

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORGETT****Organisationsnummer: 769625-2282****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 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

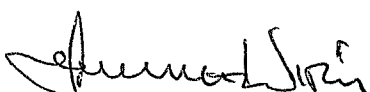
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm, 2014-12-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORGETT



Eva Bondelid Ager



Lennart Wirén



Erik Barkman

Registrerad av Bolagsverket 2014-12-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen TorgEtt 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 1 bostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter och 4 lokaler pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2015 och avslutas under kvartal 3 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 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 (2014-12-03). 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 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:	Fålen 4, Stockholm
Adress:	Tappvägen, Bällstavägen, Kamomillagatan och Mariehällstorget
Tomtens areal:	ca 2 131 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 228 kvm
Lokalarea:	ca 646 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 5-11 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	65 st

Parkering

45 garageplatser

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

Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 lokaler för uthyrning i gatuplanet (1 lokal planerad för livsmedelsaffär, 1 för café, 1 för kemptvättinlämning och 1 för öppen förskola).

BRF TORGETT**Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Sopsuganläggning, gemensam med övriga fastigheter inom Annedal.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

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 gården

Plattbelagda gångtor, belysning, planteringar, dagvattenbrunnar, trädäck, pergola.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum/övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer och handdukstork i badrum med fönster.

BRF TORGETT

Ventilation

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

Lokaler: 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>
Hall	Klinker/Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
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 Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, kakel på vägg bakom handfat	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokalerLokal 2, 3 och 4

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, pentry

BRF TORGETT

Lokal 1 - Livsmedelaffär

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Butiksyta	Betong	Målat	Målat betong	Avsättningar för varmvatten/kallvatten, Golvbrunnar, lyftbord
Varumottagning	Betong	Målat	Träullskiva i tak	Golvbrunna, motordriven vikport
Soprum	Betong	Målat	Träullskiva i tak	Golvbrunn, tappkran
Personalutrymme entreplan	Linoleum	Målat	Undertak av Akustikskivor	
Personalutrymme källarplan	Linoleum	Målat	Målat betong	
WC/RWC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	245 182 000 kr
Ospecificerat (kassa)	58 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	245 240 000 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 Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0180137
Taxeringsvärde bostäder ca	116 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	10 400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 300 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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	18 300 000	1	3,50%	640 500	12 810	653 310
Bottenlån	18 300 000	2	3,60%	658 800	12 810	671 610
Bottenlån	18 300 000	3	3,60%	658 800	12 810	671 610
Bottenlån	18 300 000	4	3,80%	695 400	12 810	708 210
Amortering utöver avtal					182 760	182 760
S:a lån	73 200 000			2 653 500	234 000	2 887 500
Insatser	122 045 000					
Upplåtelseavgifter	49 995 000					
S:a finansiering	245 240 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 887 500

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,63%

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 100 år för byggnad med:

1 796 tkr

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 200 år för tomträtt:

328 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Tomträttsavgäld (kr/år)

773 900

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

176 220

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	69 375	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	22 000	
Vattenavgifter	63 000	
Värmeavgifter	250 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	315 000	
Sophämtning (sopsug) e)	73 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	293 750	
Driftkostnader lokaler	40 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	171 600	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	22 000	
Parkeringsavtal garage	43 200	
Diverse inkl. jour	82 135	
Summa driftskostnader		1 512 060

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)	
Fastighetsskatt garage	43 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	104 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 496 680
--	------------------

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 88 250 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 60 000 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 73 000 kr per år.

g) 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	5 228	kvm		3 490 830
Årsavgift bredband				171 600
Årsavgift varmvatten				88 250
Hyra lokaler 2,3,4*)	164	kvm	2 489 kr/kvm och år	408 250
Hyra lokal 1-livsmedelaffär **)	482	kvm	1 663 kr/kvm och år	801 750
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				104 000
Hyra garage	45	st	800 kr/plats och mån	432 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 496 680
--	------------------

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 totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

