

2012092707095

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSKATAN**
Organisationsnummer: 769624-3455

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2012-09-24


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDSKATAN



Erik Barkman



Anders Harlin



Åsa Lénmor

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-01

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandskatan, organisationsnummer 769624-3455, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 69 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 2 2013 och avslutas under kvartal 4 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 4 2012

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv.

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 2012-09-24. 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 försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Bygghörsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Tomträtten till Stockholm Tvärnö 1
Adress:	Edagränd 1-5, Ågesta Broväg 80-86
Tomtens areal:	5 312 m ²
Boarea enligt tabell: ca	5 133 m ²
Lokalarea: ca	130 m ²
Byggnadens utformning:	2 flerbostadshus i 5 våningar (trapphus 1 – 5) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	69 st

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

Parkering

49 platser i eget källargarage.

Garaget beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna förutom trapphus 4-5 vilka erbjuds provisoriska utvändiga platser.

Uthyrningslokal

Föreningen har 1 st (ca 130 m²) lokal för uthyrning i trapphus 3, planerad för gym.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

BRF STRANDSKATAN

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Gemensamhetslokal alternativt övernattningslägenhet.

Utrymme för källsortering av sopor och markbehållare för hushållssopor i omfattning enligt ritning

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg.
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Beklädnadstegel/betong/puts på mineralull, isolering på bärande vägg av betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Takduk
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Kyla

Kylaggregat planerat för gym i omfattning enligt hyreskontrakt

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>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.

EOD

BRF STRANDSKATAN

2012092707098

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum alternativt Kombimaskin (tvätt+tork), enligt ritning.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett och klinker	Målat och kakel	Undertak av ljudabsorbenter.	Toaletter, omklädnad mm enligt ritning

Försäkringar

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	204 581 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>40 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	204 621 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 90 700 000 kr varav ca 2 100 000 kr för uthyrningslokal och ca 2 900 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstax 2010, värdeområde 0180257.

BRF STRANDSKATAN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	16 500 000	2	4,20%	693 000	11 550	704 550
Bottenlån 1)	17 000 000	3	4,30%	731 000	11 900	742 900
Bottenlån 1)	16 500 000	4	4,40%	726 000	11 550	737 550
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					110 000	110 000
Summa lån	50 000 000			2 150 000	145 000	2 295 000
Insats	92 610 000					
Upplåtelseavgift	62 011 000					
Summa	204 621 000					

Summa kapitalkostnad år 1

2 295 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	35 000
amortering år 2		0,076%	38 000
amortering år 3		0,084%	42 000

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 4 år. Beroende på räntevillkor 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 4,300%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten 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.

Tomträttsavgäld

526 080

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll

sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m²

131 575

BRF STRANDSKATAN

2012092707100

Driftskostnader a)	1 358 660
Ekonomisk förvaltning	73 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	15 000
Administration inkl sociala kostnader styrelsearvode	17 000
Vattenförbrukning	90 000
Uppvärmning	195 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	310 000
Sophämtning (hushållssopor)	50 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning	307 500
Besiktning och service hissar b)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	182 160
Försäkringar	24 000
Driftskostnader lokaler	10 000
Diverse inkl. jourutryckning	40 000
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder c)	
Fastighetsskatt garage	29 000
Fastighetsskatt uthyrningslokal	21 000
	50 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	4 361 315
---	------------------

- a) 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 127 750 kr/år återfinns under flera delposter, adm kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
- b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

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 dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	5 133	m2	3 370 905
Årsavgift bredband			182 160
Årsavgift varmvatten			127 750
Årshyra uthyrningslokal *)	130	m2	1 850 kr/kvm
Fastighetsskatt uthyrningslokal			21 000
Årshyra garage**)			419 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 361 315
--	------------------

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

- *) Entreprenören hyr outhyrd lokal i två år i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.
- ***) Hyran för MC-plats och de olika garageplatserna varierar från ca 500 kr/mån till ca 900 kr/mån.

