

BRF LINDES TERRASS

Registrerad av Bolagsverket 2017-01-02

2016123001231

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDES TERRASS**

Organisationsnummer: 769631-9875

Kommun: Stockholm

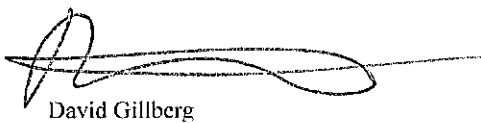
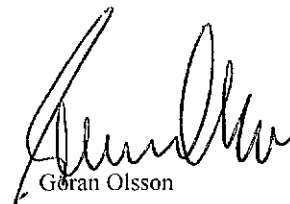
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-12-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDES TERRASS


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
David Gillberg
Göran Olsson

BRF LINDES TERRASS

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lindes terrass 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 60 bostadslägenheter, garage samt fyra till fem uthyrningslokaler pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2017 och avslutas under kvartal 1 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2017.

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 2016-12-20. 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 entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB 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:	Bolmen 5, Stockholm
Adress:	Årstavägen 4-10, 10A / Johanneshovsvägen 92-98 / Ralångsvägen 1 A-B
Tomtens areal:	1 362 kvm
Boarea enligt tabell:	Ca. 4 529 kvm
Lokalarca:	Ca. 375 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fem till nio våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	60 st

Parkering

37 stycken bilplatser i garage

3 stycken MC-platser i garage

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra till fem lokaler för uthyrning i gatuplanet. (En lokal är planerad för restaurang- / caféverksamhet) samt en gemensamhetslokal som hyrs ut.

Servitut

Ev. servitut avseende belysning och skyltar kommer att belasta Bolmen 5.

Ev. servitut avseende stödkonstruktioner för gatan kommer att belasta Bolmen 5

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.

BRF LINDES TERRASS**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

Innergård med planteringar, gångvägar, belysning, lekdjur mm
 Utvändig trappa mellan gata och gård.
 Fördröjningsmagasin för dagvatten
 Ledningar för yttre VA och el
 Komplementsbyggnad för cykelförvaring

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral med värmepump, fjärrvärmeväxlare, vattensäkring mm
 Fläkttrum med frånluftsaggregat
 Eltrum med elcentraler och utrustning för bredband.
 Tre trapphus med hiss, entréer, postboxar
 Föreningslokal och städtrum.
 Utrymmen för källsortering av sopor
 Cykelförråd, barnvagns och rullstolsförråd.
 Varmvattenmätare till respektive bostad och lokal
 Gemensam takterrass med planeringar, sittbänkar mm

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Bottenplatta på packad sprängbotten
Stomme:	Bärande betongvägar och betongbjälklag
Ytterväggar:	Puts och träpanel på betongväggar
Innervägg, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä och aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF LINDES TERRASS

Värme

Värmepump och fjärrvärme.
Vattenburen uppvärmning via radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokaler: Separata aggregat för mekanisk till- och frånluftsventilation.

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.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Kapphylla alt. garderober enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier Belysning under väggskåp Köksblandare
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enl. ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång, belysning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och kommod Väggskåp och bänkskiva Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Torkställning och badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning under skåp, i spegel och tak
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och handfat Duschdraperistång Torkställning och badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning i spegel och tak
WC	Klinker	Målat, kakel på vägg bakom tvättställ	Målat	Toalettstol, spegel och handfat Badrumsbeslag Tvättställsblandare Belysning i spegel och tak

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

BRF LINDES TERRASS

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Sanitetsutrustning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *; 384 780 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 384 800 000 kr

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

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016;
värdeområde 0180228

Taxeringsvärde bostäder ca 124 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 6 500 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 500 tkr

BRF LINDES TERRASS

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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	14 250 000	1	3,10%	441 750	9 975	451 725
Bottenlån	14 250 000	2	3,30%	470 250	9 975	480 225
Bottenlån	14 250 000	3	3,40%	484 500	9 975	494 475
Bottenlån	14 250 000	4	3,70%	527 250	9 975	537 225
Bottenlån	14 250 000	5	3,90%	555 750	9 975	565 725
Amortering utöver avtal					286 125	286 125
S:a lån	71 250 000			2 479 500	336 000	2 815 500
Insatser	183 553 000					
Upplåtelseavgifter	129 997 000					
S:a finansiering	384 800 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 815 500**

