	4	115	4 RK	2,0391	71 560	5 750	2 530	79 840	6 653	2 545 714	2 929 286	5 475 000
5-1402	4	80	3 RK	1,5685	55 045	4 000	1 760	60 805	5 067	1 958 194	2 016 806	3 975 000
SUMMA		5 035	SUMMA	100,0000	3 509 395	251 750	110 770	3 871 915		124 844 377	53 505 623	178 350 000
Antal lgh		66 st	Differens	-0,0005	8			-8				

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år.

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

Lägenhetsbeteckningar

Samnauställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa	
	kronor	kr/m ²
Summa årsavgift	3 871 915	769
Summa insats och upplåtelseavgift	178 350 000	35 422

I. Känslighetsanalys

2013112202110

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 026
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	3 871 915	3 901 299	3 931 315	3 961 976	3 993 295	4 052 865	4 263 835
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	769	775	781	787	793	805	847
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	4 432 055	4 460 879	4 490 335	4 520 436	4 551 195	4 610 205	4 816 095
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	880	886	892	898	904	916	957
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 871 915	3 920 784	3 971 260	4 023 392	4 077 232	4 160 411	4 507 248
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	769	779	789	799	810	826	895

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.

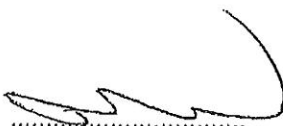
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

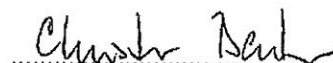
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen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

Solna 2013-11-15

**Bostadsrättsföreningen
Lowe**


Kjell Augustsson


Sven Larsson


Christer Bentzer

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-18 för Brf Lowe

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-09-09
2.	Registreringsbevis	2013-09-09
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-11-15
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-11-15
5.	Kreditoffert	2013-11-08
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-13
7.	Ytförteckning	2013-06-28
8.	Tidplan	2013-10-14

2013112202112