**) Hyresrabatt fram till och med 2016.10.21 (enligt bilaga 1 i hyresavtal). Från 2016-10-22 är hyran 960 000 kr per år

LÄGENHET

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Mark Storlek ²⁾	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- OCH AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	%	kr		kr		kr	per måån	kr	per måån	kr	per måån	kr	per måån
11101	98	3 RK		2 159 000	1,7690%	611 000		2 770 000		61 753	5 146	2 640	220	64 393	5 366	1 330	
11102	54	2 RK	M	1 397 000	1,1447%	483 000		1 880 000		39 958	3 330	2 640	220	42 598	3 550	1 030	
11103	54	2 RK	M	1 397 000	1,1447%	333 000		1 730 000		39 958	3 330	2 640	220	42 598	3 550	1 030	
11201	110	4 RK		2 381 000	1,9509%	769 000		3 150 000		68 103	5 675	2 640	220	70 743	5 895	1 630	
11202	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	705 000		3 070 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
11301	110	4 RK		2 381 000	1,9509%	869 000		3 250 000		68 103	5 675	2 640	220	70 743	5 895	1 630	
11302	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	805 000		3 170 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
11401	110	4 RK		2 381 000	1,9509%	1 019 000		3 400 000		68 103	5 675	2 640	220	70 743	5 895	1 630	
11402	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	955 000		3 320 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
21101	109	4 RK	M	2 365 000	1,9378%	825 000		3 190 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
21103	69	3 RK	M	1 699 000	1,3921%	381 000		2 080 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21104	85	3 RK	M	1 952 000	1,5994%	578 000		2 530 000		55 833	4 653	2 640	220	58 473	4 873	1 330	
21201	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	965 000		3 330 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
21202	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	451 000		2 150 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21203	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	451 000		2 150 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21204	85	3 RK		1 952 000	1,5994%	678 000		2 630 000		55 833	4 653	2 640	220	58 473	4 873	1 330	
21301	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	1 075 000		3 440 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
21302	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	521 000		2 220 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21303	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	521 000		2 220 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21304	85	3 RK		1 952 000	1,5994%	778 000		2 730 000		55 833	4 653	2 640	220	58 473	4 873	1 330	
21401	109	4 RK		2 365 000	1,9378%	1 175 000		3 540 000		67 646	5 637	2 640	220	70 286	5 857	1 630	
21402	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	591 000		2 290 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21403	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	641 000		2 340 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21404	85	3 RK	NOT	1 952 000	1,5994%	918 000		2 870 000		55 833	4 653	2 640	220	58 473	4 873	1 330	
21501	83	3 RK		1 921 000	1,5740%	759 000		2 680 000		54 946	4 579	2 640	220	57 586	4 799	1 330	
21502	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	841 000		2 540 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21601	83	3 RK		1 921 000	1,5740%	899 000		2 820 000		54 946	4 579	2 640	220	57 586	4 799	1 330	
21602	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	991 000		2 690 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	
21701	83	3 RK		1 921 000	1,5740%	1 049 000		2 970 000		54 946	4 579	2 640	220	57 586	4 799	1 330	
21702	69	3 RK		1 699 000	1,3921%	1 131 000		2 830 000		48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330	

