

2014092605780

Visningsexemplar!

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGLUNDEN**

Organisationsnummer: 769626-8841

Kommun: Tyresö


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	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 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-09-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGLUNDEN


Eva Bondelid Ager
Erik Barkman
Göran Olsson**Registrerad av Bolagsverket 2014-10-02**

BRF SKOGLUNDEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogslunden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 64 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q4 2014 och avslutas under Q2 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q4 2014.

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 2014-09-24. 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.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Näsby 4:1472, Tyresö Kommun
Adress:	Lövskogsvägen 3,5,7 och 9.
Tomtens areal:	ca 6 200 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 5 337 m ²
Byggnadernas utformning:	4 st bostadshus i 4 våningar.
Antal bostadslägenheter:	64 st

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

Parkering

28 öppna parkeringsplatser med motorvärmare

34 öppna parkeringsplatser

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för tele och ett officialservitut för in- och utfartsförbud.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:

Gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall-, spill- och dagvatten, lekplats och grönområde/skog samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

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

BRF SKOGLUNDEN

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda eller grusade gångytor, lekplatser, belysning, gräsytor och planteringar, ledningar för fjärrvärme, yttre VA, el och bredband.

Cykel-och soprum samt rum för källsortering i komplementsbyggnader.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme & vatten, el/telerum, fläktrum.

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Puts och träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på regler

Inneväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp, plåt på fläktrum

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefab betong

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via utluftsventiler bakom radiatorer.

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.

2014092605782

BRF SKOGLUNDEN

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	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, i vissa lägenheter kombimaskin placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv på Plan 10
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

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

Försäkring

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. 202 390 000 kr

Ospecificerat (kassa) 50 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 202 440 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 0138310
Taxeringsvärdet bostäder ca 75 200 tkr

2014092605783

a

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån 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 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	12 100 000	1	3,40%	411 400	8 470	419 870
Bottenlån	12 100 000	2	3,70%	447 700	8 470	456 170
Bottenlån	12 100 000	3	3,80%	459 800	8 470	468 270
Bottenlån	12 100 000	4	4,00%	484 000	8 470	492 470
Bottenlån	12 100 000	5	4,20%	508 200	8 470	516 670
Amortering utöver avtal					151 650	151 650
S:a lån	60 500 000			2 311 100	194 000	2 505 100
Insatser	85 965 000					
Upplåtelseavgifter	55 975 000					
S:a finansiering	202 440 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 505 100**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 amortering år 1 42 350
 amortering år 2 45 980
 amortering år 3 50 820
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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 3,82%
 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.

Avskrivning (tugår inte i nedan summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad med; -1 669 tkr
 Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/m2 160 110

2014092605784

BRF SKOGSLUNDEN

2014092605785

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	68 500
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	16 000
Vattenavgifter	295 000
Värmeavgifter	200 000
Elavgifter (exkl hushållset)	251 000
Sophämtning (hushållssopor)	60 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	325 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	70 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	168 960
Försäkringar	22 315
Väderprognosstyrning	22 100
Diverse inkl. jour	10 000
Summa driftskostnader	1 554 875
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder h)	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 220 085
--	------------------

- 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 129 300 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 70 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. 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 löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 337	m ²		3 677 865
Årsavgift bredband				168 960
Årsavgift varmvatten				129 300
Avgift öppna p-platser	34	st	300 kr/plats/mån	122 400
Avgift öppna p-platser, motorvärmare	28	st	400 kr/plats/mån	134 400
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt p-platser		12 840