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: 3,48%

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:

1 363 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 2014 med 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

147 120

BRF LINDES TERRASS

Driftskostnader b)		1 299 921
Ekonomisk förvaltning c)	87 500	
Styrrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	60 000	
Värmeavgifter	240 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	200 000	
Sophämtning (hushållssopor)	50 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	275 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	158 400	
Försäkringar	21 000	
Väderprognosstyrning	17 271	
Köldmediekontroll	8 750	
Parkeringsavtal garage och parkering	50 000	
Diverse inkl. jour	70 000	
Summa driftskostnader		
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	35 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	65 000	
		100 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 362 541
--	------------------

- 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 75 400 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr pcr år.
- e) 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, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 529	kvm	2 716 321
Årsavgift bredband			158 400
Årsavgift varmvatten			75 400
Hyra uthyrningslokaler *)	269	kvm	2 300 kr/kvm och år 618 700
Hyra uthyrningslokaler *)	106	kvm	2 100 kr/kvm och år 222 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			65 000
Hyra garage	37	st	1 200 kr/plats och mån 532 800
Hyra garage, mc-platser	3	st	500 kr/plats och mån 18 000
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage	-55 080
Hyra gemensamhetslokal			10 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 362 541
--	------------------

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

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

BRF LINDES TERRASS

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift	
		Storlek ²⁾	Mark			kr	%	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
11101	89	3 RK		1,8779%	3 447 000	1 453 000		4 900 000	51 011	4 251	2 640	220	53 651	4 471	1 310				
11102	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 139 000		3 500 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
11201	99	4 RK	M	2,0555%	3 773 000	2 612 000		6 500 000	55 835	4 653	2 640	220	58 475	4 873	1 610				
11202	116	5 RK	M	2,3361%	4 288 000	2 727 000		6 900 000	63 456	5 288	2 640	220	66 096	5 508	1 910				
11301	80	3 RK		1,7450%	3 203 000	2 097 000		5 300 000	47 400	3 950	2 640	220	50 040	4 170	1 310				
11302	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	2 690 000		6 300 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
11303	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 339 000		3 700 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
11401	80	3 RK		1,7450%	3 203 000	2 197 000		5 400 000	47 400	3 950	2 640	220	50 040	4 170	1 310				
11402	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	2 790 000		6 400 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
11403	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 389 000		3 750 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
11501	80	3 RK		1,7450%	3 203 000	2 497 000		5 700 000	47 400	3 950	2 640	220	50 040	4 170	1 310				
11502	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	3 290 000		6 900 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
11503	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 639 000		4 000 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
11601	80	3 RK		1,7450%	3 203 000	3 497 000		6 700 000	47 400	3 950	2 640	220	50 040	4 170	1 310				
11602	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	2 990 000		6 600 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
11603	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 489 000		3 850 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
11701	80	3 RK		1,7450%	3 203 000	2 497 000		5 700 000	47 400	3 950	2 640	220	50 040	4 170	1 310				
11702	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	3 290 000		6 900 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
11703	53	2 RK		1,2863%	2 361 000	1 639 000		4 000 000	34 939	2 912	2 640	220	37 579	3 132	870				
21101	46	2 RK		1,1828%	2 171 000	1 329 000		3 500 000	32 128	2 677	2 640	220	34 768	2 897	870				
21102	49	1 RK		1,2274%	2 253 000	747 000		3 000 000	33 341	2 778	2 640	220	35 981	2 998	870				
21201	91	4 RK	M	1,9368%	3 555 000	2 345 000		5 900 000	52 609	4 384	2 640	220	55 249	4 604	1 610				
21202	50	2 RK		1,2421%	2 280 000	1 370 000		3 650 000	33 741	2 812	2 640	220	36 381	3 032	870				
21203	98	4 RK	M	2,0403%	3 745 000	2 355 000		6 100 000	55 421	4 618	2 640	220	58 061	4 838	1 610				
21301	35	1 RK		0,9904%	1 818 000	1 082 000		2 900 000	26 904	2 242	2 640	220	29 544	2 462	870				
21302	83	3 RK		1,7891%	3 284 000	2 116 000		5 400 000	48 598	4 050	2 640	220	51 238	4 270	1 310				
21303	50	2 RK		1,2421%	2 280 000	1 420 000		3 700 000	33 741	2 812	2 640	220	36 381	3 032	870				
21304	81	3 RK		1,7597%	3 230 000	2 070 000		5 300 000	47 799	3 983	2 640	220	50 439	4 203	1 310				
21401	35	1 RK		0,9904%	1 818 000	1 132 000		2 950 000	26 904	2 242	2 640	220	29 544	2 462	870				
21402	83	3 RK		1,7891%	3 284 000	2 216 000		5 500 000	48 598	4 050	2 640	220	51 238	4 270	1 310				
21403	50	2 RK		1,2421%	2 280 000	1 470 000		3 750 000	33 741	2 812	2 640	220	36 381	3 032	870				
21404	81	3 RK		1,7597%	3 230 000	2 170 000		5 400 000	47 799	3 983	2 640	220	50 439	4 203	1 310				
21501	35	1 RK		0,9904%	1 818 000	1 232 000		3 050 000	26 904	2 242	2 640	220	29 544	2 462	870				
21502	83	3 RK		1,7891%	3 284 000	2 416 000		5 700 000	48 598	4 050	2 640	220	51 238	4 270	1 310				
21503	50	2 RK		1,2421%	2 280 000	1 570 000		3 850 000	33 741	2 812	2 640	220	36 381	3 032	870				
21504	81	3 RK		1,7597%	3 230 000	2 370 000		5 600 000	47 799	3 983	2 640	220	50 439	4 203	1 310				
31101	93	4 RK		1,9667%	3 610 000	2 190 000		5 800 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610				
31102	78	3 RK		1,7150%	3 148 000	2 052 000		5 200 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310				
31103	71	3 RK	M	1,6115%	2 958 000	1 942 000		4 900 000	43 774	3 648	2 640	220	46 414	3 868	1 310				
31104	63	3 RK		1,4933%	2 741 000	859 000		3 600 000	40 563	3 380	2 640	220	43 203	3 600	1 310				

