

Ekonomisk plan

för

**Bostadsrättsföreningen
Mässingen i Norrköping**
Org. nr 769630-8217

Norrköpings kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
- E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Ekonomisk prognos
- I Känslighetsanalys
- J Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg




A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping, 769630-8217, som registrerades hos Bolagsverket 2015-09-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i mars 2015 och beräknas vara färdig för successiv inflyttning från mars 2016 till och med juli 2016.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i mars 2016 - juni 2016.

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 i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Norrköping Mässingen 1. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Norrköping AB, vilket tidigare ägde fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga denna. Föreningen har förvärvat fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter att fastigheten överlåtits till föreningen kommer bolaget att likvideras av Botrygg Holding 3 AB.

Fastighetsförvärvet ovan sker mot utställande av revers.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mässingen 1
Adress:	Rodgagatan 6,8,10,12,14, Godsgatan 5
Byggnadsår	Slottsgatan 88,90
Tomtyta	1 938 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	4 082 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	66 st
Byggnadens utformning:	2 st. flerbostadshus i 4 och 5 våningar och 4 st. stadsradhus ovan mark samt garage under mark

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till E.ONs fjärrvärmenät.

Mekanisk frånluftsaggregat.

Koaxialanläggning för radio, TV, internet och IP-telefoni.

Anslutning till kommunalt VA via Norrköping Vatten.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis.

Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.

Planteringar och uteplatser

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husen ges ett modernt formspråk. Sockelvåningen beklädes med natursten. Ytterväggarna är putsade eller i dekortegel

Stommen är i betong. Takkonstruktionen består av trätakstolar samt uppstolpade takstolar på betongbjälklag.

Yttertak av antingen bandtäckt plåt eller ytpapp, takpapp och råspont.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)*Trapphus*

Golv	Natursten
Tak	Vitmålat
Väggar	Målad gipsvägg/betong
Trappor	Betongtrappsteg bekläds med natursten

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Entrédörr	Brand- och ljudklassad dörr
Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Hatthylla garderober

Vardagsrum och kök

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Köksinredning med kyl, frys, spis, svart granitbänkskiva.

Sovrum

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Målat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beloppen under avsnitten C-E är avrundade till närmaste tusental kronor.

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 178 100 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten		Finansiering	
Nybyggnadskostnader inkl. köpe- skilling för föreningens fastighet	178 000 000	Insatser o upplåtelseavgifter	110 540 000
Likvida medel	100 000	Beräknad upplåning	67 560 000
Summa	178 100 000	Summa	178 100 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering.
Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Lånet läggs upp som ett 50-årigt annuitetslån.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år 1	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	22 295 000	2,20%	-490 000	-267 000	-757 000
Lån, 3 års bindning	22 295 000	1,80%	-401 000	-267 000	-668 000
Lån, rörlig ränta	22 970 000	1,82%	-419 000	-276 000	-695 000
Totalt	67 560 000	1,95%	-1 310 000	-810 000	-2 120 000

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	-192 000
Försäkring	-49 000
Värme	-453 000
Vatten	-127 000
Fastighetsel	-102 000
Renhållning	-102 000
Städning och skötsel	-143 000
Driftsreserv / löpande underhåll	-120 000
Bredband, TV och telefoni	-78 000
Hushållsel	-178 000
Summa drift	-1 544 000
Amortering	-810 000
Avsättning till underhållsfond*	-199 000
Räntekostnader	-1 310 000
Fastighetsskatt	-14 000
Summa beräknade årliga utgifter	-3 877 000

*Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar uppgå till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 66 212 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0581020.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster

Årsavgifter	3 391 000 kr
Årsavgift Hushållsel*	178 000 kr
Årsavgift Bredband, TV o telefoni**	78 000 kr
Hysesintäkt Garage	230 000 kr
Summa	3 877 000 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.
Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna.
Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr