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 220 085
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	m ²	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBRAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ per mån
			Mark	Storlek ²⁾				kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	
11001	55	2 RK	M		1,1644%	1 001 000	494 000	1 495 000	42 826	3 569	2 640	220	45 466	3 789	1 525		
11002	93	4 RK	M		1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11003	93	4 RK	M		1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11004	72	3 RK	M		1,4075%	1 210 000	705 000	1 915 000	51 768	4 314	2 640	220	54 408	4 534	1 825		
11101	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	697 000	1 995 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
11102	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11103	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11104	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	697 000	1 995 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
11202	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11203	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11204	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	777 000	2 075 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
11301	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	937 000	2 235 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
11302	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 232 000	2 695 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11303	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 232 000	2 695 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
11304	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	937 000	2 235 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21001	55	2 RK	M		1,1644%	1 001 000	494 000	1 495 000	42 826	3 569	2 640	220	45 466	3 789	1 525		
21002	93	4 RK	M		1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21003	93	4 RK	M		1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21004	72	3 RK	M		1,4075%	1 210 000	585 000	1 995 000	51 768	4 314	2 640	220	54 408	4 534	1 825		
21101	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	697 000	1 995 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21102	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21103	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21104	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	577 000	1 875 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21201	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	777 000	2 075 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21202	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21203	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	832 000	2 295 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21204	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	657 000	1 955 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21301	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	937 000	2 235 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
21302	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 232 000	2 695 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21303	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
21304	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	817 000	2 115 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
31001	55	2 RK	M		1,1644%	1 001 000	594 000	1 595 000	42 826	3 569	2 640	220	45 466	3 789	1 525		
31002	83	3 RK	M		1,5483%	1 331 000	764 000	2 095 000	56 945	4 745	2 640	220	59 585	4 965	1 825		
31003	51	2 RK	M		1,1132%	957 000	338 000	1 295 000	40 944	3 412	2 640	220	43 584	3 632	1 525		
31004	72	3 RK	M		1,4075%	1 210 000	585 000	1 795 000	51 768	4 314	2 640	220	54 408	4 534	1 825		
31101	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	897 000	2 195 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		
31102	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
31103	93	4 RK			1,7019%	1 463 000	732 000	2 195 000	62 592	5 216	2 640	220	65 232	5 436	2 325		
31104	80	3 RK			1,5099%	1 298 000	577 000	1 875 000	55 533	4 628	2 640	220	58 173	4 848	1 825		

2

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- OCH AVGIFT kr	LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	VARMVATTEN ⁵⁾ per mån kr	ÅRSAVGIFT kr
31201	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	977 000	2 275 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
31202	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 132 000	2 595 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
31203	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	832 000	2 295 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
31204	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	657 000	1 955 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
31301	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	1 137 000	2 435 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
31302	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 332 000	2 795 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
31303	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
31304	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	817 000	2 115 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41001	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	897 000	2 195 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41002	55	2 RK	1,1644%	1 001 000	494 000	1 495 000	42 826	2 640	220	45 466	3 789	1 525
41003	83	3 RK	1,5483%	1 331 000	764 000	2 095 000	56 945	2 640	220	59 585	4 965	1 825
41004	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	697 000	1 995 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41101	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	897 000	2 195 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41102	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 132 000	2 595 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41103	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	932 000	2 395 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41104	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	697 000	1 995 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41201	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	977 000	2 275 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41202	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 232 000	2 695 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41203	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 032 000	2 495 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41204	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	777 000	2 075 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
41301	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	1 137 000	2 435 000	55 533	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41302	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 432 000	2 895 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41303	93	4 RK	1,7019%	1 463 000	1 232 000	2 695 000	62 592	2 640	220	65 232	5 436	2 325
41304	80	3 RK	1,5099%	1 298 000	937 000	2 235 000	55 533	2 640	220	58 173	4 848	1 825
Justering			-0,0005%				11			11		
SUMMA	5 337	64	100,0000%	85 965 000	55 975 000	141 940 000	3 677 865	168 960		3 846 825		129 300

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfäkt i kök samt utbökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utbökad TV.
Kostnad för ev. parkeringsplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bil. till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1) 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.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ

