

2015061210919

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGLÄNTAN I TYRESÖ

Organisationsnummer: 769628-4574

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 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2015-06-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGLÄNTAN I TYRESÖ

Göran Olsson

Erik Barkman

Gerhard Makowsky

4

BRF SKOGSGLÄNTAN I TYRESÖ

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Tyresö 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 86 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2016 och avslutas under kvartal 2 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2015.

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 2015-06-10. 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 Nordea 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Näsby 4:1472, Tyresö
Adress:	Lövskogsvägen 1, Barrskogsvägen 4, 6, 9 och 11
Tomtens areal:	ca 5 500 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 622 m ²
Byggnadernas utformning:	4 st bostadshus med i 4-5 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	86 st

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

Parkering

35 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

1 öppen parkeringsplats med motorvärmare

44 öppna parkeringsplatser

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA 1: Gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall-, spill- och dagvatten, lekplats och grönområde/skog samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

GA 2: Gemensamhetsanläggning avseende garage.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening respektive delägarförvaltning.

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

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för

} 80x

h

BRF SKOGSGLÄNTAN I TYRESÖ

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 bostadsrätts-havaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Soprum för grovsopor och kompostering
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
Cykelhus

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläkttrum.
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Styrelserum
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Fasadtegel, puts och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglansfönster 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 uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF SKOGLÄNTAN I TYRESÖ

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	.
Kök	Parkett	Målat, Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 269 870 000 kr

Ospecificerat (kassa) 50 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 269 920 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 0138310
Taxeringsvärdet bostäder ca 95 200 tkr
Taxeringsvärdet garage ca 2 200 tkr

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	16 100 000	1	3,40%	547 400	11 270	558 670
Bottenlån	16 100 000	2	3,50%	563 500	11 270	574 770
Bottenlån	16 100 000	3	3,80%	611 800	11 270	623 070
Bottenlån	16 100 000	4	4,00%	644 000	11 270	655 270
Bottenlån	16 100 000	5	4,30%	692 300	11 270	703 570
Amortering utöver avtal					201 650	201 650
S:a lån	80 500 000			3 059 000	258 000	3 317 000
Insatser	114 417 000					
Upplåtelseavgifter	75 003 000					
S:a finansiering	269 920 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 317 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 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 3,80%
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 (ingår inte i nedan summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med; -1 864 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska centralbyrån från 2013 med 33 776 kr/kvm boarea och lokalarca.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/m²