**Bredband, kabel-TV o fast telefoni 98 kr/månad

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSÅVGIFTER

NR	Andel nm	Kvin	Insats	Insats / m²	Upplysningsgr	Summa insats & upplagningsgr	Tot. insats & upplagningsgr	Andelst. baserat på kvadrat	Årsavgift / kvadrat	Månadsavgift / kvadrat	Bredband / hus	El / pris / kvadrat / mån	Andelst. fördelning till*	Avgift ränta & avskrivning / kvadrat	Totalt utgift / kvadrat	Totalt årsavgift / kvadrat	Totalt årsavgift / kvadrat
1	1111	2	1 340 000	20 970	400 000	1 740 000	27 230	1,57%	19 896	1 628	98	250	1,68%	2 970	4 628	55 534	869
2	1112	3	1 560 000	20 884	313 000	1 875 000	25 100	1,83%	23 259	1 938	98	250	1,97%	3 489	5 427	65 123	872
3	1121	3	1 620 000	20 876	375 000	1 995 000	25 709	1,90%	24 162	2 014	98	250	2,03%	3 626	5 639	67 669	872
4	1122	3	2 060 000	26 478	368 000	2 428 000	31 170	1,91%	24 224	2 019	98	250	1,41%	2 495	4 514	54 167	696
5	1131	3	2 050 000	26 418	420 000	2 470 000	31 830	1,90%	24 162	2 014	98	250	1,42%	2 501	4 515	54 176	698
6	1132	3	2 060 000	26 478	410 000	2 470 000	31 827	1,91%	24 224	2 019	98	250	1,41%	2 495	4 514	54 167	696
7	1141	3	2 050 000	26 418	575 000	2 625 000	33 827	1,90%	24 162	2 014	98	250	1,42%	2 501	4 515	54 176	698
8	1142	3	2 060 000	26 478	580 000	2 640 000	33 933	1,91%	24 224	2 019	98	250	1,41%	2 495	4 514	54 167	696
9	1211	3	1 670 000	20 875	270 000	1 940 000	24 250	1,96%	24 909	2 076	98	250	2,12%	3 738	5 814	69 765	872
10	1212	1	760 000	20 937	180 000	940 000	25 895	0,89%	11 303	942	98	200	0,96%	1 690	2 632	31 586	870
11	1213	4	1 880 000	20 912	185 000	2 065 000	27 992	2,20%	27 992	2 333	98	275	2,37%	4 192	6 524	78 294	871
12	1221	3	1 860 000	20 829	335 000	2 195 000	24 580	2,19%	27 805	2 317	98	275	2,37%	4 183	6 500	78 005	874
13	1222	2	970 000	20 815	340 000	1 310 000	28 112	1,14%	14 510	1 209	98	200	1,24%	2 185	3 394	40 725	874
14	1223	4	1 870 000	20 871	205 000	2 075 000	23 158	2,20%	27 898	2 325	98	275	2,37%	4 188	6 512	78 130	872
15	1231	3	1 860 000	20 829	360 000	2 220 000	24 860	2,19%	27 805	2 317	98	275	2,37%	4 183	6 500	78 005	874
16	1232	2	970 000	20 815	350 000	1 320 000	28 326	1,14%	14 510	1 209	98	200	1,24%	2 185	3 394	40 725	874
17	1233	4	1 870 000	20 871	225 000	2 095 000	23 382	2,20%	27 898	2 325	98	275	2,37%	4 188	6 512	78 130	872
18	1241	3	2 360 000	26 428	380 000	2 740 000	30 683	2,19%	27 805	2 317	98	275	1,63%	2 876	5 193	62 315	698
19	1242	2	970 000	20 815	360 000	1 330 000	28 341	1,14%	14 510	1 209	98	200	1,24%	2 185	3 394	40 725	874
20	1243	4	2 370 000	26 451	255 000	2 625 000	29 207	2,20%	27 898	2 325	98	275	1,63%	2 880	5 205	62 460	697
21	1251	3	2 360 000	26 428	690 000	2 960 000	33 147	2,19%	27 898	2 317	98	275	1,63%	2 876	5 193	62 315	698
22	1252	2	970 000	20 815	460 000	1 370 000	29 399	1,14%	14 510	1 209	98	200	1,24%	2 185	3 394	40 725	874
23	1253	4	1 870 000	20 871	465 000	2 335 000	26 660	2,20%	27 898	2 325	98	275	2,37%	4 188	6 512	78 130	872
24	1311	2	920 000	20 909	275 000	1 195 000	27 159	1,08%	13 700	1 142	98	200	1,16%	2 052	3 194	38 324	871
25	1312	1	590 000	20 922	100 000	690 000	24 468	0,69%	8 781	732	98	150	0,74%	1 314	2 046	24 551	871
26	1313	2	1 220 000	20 835	210 000	1 430 000	24 444	1,43%	18 215	1 518	98	250	1,55%	2 737	4 254	51 053	873
27	1314	1	630 000	20 792	110 000	740 000	24 422	0,74%	9 434	786	98	150	0,81%	1 422	2 209	26 502	875
28	1321	2	1 040 000	20 842	330 000	1 370 000	27 455	1,22%	15 537	1 295	98	200	1,32%	2 336	3 631	43 568	873
29	1322	1	540 000	21 094	100 000	640 000	25 000	0,63%	7 971	664	98	150	0,67%	1 182	1 846	22 149	865
30	1323	2	1 210 000	20 971	210 000	1 420 000	24 610	1,41%	17 966	1 497	98	250	1,52%	2 682	4 179	50 145	869
31	1324	1	620 000	20 875	110 000	730 000	24 579	0,73%	9 248	771	98	150	0,79%	1 388	2 158	25 900	872
32	1325	3	1 550 000	20 918	0	1 550 000	20 918	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871
33	1331	2	1 040 000	20 842	340 000	1 380 000	27 655	1,22%	15 537	1 295	98	200	1,32%	2 336	3 631	43 568	873
34	1332	1	540 000	21 094	105 000	645 000	25 195	0,63%	7 971	664	98	150	0,67%	1 182	1 846	22 149	865
35	1333	2	1 210 000	20 971	235 000	1 445 000	25 043	1,41%	17 966	1 497	98	250	1,52%	2 682	4 179	50 145	869
36	1334	1	620 000	20 875	110 000	730 000	24 579	0,73%	9 248	771	98	150	0,79%	1 388	2 158	25 900	872
37	1335	3	1 550 000	20 918	350 000	1 900 000	27 656	1,22%	15 537	1 295	98	200	1,32%	2 336	3 631	43 568	873
38	1341	2	1 040 000	20 842	105 000	645 000	25 195	0,63%	7 971	664	98	150	0,67%	1 182	1 846	22 149	865
39	1342	1	540 000	21 094	120 000	660 000	25 603	1,41%	17 966	1 497	98	250	1,52%	2 682	4 179	50 145	869
40	1343	2	1 210 000	20 971	250 000	1 460 000	25 303	1,41%	17 966	1 497	98	250	1,52%	2 682	4 179	50 145	869
41	1344	1	620 000	20 875	120 000	740 000	24 916	0,73%	9 248	771	98	150	0,79%	1 388	2 158	25 900	872
42	1345	3	1 560 000	26 451	355 000	1 995 000	26 923	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871
43	1351	2	1 040 000	20 842	355 000	1 395 000	27 956	1,22%	15 537	1 295	98	200	1,32%	2 336	3 631	43 568	873
44	1352	1	540 000	21 094	140 000	680 000	26 563	0,63%	7 971	664	98	150	0,67%	1 182	1 846	22 149	865
45	1353	2	1 210 000	20 971	270 000	1 480 000	27 000	1,41%	17 966	1 497	98	250	1,52%	2 682	4 179	50 145	869
46	1354	1	620 000	20 875	320 000	940 000	31 650	0,73%	9 248	771	98	150	0,79%	1 388	2 158	25 900	872
47	1355	3	1 550 000	20 918	210 000	1 760 000	23 752	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871