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET		Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	Per månad	ÅRSAVGIFT TOTALT	Per månad
		Boarea, cirka *)	Storlek (**)				M	F					
11001	79	3 RK	M	0,01516	1 404 000	1 166 000	2 570 000	51 104	2 640	1 900	220	55 644	4 637
11002	43	1 RK	M	0,00972	900 000	545 000	1 445 000	32 759	2 640	1 200	220	36 599	3 050
11003	91	4 RK	M	0,01697	1 572 000	1 423 000	2 995 000	57 219	2 640	2 450	220	62 309	5 192
11101	93	4 RK		0,01723	1 596 000	949 000	2 545 000	58 093	2 640	2 450	220	63 183	5 265
11102	54	2 RK		0,01166	1 080 000	440 000	1 520 000	39 311	2 640	1 400	220	43 351	3 613
11103	76	3 RK		0,01477	1 368 000	627 000	1 995 000	49 794	2 640	1 900	220	54 334	4 528
11201	93	4 RK		0,01723	1 596 000	1 049 000	2 645 000	58 093	2 640	2 450	220	63 183	5 265
11202	54	2 RK		0,01166	1 080 000	490 000	1 570 000	39 311	2 640	1 400	220	43 351	3 613
11203	76	3 RK		0,01477	1 368 000	677 000	2 045 000	49 794	2 640	1 900	220	54 334	4 528
11301	93	4 RK		0,01723	1 596 000	1 149 000	2 745 000	58 093	2 640	2 450	220	63 183	5 265
11302	54	2 RK		0,01166	1 080 000	540 000	1 620 000	39 311	2 640	1 400	220	43 351	3 613
11303	76	3 RK		0,01477	1 368 000	727 000	2 095 000	49 794	2 640	1 900	220	54 334	4 528
11401	75	3 RK		0,01464	1 356 000	1 189 000	2 545 000	49 357	2 640	1 900	220	53 897	4 491
11402	55	2 RK		0,01179	1 092 000	628 000	1 720 000	39 748	2 640	1 400	220	43 788	3 649
11403	91	4 RK		0,01697	1 572 000	1 423 000	2 995 000	57 219	2 640	2 450	220	62 309	5 192
21001	78	3 RK	M	0,01503	1 392 000	1 028 000	2 420 000	50 667	2 640	1 900	220	55 207	4 600
21002	43	1 RK	M	0,00972	900 000	545 000	1 445 000	32 759	2 640	1 200	220	36 599	3 050
21003	59	2 RK	M	0,01231	1 140 000	605 000	1 745 000	41 495	2 640	1 400	220	45 535	3 795
21101	68	2 RK		0,01348	1 248 000	547 000	1 795 000	45 426	2 640	1 400	220	49 466	4 123
21102	49	2 RK		0,01075	996 000	399 000	1 395 000	36 253	2 640	1 200	220	40 093	3 341
21103	73	3 RK		0,01438	1 332 000	588 000	1 920 000	48 483	2 640	1 900	220	53 023	4 418
21201	68	2 RK		0,01348	1 248 000	597 000	1 845 000	45 426	2 640	1 400	220	49 466	4 123
21202	49	2 RK		0,01075	996 000	449 000	1 445 000	36 253	2 640	1 200	220	40 093	3 341
21203	73	3 RK		0,01438	1 332 000	638 000	1 970 000	48 483	2 640	1 900	220	53 023	4 418
21301	68	2 RK		0,01348	1 248 000	647 000	1 895 000	45 426	2 640	1 400	220	49 466	4 123
21302	49	2 RK		0,01075	996 000	499 000	1 495 000	36 253	2 640	1 200	220	40 093	3 341
21303	73	3 RK		0,01438	1 332 000	688 000	2 020 000	48 483	2 640	1 900	220	53 023	4 418
21401	101	4 RK		0,01827	1 692 000	1 503 000	3 195 000	61 587	2 640	2 450	220	66 677	5 556
21402	91	4 RK		0,01697	1 572 000	1 423 000	2 995 000	57 219	2 640	2 450	220	62 309	5 192
31001	78	3 RK	M	0,01503	1 392 000	1 028 000	2 420 000	50 667	2 640	1 900	220	55 207	4 600
31101	68	2 RK		0,01348	1 248 000	547 000	1 795 000	45 426	2 640	1 400	220	49 466	4 123
31102	49	2 RK		0,01075	996 000	449 000	1 445 000	36 253	2 640	1 200	220	40 093	3 341
31103	93	4 RK		0,01723	1 596 000	899 000	2 495 000	58 093	2 640	2 450	220	63 183	5 265