BRF LINDES TERRASS

LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift exkl varmvatten ⁵⁾		ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾	
Nr	Boarea, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	Andelstal ³⁾	%	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr
31201	93	4 RK	1,9667%	3 610 000	2 290 000	5 900 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610		
31202	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 152 000	5 300 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31203	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 152 000	5 300 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31204	63	3 RK	1,4933%	2 741 000	1 159 000	3 900 000	40 563	3 380	2 640	220	43 203	3 600	1 310		
31301	93	4 RK	1,9667%	3 610 000	2 290 000	6 000 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610		
31302	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 252 000	5 400 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31303	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 252 000	5 400 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31304	63	3 RK	1,4933%	2 741 000	1 359 000	4 100 000	40 563	3 380	2 640	220	43 203	3 600	1 310		
31401	93	4 RK	1,9667%	3 610 000	2 690 000	6 300 000	53 423	4 452	2 640	220	56 063	4 672	1 610		
31402	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 452 000	5 600 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31403	78	3 RK	1,7150%	3 148 000	2 552 000	5 700 000	46 586	3 882	2 640	220	49 226	4 102	1 310		
31404	63	3 RK	1,4933%	2 741 000	1 659 000	4 400 000	40 563	3 380	2 640	220	43 203	3 600	1 310		
31501	104	3 RK	2,0997%	3 854 000	3 846 000	7 700 000	57 034	4 753	2 640	220	59 674	4 973	1 310		
31502	76	2 RK	1,6562%	3 040 000	3 460 000	6 500 000	44 988	3 749	2 640	220	47 628	3 969	1 110		
31601	104	3 RK	2,0997%	3 854 000	2 846 000	6 700 000	57 034	4 753	2 640	220	59 674	4 973	1 310		
31602	76	2 RK	1,6562%	3 040 000	2 460 000	5 500 000	44 988	3 749	2 640	220	47 628	3 969	1 110		
31701	104	3 RK	2,0997%	3 854 000	3 146 000	7 000 000	57 034	4 753	2 640	220	59 674	4 973	1 310		
31702	76	2 RK	1,6562%	3 040 000	2 660 000	5 700 000	44 988	3 749	2 640	220	47 628	3 969	1 110		
31801	104	3 RK	2,0997%	3 854 000	3 546 000	7 400 000	57 034	4 753	2 640	220	59 674	4 973	1 310		
31802	76	2 RK	1,6562%	3 040 000	2 960 000	6 000 000	44 988	3 749	2 640	220	47 628	3 969	1 110		
Justering			0,0008%				-4				-4				
SUMMA	4 529	60	100,0000%	183 553 000	129 997 000	313 550 000	2 716 321		158 400		2 874 721		75 400		

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 fräntuftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten, i vissa av dessa ingår även balkong. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger, terrass eller terrass och balkong.
Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal.