NR	Antal rum	Kvm	Innads	Innsats / m ²	Summa innsats & applikationsavgift	För innsats & applikationsavgift / kvm	Andelstul baserat på yta	Aravgift drift	Manöversavgift drift	Bredband / mån	El-avgift del / mån	Andelstul för delning hus*	Aravgift ränta o avskrivning/mån	Total avgift/mån***	Totalt arvavgift***	Totalt arvavgift kvm***
48	1411	3	74,7	20 884	1 560 000	200 000	1,83%	23 259	1 938	98	250	1,97%	3 489	5 437	63 123	872
49	1412	1	26,9	20 818	600 000	60 000	0,66%	8 376	698	98	150	0,71%	1 261	1 059	23 507	874
50	1413	2	60,1	20 965	1 395 000	23 211	1,47%	18 713	1 559	98	250	1,58%	2 794	4 353	52 241	869
51	1421	3	74,1	20 918	1 640 000	22 132	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871
52	1422	1	26,8	20 896	630 000	23 507	0,66%	8 345	695	98	150	0,71%	1 251	1 046	23 354	871
53	1423	3	74,1	20 918	1 585 000	35 000	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871
54	1431	3	73,8	20 867	1 840 000	309 000	1,81%	22 979	1 915	98	250	1,95%	3 450	5 365	64 376	872
55	1432	1	27,2	20 956	630 000	80 000	0,67%	8 469	706	98	150	0,72%	1 265	1 071	23 631	870
56	1433	3	74,1	20 918	1 550 000	70 000	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,96%	3 454	5 377	64 521	871
57	1441	3	73,8	26 423	2 260 000	30 023	1,81%	22 979	1 915	98	250	1,35%	2 378	4 293	51 511	698
58	1442	1	27,2	20 956	630 000	80 000	0,67%	8 469	706	98	150	0,72%	1 265	1 071	23 631	870
59	1443	3	74,1	26 451	2 050 000	27 665	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,35%	2 382	4 305	51 655	697
60	1451	3	73,8	20 867	1 970 000	26 604	1,81%	22 979	1 915	98	250	1,95%	3 450	5 365	64 376	872
61	1452	1	27,2	20 956	660 000	90 000	0,67%	8 469	706	98	150	0,72%	1 265	1 071	23 631	870
62	1453	3	74,1	26 451	2 205 000	29 757	1,82%	23 072	1 923	98	250	1,35%	2 382	4 305	51 655	697
63	1511	5	105,4	20 873	3 495 000	33 159	2,58%	32 818	2 735	98	300	2,79%	4 925	7 660	91 923	872
64	1611	4	99,2	20 867	3 295 000	33 216	2,43%	30 888	2 574	98	275	2,62%	4 637	7 211	86 534	872
65	1711	4	97,4	20 945	3 240 000	33 265	2,59%	30 327	2 527	98	275	2,57%	4 533	7 061	84 726	870
66	1811	5	96,0	20 938	3 195 000	33 281	2,55%	29 891	2 491	98	275	2,53%	4 470	6 961	83 530	870
TOTALT		4 082	90 590 000	22 193 kr	19 950 000	110 540 000	27 080 kr	100%	1 271 000	105 917	6 468	14 850	176 667	282 583	3 391 000	331 kr