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek **) M F	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
							Per månad	Per månad	BREDBAND ****)	Per månad	VARMVATTEN *****)	Per månad	TOTALT	Per månad
31201	68	2 RK	0,01348	1 248 000	580 000	1 828 000	45 426	3 786	2 640	220	1 400	117	49 466	4 123
31202	49	2 RK	0,01075	996 000	499 000	1 495 000	36 253	3 021	2 640	220	1 200	100	40 093	3 341
31203	93	4 RK	0,01723	1 596 000	999 000	2 595 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183	5 265
31301	68	2 RK	0,01348	1 248 000	630 000	1 878 000	45 426	3 786	2 640	220	1 400	117	49 466	4 123
31302	49	2 RK	0,01075	996 000	549 000	1 545 000	36 253	3 021	2 640	220	1 200	100	40 093	3 341
31303	93	4 RK	0,01723	1 596 000	1 099 000	2 695 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183	5 265
31401	78	3 RK	0,01503	1 392 000	1 153 000	2 545 000	50 667	4 222	2 640	220	1 900	158	55 207	4 600
31402	55	2 RK	0,01179	1 092 000	653 000	1 745 000	39 748	3 312	2 640	220	1 400	117	43 788	3 649
31403	75	3 RK	0,01464	1 356 000	889 000	2 245 000	49 357	4 113	2 640	220	1 900	158	53 897	4 491
41001	95	3 RK	0,01652	1 530 000	1 165 000	2 695 000	55 690	4 641	2 640	220	1 900	158	60 230	5 019
41002	80	3 RK	0,01529	1 416 000	1 054 000	2 470 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
41101	99	4 RK	0,01801	1 668 000	1 077 000	2 745 000	60 713	5 059	2 640	220	2 450	204	65 803	5 483
41102	50	2 RK	0,01114	1 032 000	613 000	1 645 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467
41103	80	3 RK	0,01529	1 416 000	829 000	2 245 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
41201	99	4 RK	0,01801	1 668 000	1 177 000	2 845 000	60 713	5 059	2 640	220	2 450	204	65 803	5 483
41202	50	2 RK	0,01114	1 032 000	663 000	1 695 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467
41203	80	3 RK	0,01529	1 416 000	904 000	2 320 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
41301	99	4 RK	0,01801	1 668 000	1 277 000	2 945 000	60 713	5 059	2 640	220	2 450	204	65 803	5 483
41302	50	2 RK	0,01114	1 032 000	713 000	1 745 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467
41303	80	3 RK	0,01529	1 416 000	979 000	2 395 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
41401	117	5 RK	0,02060	1 908 000	1 687 000	3 595 000	69 449	5 787	2 640	220	2 650	221	74 739	6 228
41402	101	4 RK	0,01827	1 692 000	1 653 000	3 345 000	61 587	5 132	2 640	220	2 450	204	66 677	5 556
51001	80	3 RK	0,01529	1 416 000	1 054 000	2 470 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
51002	38	1 RK	0,00907	840 000	505 000	1 345 000	30 575	2 548	2 640	220	1 200	100	34 415	2 868
51003	93	4 RK	0,01723	1 596 000	1 499 000	3 095 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183	5 265
51101	80	3 RK	0,01529	1 416 000	829 000	2 245 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
51102	50	2 RK	0,01114	1 032 000	613 000	1 645 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467
51103	93	4 RK	0,01723	1 596 000	1 199 000	2 795 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183	5 265
51201	80	3 RK	0,01529	1 416 000	904 000	2 320 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
51202	50	2 RK	0,01114	1 032 000	663 000	1 695 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467
51203	93	4 RK	0,01723	1 596 000	1 299 000	2 895 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183	5 265
51301	80	3 RK	0,01529	1 416 000	979 000	2 395 000	51 541	4 295	2 640	220	1 900	158	56 081	4 673
51302	50	2 RK	0,01114	1 032 000	713 000	1 745 000	37 564	3 130	2 640	220	1 400	117	41 604	3 467