198 660

4

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelsdel ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH per mån	ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSavgift TOTAL exkl varmatten VARMVATTEN ⁵⁾ per mån	
					kr	kr		kr	kr	kr	kr
51001	80	3 RK	M	1 365 000	730 000	2 095 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51002	55	2 RK	M	1 053 000	492 000	1 545 000	42 386	3 532	2 640	45 026	3 752
51003	83	3 RK	M	1 400 000	795 000	2 195 000	56 354	4 696	2 640	58 994	4 916
51004	80	3 RK	M	1 365 000	980 000	2 345 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51101	80	3 RK		1 365 000	1 030 000	2 395 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51102	93	4 RK		1 539 000	1 356 000	2 895 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51103	93	4 RK		1 539 000	1 056 000	2 595 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51104	80	3 RK		1 365 000	905 000	2 270 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51201	80	3 RK		1 365 000	1 130 000	2 495 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51202	93	4 RK		1 539 000	1 456 000	2 995 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51203	93	4 RK		1 539 000	1 156 000	2 695 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51204	80	3 RK		1 365 000	980 000	2 345 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51301	80	3 RK		1 365 000	1 430 000	2 795 000	54 945	4 579	2 640	57 585	4 799
51302	93	4 RK		1 539 000	1 756 000	3 295 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51303	93	4 RK		1 539 000	1 356 000	2 895 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
51304	80	3 RK		1 365 000	1 130 000	2 495 000	54 915	4 579	2 640	57 585	4 799
61001	81	3 RK	M	1 377 000	968 000	2 345 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61002	55	2 RK	M	1 053 000	692 000	1 745 000	42 386	3 532	2 640	45 026	3 752
61003	91	4 RK	M	1 516 000	979 000	2 495 000	61 023	5 085	2 640	63 663	5 305
61004	81	3 RK	M	1 377 000	868 000	2 245 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61101	81	3 RK		1 377 000	943 000	2 320 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61102	93	4 RK		1 539 000	1 106 000	2 645 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61103	93	4 RK		1 539 000	856 000	2 395 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61104	81	3 RK		1 377 000	793 000	2 170 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61201	81	3 RK		1 377 000	1 018 000	2 395 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61202	93	4 RK		1 539 000	1 206 000	2 745 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61203	93	4 RK		1 539 000	956 000	2 495 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61204	81	3 RK		1 377 000	868 000	2 245 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61301	81	3 RK		1 377 000	1 168 000	2 545 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
61302	93	4 RK		1 539 000	1 406 000	2 945 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61303	93	4 RK		1 539 000	1 156 000	2 695 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
61304	81	3 RK		1 377 000	1 018 000	2 395 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
71001	81	3 RK	M	1 377 000	918 000	2 295 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
71002	55	2 RK	M	1 053 000	642 000	1 695 000	42 386	3 532	2 640	45 026	3 752
71003	91	4 RK	M	1 516 000	929 000	2 445 000	61 023	5 085	2 640	63 663	5 305
71004	81	3 RK	M	1 377 000	793 000	2 170 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
71101	81	3 RK		1 377 000	843 000	2 220 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839
71102	93	4 RK		1 539 000	856 000	2 395 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
71103	93	4 RK		1 539 000	956 000	2 495 000	61 949	5 162	2 640	64 589	5 382
71104	81	3 RK		1 377 000	893 000	2 270 000	55 428	4 619	2 640	58 068	4 839

8

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET		Andelstal ²⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VÄRMVATTEN ³⁾	
		Storlek ³⁾	Mark		kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
71201	81	3 RK		1,2035%	1 377 000	918 000	2 295 000	55 428	4 619	2 640	220	58 068	4 839	1 825			
71202	95	4 RK		1,3451%	1 539 000	956 000	2 495 000	61 949	5 162	2 640	220	64 589	5 382	2 325			
71203	95	4 RK		1,3451%	1 539 000	1 056 000	2 595 000	61 949	5 162	2 640	220	64 589	5 382	2 325			
71204	81	3 RK		1,2035%	1 377 000	968 000	2 345 000	55 428	4 619	2 640	220	58 068	4 839	1 825			
71301	81	3 RK		1,2035%	1 377 000	1 068 000	2 445 000	55 428	4 619	2 640	220	58 068	4 839	1 825			
71302	93	4 RK		1,3451%	1 539 000	1 156 000	2 695 000	61 949	5 162	2 640	220	64 589	5 382	2 325			
71303	93	4 RK		1,3451%	1 539 000	1 256 000	2 795 000	61 949	5 162	2 640	220	64 589	5 382	2 325			
71304	81	3 RK		1,2035%	1 377 000	1 118 000	2 495 000	55 428	4 619	2 640	220	58 068	4 839	1 825			
81001	77	3 RK	M	1,1633%	1 331 000	714 000	2 045 000	55 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
81002	55	2 RK	M	0,9203%	1 053 000	592 000	1 645 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
81003	87	3 RK	M	1,2638%	1 446 000	449 000	1 895 000	58 206	4 851	2 640	220	60 846	5 071	1 825			
81101	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	814 000	2 145 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
81102	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	692 000	1 745 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
81103	37	1 RK		0,7184%	822 000	373 000	1 195 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
81104	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	687 000	2 295 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
81201	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	889 000	2 220 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
81202	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	742 000	1 795 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
81203	37	1 RK		0,7184%	822 000	423 000	1 245 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
81204	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	787 000	2 395 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
81301	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	964 000	2 295 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
81302	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	792 000	1 845 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
81303	37	1 RK		0,7184%	822 000	473 000	1 295 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
81304	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	887 000	2 495 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
81401	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	1 114 000	2 445 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
81402	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	892 000	1 945 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
81403	37	1 RK		0,7184%	822 000	573 000	1 395 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
81404	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	1 087 000	2 695 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
91001	87	3 RK	M	1,2638%	1 446 000	449 000	1 895 000	58 206	4 851	2 640	220	60 846	5 071	1 825			
91002	55	2 RK	M	0,9203%	1 053 000	492 000	1 545 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
91003	77	3 RK	M	1,1633%	1 331 000	464 000	1 795 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
91101	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	687 000	2 295 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
91102	37	1 RK		0,7184%	822 000	323 000	1 145 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
91103	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	592 000	1 645 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
91104	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	564 000	1 895 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
91201	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	787 000	2 395 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
91202	37	1 RK		0,7184%	822 000	373 000	1 195 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			
91203	55	2 RK		0,9203%	1 053 000	642 000	1 695 000	42 386	3 532	2 640	220	45 026	3 752	1 525			
91204	77	3 RK		1,1633%	1 331 000	639 000	1 970 000	53 577	4 465	2 640	220	56 217	4 685	1 825			
91301	99	4 RK		1,4054%	1 608 000	887 000	2 495 000	64 727	5 394	2 640	220	67 367	5 614	2 325			
91302	37	1 RK		0,7184%	822 000	423 000	1 245 000	33 088	2 757	2 640	220	35 728	2 977	1 225			