Antaganden:		Taxeringsvärde AFT 2013, tkr											
Höjning årsavgifter, per år	år 2-5 år 6 - -	2% 2% 1%	uppräknig per år									Fastighetsskatt	
Höjning hyror, per år			Bostäder: 75 200										
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2%	Garage: -									1,00%	
Räntnivå, genomsnitt		3,820%	Uthyringslokaler: -									1,00%	
År:			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)													
Räntor	tkr	-2 311	-2 304	-2 295	-2 284	-2 272	-2 258	-2 243	-2 226	-2 207	-2 187	-2 165	
Amorteringar	tkr	-42	-46	-51	-57	-63	-70	-77	-85	-93	-103	-115	
Extra amorteringar	tkr	-152	-189	-226	-262	-298	-332	-367	-401	-435	-466	-496	
Driftkostnader, inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 555	-1 586	-1 618	-1 650	-1 683	-1 765	-1 800	-1 836	-1 873	-1 910	-1 948	
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 060	-4 125	-4 190	-4 253	-4 316	-4 425	-4 487	-4 548	-4 608	-4 666	-4 724	
Årsavgift, genomsnitt kv/m2	kr/m2	745	760	775	791	806	823	839	856	873	890	908	
Inbetalningar													
Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 976	4 056	4 137	4 220	4 304	4 390	4 478	4 568	4 659	4 752	4 847	
Övriga intäkter	tkr	244	246	248	250	253	256	259	262	265	268	271	
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 220	4 302	4 385	4 470	4 557	4 646	4 737	4 830	4 924	5 020	5 118	
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	160	177	195	217	241	221	250	282	316	354	394	
Föreningens kassa													
Ingående saldo	tkr	50											
KASSABEHÅLLNING	tkr	210	387	582	799	1 040	1 261	1 511	1 793	2 109	2 463	2 857	
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	160	320	480	640	800	960	1 120	1 280	1 440	1 600	1 760	

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.
Avskrivning (byggnad) tkr -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669 -1 669

Bokföringsmässigt resultat

tkr -1 475 -1 417 -1 357 -1 293 -1 227 -1 161 -1 061 -985 -906 -824

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetahning:	tkr	4 060	4 125	4 190	4 253	4 316	4 425	4 487	4 548	4 608	4 666	4 724

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-08-12 ökar med 1,8%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,820%
- innehåller räntenivå per 2014-08-12	2,066%
- och en reserv för räntebökning	1,754%
Total ränta i finansieringsplan	3,820%

B: Om räntenivån per 2014-08-12 ökar med 2 %, dvs ca 0,2% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	121	121	120	120	119	118	117	116	115	113	
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-160	-177	-195	-217	-241	-221	-250	-282	-316	-354	-394
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	121	104	85	63	38	57	27	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	16	32	49	67	86	106	126	148	171	194

2014092605790

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skogslunden med org.nr 769626-8841, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

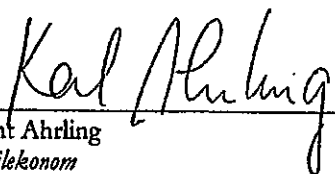
Bostadsrättsföreningen omfattar 64 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

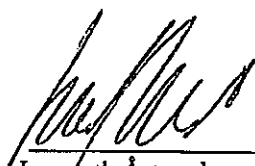
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.09.24
Stadgar för Brf Skogslunden antagna 2014.09.24
Registreringsbevis för Brf Skogslunden
Köpekontrakt för del av fastigheten Näsby 4:1472 dat. 2014.09.24
Exploateringsavtal för Näsby 4:1472 m.fl.dat 2012.08.30
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Skogslunden dat. 2014.09.24
Offert för finansieringen av Brf Skogslunden med ränteuppdatering 2014.08.12
Beräkning av taxeringsvärde
Försäkringsbrev för byggfelsförsäkring dat. 2013.11.04
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.09.25



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennärth Åstrand
Civilingenjör
Gdr-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.