Lägenheterna 11102, 21101 och 21102 har varken mark, balkong eller terrass.

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.

BRF LINDES TERRASS

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

2%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

1%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2%

Räntenivå, genomsnitt

3,48%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 124 500

Garage: 3 500

Uthyringslokaler: 6 500

Uppräkning per år

2,0%

2,0%

Fastighetsskatt

1,0%

1,0%

År:

Kalenderår:

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-2 480	-2 468	-2 455	-2 440	-2 423	-2 406	-2 386	-2 365	-2 343	-2 318	-2 293
Amorteringar	tkr	-50	-54	-60	-67	-74	-82	-91	-100	-110	-122	-135
Extra amorteringar	tkr	-286	-327	-365	-403	-440	-477	-512	-548	-583	-615	-647
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 300	-1 326	-1 353	-1 380	-1 408	-1 472	-1 501	-1 531	-1 562	-1 593	-1 625
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-113	-115	-117	-120	-122
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 216	-4 277	-4 337	-4 396	-4 453	-4 547	-4 603	-4 659	-4 715	-4 768	-4 822

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 651 664 678 691 705 719 733 748 763 778 794

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 950	3 009	3 069	3 130	3 193	3 257	3 322	3 388	3 456	3 525	3 596
Övriga intäkter	tkr	1 412	1 426	1 440	1 454	1 469	1 484	1 499	1 514	1 529	1 544	1 559
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 362	4 435	4 509	4 584	4 662	4 741	4 821	4 902	4 985	5 069	5 155
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	146	158	172	188	209	194	218	243	270	301	333

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 20

KASSABEHÅLLNING tkr 166 324 496 684 893 1 087 1 305 1 548 1 818 2 119 2 452

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr 147 294 441 588 735 882 1 029 1 176 1 323 1 470 1 617

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 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 ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363 -1 363

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 028 -971 -913 -852 -787 -757 -689 -619 -547 -472 -395

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.

BRF LINDES TERRASS

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 216	4 277	4 337	4 396	4 453	4 547	4 603	4 659	4 715	4 768
											4 822

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-12-02 ökar med 2,6%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,48%
- innehåller räntenivå per 2016-12-02	0,83%
- och en reserv för räntökning	2,65%
Total ränta i finansieringsplan	3,48%

B: Om räntenivån per 2016-12-02 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	285	284	282	280	279	276	274	272	269	266	264
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-146	-158	-172	-188	-209	-194	-218	-243	-270	-301	-333
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	286	273	257	239	217	229	203	176	146	112	78

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	27	41	56	72	88	106	124	143	162
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 december 2016 för bostadsrättsföreningen Lindes Terrass, org. nr: 769631-9875

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.

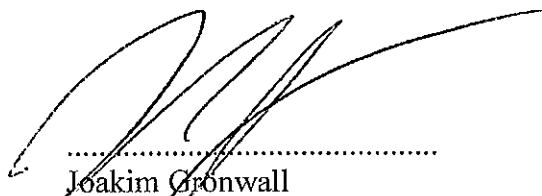
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

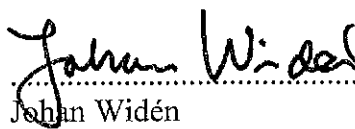
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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.

Stockholm den 21 december 2016



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-12-21 för Brf Lindes Terrass

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-03-31
2. Registreringsbevis	2016-03-31
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-12-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-12-20
5. Kreditoffert SEB	2016-03-09
6. Exploateringsavtal	2015-06-09
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-08-30
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-12-08
9. Förtydligande av hyresgaranti lokaler	2016-12-13
10. Försäkringsbrev	2016-12-09