LÄGENHETSTABELL

BRF SKOGSGLÄNTAN I TYRESÖ

2015061210927

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-		ÅRSavgift	ÅRSavgift		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾
		Storlek ²⁾	Andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		kr	per mån		kr	per mån	
			%	kr	kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr
91303	55	2 RK	0,9203%	1 053 000	692 000	1 745 000		42 386	3 532	2 640	45 026	3 752	1 525
91304	77	3 RK	1,1633%	1 331 000	714 000	2 045 000		53 577	4 465	2 640	56 217	4 685	1 825
91401	99	4 RK	1,4054%	1 608 000	1 087 000	2 695 000		64 727	5 391	2 640	67 367	5 614	2 325
91402	37	1 RK	0,7184%	822 000	523 000	1 345 000		33 088	2 757	2 640	35 728	2 977	1 225
91403	55	2 RK	0,9203%	1 053 000	792 000	1 845 000		42 386	3 532	2 640	45 026	3 752	1 525
91404	77	3 RK	1,1633%	1 331 000	864 000	2 195 000		53 577	4 465	2 640	56 217	4 685	1 825
Justerings			-0,0003%					11			11		
SUMMA	6 622	86	100,0000%	114 417 000	75 003 000	189 420 000		4 605 621	227 040		4 832 661		162 250

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

Hushållset inklusive el för handdukstork, komfortvärme i badrum och el för framtidsfläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökat TV. Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong. Omfattning framgår av bil. till 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 PROGNOS

Antaganden:		Taxeringsvärde AFT 2013, tkr											
Höjning årsavgifter, per år	år 2-5 år 6- -	2% 2% 1% 2% 3,800%	uppräknig per år										
Höjning byror, per år			Fastighetsskatt										
Driftkostnadsökning (inflation), per år			Bostäder: Garage: Uthyrningsökaten:	95 200 2 200 -	2,00% 2,00% -	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Räntenivå, genomsnitt													
År :	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026		
Kalenderår:													
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)													
Räntor	tkr	-3 059	-3 049	-3 037	-3 023	-3 007	-2 989	-2 969	-2 946	-2 922	-2 895	-2 866	
Amorteringar	tkr	-56	-61	-68	-76	-84	-93	-103	-113	-124	-138	-153	
Extra amorteringar	tkr	-202	-252	-301	-348	-396	-442	-488	-533	-578	-620	-660	
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 872	-1 909	-1 947	-1 986	-2 026	-2 127	-2 170	-2 213	-2 257	-2 302	-2 348	
Fastighetsskatt garage	tkr	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 211	-5 293	-5 376	-5 456	-5 537	-5 675	-5 755	-5 830	-5 907	-5 981	-6 054	
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	754	769	785	801	817	833	849	867	884	902	920	