2

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT varmvatten ⁵⁾	
		kvm	Storlek ²⁾ Mark		kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	kr	kr
21801	83	3 RK	1,5740%	1 921 000	1 199 000	3 120 000	54 946	4 579	2 640	220	57 586	4 799	1 330					
21802	69	3 RK	1,3921%	1 699 000	1 271 000	2 970 000	48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330					
21901	147	5 RK	2,4581%	3 000 000	2 910 000	5 910 000	85 808	7 151	2 640	220	88 448	7 371	1 930					
21902	69	3 RK	1,3921%	1 699 000	1 471 000	3 170 000	48 596	4 050	2 640	220	51 236	4 270	1 330					
31101	54	2 RK	1,1447%	1 397 000	383 000	1 780 000	39 958	3 330	2 640	220	42 598	3 550	1 030					
31102	87	4 RK	1,6518%	2 016 000	864 000	2 880 000	57 663	4 805	2 640	220	60 303	5 025	1 630					
31201	64	2 RK	1,3003%	1 587 000	493 000	2 080 000	45 393	3 783	2 640	220	48 033	4 003	1 130					
31202	87	4 RK	1,6518%	2 016 000	954 000	2 970 000	57 663	4 805	2 640	220	60 303	5 025	1 630					
31301	64	2 RK	1,3003%	1 587 000	563 000	2 150 000	45 393	3 783	2 640	220	48 033	4 003	1 130					
31302	87	4 RK	1,6518%	2 016 000	1 054 000	3 070 000	57 663	4 805	2 640	220	60 303	5 025	1 630					
31401	64	2 RK	1,3003%	1 587 000	683 000	2 270 000	45 393	3 783	2 640	220	48 033	4 003	1 130					
31402	87	4 RK	1,6518%	2 016 000	1 204 000	3 220 000	57 663	4 805	2 640	220	60 303	5 025	1 630					
41101	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	583 000	2 520 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330					
41102	55	2 RK	1,1578%	1 413 000	257 000	1 670 000	40 416	3 368	2 640	220	43 056	3 588	1 030					
41103	82	3 RK	1,5609%	1 905 000	625 000	2 530 000	54 488	4 541	2 640	220	57 128	4 761	1 330					
41201	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	683 000	2 620 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330					
41202	55	2 RK	1,1578%	1 413 000	327 000	1 740 000	40 416	3 368	2 640	220	43 056	3 588	1 030					
41203	82	3 RK	1,5609%	1 905 000	715 000	2 620 000	54 488	4 541	2 640	220	57 128	4 761	1 330					
41301	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	783 000	2 720 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330					
41302	55	2 RK	1,1578%	1 413 000	397 000	1 810 000	40 416	3 368	2 640	220	43 056	3 588	1 030					
41303	82	3 RK	1,5609%	1 905 000	815 000	2 720 000	54 488	4 541	2 640	220	57 128	4 761	1 330					
41401	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	933 000	2 870 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330					
41402	55	2 RK	1,1578%	1 413 000	517 000	1 930 000	40 416	3 368	2 640	220	43 056	3 588	1 030					
41403	82	3 RK	1,5609%	1 905 000	965 000	2 870 000	54 488	4 541	2 640	220	57 128	4 761	1 330					
51101	91	4 RK	1,7035%	2 079 000	691 000	2 770 000	59 465	4 955	2 640	220	62 105	5 175	1 630					
51102	101	4 RK	1,8337%	2 238 000	932 000	3 170 000	64 013	5 334	2 640	220	66 653	5 554	1 630					
51201	74	3 RK	1,4568%	1 778 000	402 000	2 180 000	50 856	4 238	2 640	220	53 496	4 458	1 330					
51202	46	2 RK	1,0406%	1 270 000	270 000	1 540 000	36 326	3 027	2 640	220	38 966	3 247	1 030					
51203	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	683 000	2 620 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330					
51301	74	3 RK	1,4568%	1 778 000	502 000	2 280 000	50 856	4 238	2 640	220	53 496	4 458	1 330					
51302	46	2 RK	1,0406%	1 270 000	320 000	1 590 000	36 326	3 027	2 640	220	38 966	3 247	1 030					

2

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ %		kr	kr	kr	kr	LGH	per mån	BREDBAND ⁴⁾	per mån	exkl varmvatten	per mån	VARMVATTEN ⁵⁾	
51303	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	783 000	2 720 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330		
51401	74	3 RK	1,4568%	1 778 000	652 000	2 430 000	50 856	4 238	2 640	220	53 496	4 458	1 330		
51402	46	2 RK	1,0406%	1 270 000	410 000	1 680 000	36 326	3 027	2 640	220	38 966	3 247	1 030		
51403	84	3 RK	1,5871%	1 937 000	933 000	2 870 000	55 404	4 617	2 640	220	58 044	4 837	1 330		
Justering			0,0007%				-3								
SUMMA	5 228	65	100,0000%	122 045 000	49 995 000	172 040 000	3 490 830		171 600		3 662 430		88 250		

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat 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 övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
NOT Lägenhet 21501 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.