* Avgift avseende driftsavgifter inklusive övriga avgifter, exklusive hushållsel och bredband

** Andelstal för föreningens kapitalavgifter är utformade så att högre relativt innsats ger lägre relativt andelstal

*** Exklusive hushållsel och bredband

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

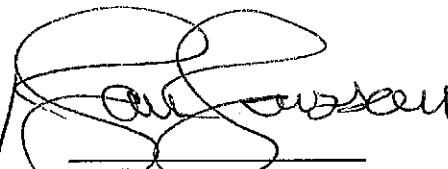
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga driftsutgifter fördelas efter ett andelstal som är baserat på lägenhetens yta. Föreningens kapitalutgifter (ränta och amortering) fördelas via bostadsrättens andel av erlagd insats, där en lägre insatsnivå ger ett högre andelstal. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Föreningen har ett avtal med ComHem om leverans av telefoni och internet med 30-50 mbit/s till alla lägenheterna. Kostnaden för detta är f.n. 98 kr/månad och lägenhet inkl. moms. Denna utgift debiteras lägenhetsinnehavaren tillsammans med månadsavgiften.
- 8 Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid om 2 år.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Linköping 2016-02-29

Bostadsrättsföreningen Mässingen i Norrköping


Gunnar Björman


Nanne Jarmalm


Jan Jonsson

H. EKONOMISK PROGNOIS**Långtidsprognos**

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	-1 544 000	-1 575 000	-1 607 000	-1 639 000	-1 672 000	-1 705 000	-1 882 000
Räntekostnader	-1 310 000	-1 294 000	-1 277 000	-1 261 000	-1 244 000	-1 227 000	-1 135 000
Avsättning fond	-199 000	-203 000	-207 000	-211 000	-215 000	-219 000	-242 000
Amortering	-810 000	-826 000	-842 000	-858 000	-875 000	-892 000	-983 000
Fastighetsavgift	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-15 000
Summa	-3 877 000	-3 912 000	-3 947 000	-3 983 000	-4 020 000	-4 057 000	-4 257 000
 Hyreinkomster mm.	 230 000	 235 000	 240 000	 245 000	 250 000	 255 000	 282 000
Årsavgifter	3 647 000	3 677 000	3 707 000	3 738 000	3 770 000	3 802 000	3 975 000