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvarmt	tkr		4 995	5 095	5 197	5 301	5 407	5 515	5 625	5 738	5 853	5 970	6 089
Övriga intäkter	tkr		415	419	423	427	431	435	439	443	447	451	456
SUMMA INBETALNINGAR	tkr		5 410	5 514	5 620	5 728	5 838	5 950	6 064	6 181	6 300	6 421	6 545

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

	tkr		199	221	244	272	301	275	309	351	393	440	491
--	-----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr		50										
----------------	-----	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr		249	470	714	986	1 287	1 562	1 871	2 222	2 615	3 055	3 546
---	-----	--	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabelåning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr		-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864	-1 864
-----------------------	-----	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr		-1 606	-1 529	-1 450	-1 367	-1 282	-1 253	-1 163	-1 066	-968	-865	-759
--	-----	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------	------

*) 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 utbetalning:	tkr	5 211	5 293	5 376	5 456	5 537	5 675	5 830	5 907	5 981	6 054

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-05-12 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,800%
- innehåller räntenivå per 2015-05-12	1,080%
- och en reserv för räntetöknig	2,720%
Total ränta i finansieringsplan	3,800%

B: Om räntenivån per 2015-05-12 ökar med 3 %, dvs ca

0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	242	241	240	239	237	236	234	233	231	229	226
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-199	-221	-244	-272	-301	-275	-309	-351	-393	-440	-491
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	242	219	195	166	135	160	124	81	37	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

Ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	19	38	59	81	103	127	152	178	205	234
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skogsglantan i Tyresö med org.nr 769628-4574, 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.

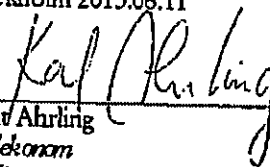
Bostadsrättsföreningen omfattar 86 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Försättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 2015.06.10
 Stadgar för Brf Skogsglantan i Tyresö registrerade 2014-08-01
 Registreringsbevis för Brf Skogsglantan i Tyresö
 Köpekontrakt för del av fastigheten Näsby 4:1472 dat. 2015.06.10
 Exploateringsavtal för fastigheten 4:1472 m.fl. dat 2012.08.30
 Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Skogsglantan i Tyresö dat. 2015.06.10
 Offert för finansieringen av Brf Skogsglantan i Tyresö med ränteuppdatering 2015.05.12
 Beräkning av taxeringsvärde
 Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.06.11


 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB


 Lennart Åstrand
 Civilingenjör
 Garbo AB

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



Andre Ledin
Rickard Ledin
Korallvägen 40
135 42 Tyresö

Stockholm 2015-06-29

INFORMATION INFÖR TECKNANDE AV UPPLÅTELSEAVTAL FÖR BRF SKOGSGLÄNTAN

Under augusti månad påbörjas tecknande av Upplåtelseavtal. Ni kommer att kontaktas av ansvarig fastighetsmäklare Lars Persson.

Styrelsen gör en prövning av din ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen, där boendekostnadskalkylen tillsammans med en kreditupplysning ligger till grund för beslutet.

Följande handlingar bifogas:

- Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan
- Tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostadsrätt.

Vänligen läs igenom materialet.

Kontaktperson för projektet är registrerad fastighetsmäklare Lars Persson, Mäklarhuset Nyproduktion, telefon 08-441 57 20, e-post lars.persson@maklarhuset.se.

Med vänlig hälsning

JM AB

Region Stockholm Syd

Projektgruppen för Skogsgläntan