2

F. EKONOMISK PROGNOS**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 3,625%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder: 116 500
 Garage: 4 300
 Uthyrningslokaler: 10 400

Uppräknings per år
 Fastighetsskatt 1,0%
 1,0%

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	-2 654	-2 645	-2 635	-2 623	-2 609	-2 593	-2 575	-2 556	-2 534	-2 511
Amorteringar	tkr	-51	-56	-61	-69	-76	-84	-93	-102	-113	-125
Extra amorteringar	tkr	-183	-229	-274	-317	-360	-403	-444	-486	-525	-564
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 512	-1 542	-1 573	-1 604	-1 636	-1 729	-1 764	-1 799	-1 835	-1 909
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-147	-150	-153	-156	-159	-162	-166	-169	-172	-179
Tomträttsavgäld	tkr	-774	-774	-774	-774	-774	-774	-774	-774	-774	-774
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 321	-5 396	-5 470	-5 543	-5 614	-5 745	-5 816	-5 886	-6 022	-6 087

Årsavgift, genomsnitt kkr/kvm 717 732 747 761 777 792 808 824 841 858 875

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 751	3 826	3 903	3 981	4 061	4 142	4 225	4 310	4 396	4 484
Övriga intäkter	tkr	1 746	1 763	1 781	1 799	1 817	1 835	1 853	1 872	1 891	1 910
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 497	5 589	5 684	5 780	5 878	5 977	6 078	6 182	6 287	6 394
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	176	193	214	237	264	232	262	296	334	372

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	58									
KASSABEHÅLLNING	tkr	234	427	641	878	1 143	1 375	1 637	1 933	2 267	2 639
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	176	352	528	704	880	1 056	1 232	1 408	1 584	1 760

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad (200 år för tomtträtt). 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 av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796	-1 796
Avskrivning (tomträtt)	tkr	-328	-328	-328	-328	-328	-328	-328	-328	-328	-328
Summa avskrivning		-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124	-2 124

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 890 -1 822 -1 751 -1 677 -1 600 -1 581 -1 501 -1 416 -1 328 -1 239 -1 145
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader 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	5 321	5 396	5 470	5 543	5 614	5 745	5 816	5 886	5 953	6 022	6 087

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-11-05 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,625%
- innehåller räntenivå per 2014-11-05	1,483%
- och en reserv för ränteökning	2,143%
Total ränta i finansieringsplan	3,625%

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	15	31	48	65	83	103	123	144	166	189
ökar den totala kostnaden med:												

2

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen TorgEtt med org.nr 769625-2282, 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 65 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 2014.12.03

Stadgar för Brf TorgEtt registrerade 2014-11-24

Registreringsbevis för Brf TorgEtt

Köpekontrakt för tomträtten till fastigheten Fålen 4 dat. 2014.12.03

Överenskommelse om Exploatering med tomträttsupplåtelse inom Kv. Fålen dat 2013.05.30

Tomträttsavtal dat 2013.10.11

Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf TorgEtt dat. 2014.12.03

Offert för finansieringen av Brf TorgEtt med ränteuppdatering 2014.11.05

Beräkning av taxeringsvärde

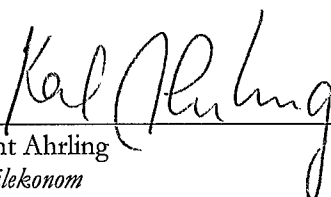
Försäkringsbrev för byggförsäkring dat. 2013.03.19

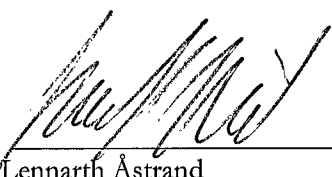
Utdrag ur fastighetsregistret

Hyreskontrakt med Lily Stirling dat 14.05.05, Bromma Församling dat 14.05.05, Lilla Alby

Skrädderi dat 14.05.08 och ICA dat 14.11.20., vilket innebär att alla lokaler är uthyrda.

Stockholm 2014.12.04


 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB


 Lennarth Åstrand
 Civilingenjör
 Gar-Bo AB

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