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
		Storlek)	Andels- tal (**)				Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
51303	93	4 RK	0,01723	1 596 000	1 399 000	2 995 000	58 093	4 841	2 640	220	2 450	204	63 183
51401	101	4 RK	0,01827	1 692 000	1 653 000	3 345 000	61 587	5 132	2 640	220	2 450	204	66 677
51402	111	5 RK	0,01983	1 836 000	1 759 000	3 595 000	66 828	5 569	2 640	220	2 650	221	72 118
Differens			0,00010				2						6 010
SUMMA	5 133	69	1,00000	92 610 000	62 011 000	154 621 000	3 370 905	182 160	127 750	3 680 817			

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband,
abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet
bifogad handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong.

F=Ett förråd inom lägenheten. Omfattning av detta framgår av upplåtelseavtalet.

*) 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) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

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

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

BRF STRANDSKATAN

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	2%
	år 6 --	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		4,300%

År efter färdigställande:

Kalenderår:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-2 150	-2 144	-2 137	-2 129	-2 121	-2 112	-2 102	-2 092	-2 081	-2 070	-2 057
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5	-35	-38	-42	-47	-52	-58	-64	-70	-77	-86	-95
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5	-110	-124	-135	-145	-155	-166	-175	-184	-193	-200	-221
Kapitalkostnad	tkr	-2 295	-2 306	-2 314	-2 321	-2 328	-2 336	-2 341	-2 346	-2 351	-2 356	-2 373

Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)

Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132
------------------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-50	-51	-52	-53	-54	-109	-111	-114	-116	-118	-180
Tomträttsavgäld	tkr	-526	-526	-526	-526	-526	-526	-526	-526	-526	-526	-526

SUMMA KOSTNADER

Årsavgift, genomsnitt	kr/m ²	717	732	746	761	776	792	808	824	840	857	874
Årsavgifter	tkr	3 681	3 755	3 830	3 907	3 985	4 065	4 146	4 229	4 314	4 400	4 488
Årshyror	tkr	681	688	695	702	709	716	723	730	737	744	751
SUMMA INTÅKTER	tkr	4 362	4 443	4 525	4 609	4 694	4 781	4 869	4 959	5 051	5 144	5 239
RESULTAT	tkr	0	42	87	135	183	118	168	218	271	324	306

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr

40

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr

172

346

832

1 147

1 696

2 046

2 905

3 343

*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

BRF STRANDSKATAN

C. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 4 362	4 401	4 438	4 474	4 511	4 663	4 701	4 741	4 780	4 820	4 933

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-08-20 ökar med 0,8%

blir årsavgiften densamma eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 0,8%.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,300%
- innehåller räntenivå per 2012-08-20	3,500%
- och en reserv för ränteökning	0,800%
Total ränta i finansieringsplan	4,300%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-08-20 ökar med 2 %, dvs ca 1,2 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 600	600	599	599	598	597	597	596	595	594	593
Kostnader som justeras											
med årets resultat	tkr 0	-42	-87	-135	-183	-118	-168	-218	-271	-324	-306
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 600	558	512	464	415	479	429	378	324	270	287

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare	1%										
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	14	28	43	59	75	92	110	129	149	170

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

2012092707106

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 september 2012 för bostadsrättsföreningen Strandskatan, org nr : 769624-3455.

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.

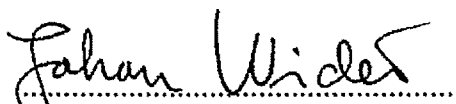
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 25 september 2012



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-25 för Brf Strandskatan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-02-20
2.	Registreringsbevis	2012-02-20
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-24
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-09-24
5.	Finansieringsoffert	2012-03-01
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-08-17
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-02-06
		2012-08-23,27
8.	Försäkringsbrev byggfelsförsäkring	2012-05-09
9.	Hyreskontrakt	2012-06-27
10.	Tomträttsavtal	2012-05-21
11.	Bekräftelse av nytt lånebelopp avseende slutlig placering	2012-08-28
12.	Parkeringslista	2012-08-23
13.	Räntor per 2012-08-20	2012-08-20
14.	Exploateringsavtal	2009-08-31

2012092707107