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Inkomster enligt ovan	3 877 000	3 912 000	3 947 000	3 983 000	4 020 000	4 057 000	4 257 000
Utgifter enligt ovan	-3 877 000	-3 912 000	-3 947 000	-3 983 000	-4 020 000	-4 057 000	-4 257 000
Tillkommer avskrivning*	-1 051 000	-1 051 000	-1 051 000	-1 051 000	-1 051 000	-1 051 000	-1 051 000
Avgår amortering**	810 000	826 000	842 000	858 000	875 000	892 000	983 000
Prognostiserat resultat**	-241 000	-225 000	-209 000	-193 000	-176 000	-159 000	-68 000

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Utgifter	-3 877 000	-3 912 000	-3 947 000	-3 983 000	-4 020 000	-4 057 000	-4 257 000
Hysesinkomster mm.	230 000	235 000	240 000	245 000	250 000	255 000	282 000
Årsavgifter	3 647 000	3 677 000	3 707 000	3 738 000	3 770 000	3 802 000	3 975 000
- Årsavgifter per kvm	893	901	908	916	924	931	974
Inkomster beräknas öka med 2% årligen.							
Känslighetsanalys ränta							
Prel avgift per kvm, dagens ränta +1%	1059	1066	1074	1081	1089	1097	1139
Prel avgift per kvm, dagens ränta +2%	1224	1232	1239	1247	1255	1262	1305
Prel avgift per kvm, dagens ränta -1%	728	735	743	750	758	766	808
Känslighetsanalys inflation							
Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	898	905	913	920	928	936	979
Prel avgift per kvm vid inflation -1%	889	896	904	911	919	927	969

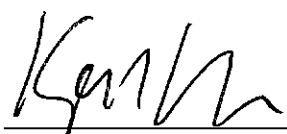
Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Mässingen i Norrköping, organisationsnummer 769630-8217 får härmed avge följande intyg.

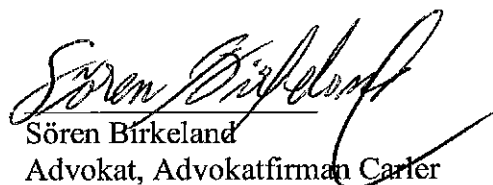
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar varit tillgängliga enligt bilaga till detta intyg.

Stockholm 2016-03-03



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Sören Birkeland
Advokat, Advokatfirman Carler

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-03-03 avseende ekonomisk plan för Brf Mässingen i Norrköping

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis Brf Mässingen i Norrköping, 2015-09-29
- 2 Registreringsbevis Botrygg Norrköping AB, 2014-12-17
- 3 Balansräkning Botrygg Norrköping AB, 2016-02-24
- 4 Bolagsordning Botrygg Norrköping AB, 2014-11-28
- 5 Stadgar Brf Mässingen i Norrköping, 2015-09-20
- 6 Köpebrev Mässingen 1, 2016-02-29
- 7 Styrelseprotokoll (beslut förvärv) 2016-02-29
- 8 Entreprenadkontrakt, 2016-02-29
- 9 Tillägg till entreprenadkontrakt, 2016-02-29
- 10 Borgen Botrygg Fastigheter HB, 2016-02-29
- 11 Köpeavtal aktier, 2016-02-29
- 12 Skuldebrev förvärv aktier, 2016-02-29
- 13 Intyg Mässingen 1, 2016-02-29
- 14 Intyg från mäklare ang. prisnivåer, 2016-02-29
- 15 Försäkringsoffert (fastighet/förening), 2016-02-23
- 16 Finansieringsoffert Swedbank, 2016-02-24
- 17 Beräkning av taxeringsvärde Mässingen 1, 2016-02-18
- 18 Utdrag ur fastighetsregistret, 2016-02-25
- 19 Ritningar, bygghandling, 2015-09-16