allabrf.se

20141117029 63

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kista Torn

Organisationsnummer: 769625-2175
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 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 17
G.	Känslighetsanalys	Sida 18

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-11-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KISTA TORN

Lennart Wirén | Erik Barkman | Åsa Lennmor

Registrerad av Bolagsverket 2014-11-18

allabrf.se

20141111702964

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kista Torn 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 266 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under 3:a kvartalet 2015 och avslutas under 2:a kvartalet 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under 1:a kvartalet 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 2014-11-10. 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 entreprenad-kontrakt 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.

Byggfelsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till Danmark 6, Stockholm	
Adress:	Borgarfjordsgatan 19 & 21a	
Tomtens areal:	ca 1 642 kvm	Prel, fastighetsbildningen är ej slutligt reglerad
Boarea enligt tabell:	ca 20 631 kvm	
Lokalarea:	ca 80 kvm	
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 34 våningar samt källare, garage och terrassbyggnad	
Antal bostadslägenheter:	266 st	

Parkering

177 garageplatser varav 11 mc-platser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet, lokal är planerad för te x sushi.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende nödutrymning ifrån fastigheten Danmark 7, belastar Danmark 6.
Servitut avseende källarföråd placerade i fastigheten Danmark 7, förmån Danmark 6.
Servitut avseende el- och fjärvärmeledningar, belastar Danmark 6.

LÄGENHETSTABELL

BRF KISTA TORN

20141117029 73

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
12101	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	651 000	1 807 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12102	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	880 000	2 262 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12103	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 105 000	2 669 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12104	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	784 000	2 064 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12105	53	2 RK		0,2856%	986 000	614 000	1 600 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12106	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	868 000	2 318 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12107	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	964 000	2 494 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12108	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	591 000	1 645 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12201	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	696 000	1 852 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12202	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	971 000	2 353 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12203	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 169 000	2 733 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12204	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	836 000	2 116 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12205	53	2 RK		0,2856%	986 000	654 000	1 640 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12206	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	925 000	2 375 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12207	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 025 000	2 555 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12208	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	631 000	1 685 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12301	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	735 000	1 891 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12302	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 021 000	2 403 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12303	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 228 000	2 792 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12304	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	882 000	2 162 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12305	53	2 RK		0,2856%	986 000	690 000	1 676 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12306	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 096 000	2 546 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12307	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 080 000	2 610 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12308	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	667 000	1 721 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12401	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	775 000	1 931 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12402	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 071 000	2 453 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12403	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 286 000	2 850 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12404	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	928 000	2 208 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12405	53	2 RK		0,2856%	986 000	725 000	1 711 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12406	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 150 000	2 600 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12407	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 136 000	2 666 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12408	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	738 000	1 792 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12501	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	846 000	2 002 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12502	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 143 000	2 525 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12503	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 389 000	2 953 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12504	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 010 000	2 290 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325

LÄGENHETSTABELL

BRF KISTA TORN

20141117029 74

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
12505	53	2 RK		0,2856%	986 000	789 000	1 775 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12506	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 246 000	2 696 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12507	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 275 000	2 805 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12508	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	831 000	1 885 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12601	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	917 000	2 073 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12602	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 214 000	2 596 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12603	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 492 000	3 056 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12604	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 093 000	2 373 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12605	53	2 RK		0,2856%	986 000	853 000	1 839 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12606	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 342 000	2 792 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12607	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 413 000	2 943 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12608	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	925 000	1 979 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12701	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	973 000	2 129 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12702	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 285 000	2 667 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12703	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 575 000	3 139 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12704	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 159 000	2 439 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12705	53	2 RK		0,2856%	986 000	904 000	1 890 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12706	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 418 000	2 868 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12707	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 493 000	3 023 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12708	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	979 000	2 033 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12801	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 067 000	2 223 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12802	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 403 000	2 785 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12803	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 711 000	3 275 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12804	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 268 000	2 548 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12805	53	2 RK		0,2856%	986 000	988 000	1 974 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12806	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 545 000	2 995 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12807	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 627 000	3 157 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12808	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 068 000	2 122 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12901	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 197 000	2 353 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12902	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 567 000	2 949 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12903	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 902 000	3 466 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12904	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 420 000	2 700 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12905	53	2 RK		0,2856%	986 000	1 106 000	2 092 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12906	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 721 000	3 171 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12907	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 813 000	3 343 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12908	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 193 000	2 247 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
13001	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 267 000	2 423 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13002	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 655 000	3 037 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
13003	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 004 000	3 568 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13004	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 501 000	2 781 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13005	53	2 RK		0,2856%	986 000	1 169 000	2 155 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
13006	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 816 000	3 266 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
13007	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	1 913 000	3 443 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13008	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 260 000	2 314 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13101	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 337 000	2 493 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13102	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 743 000	3 125 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
13103	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 106 000	3 670 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13104	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 582 000	2 862 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13105	53	2 RK		0,2856%	986 000	1 232 000	2 218 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
13106	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 910 000	3 360 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
13107	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 012 000	3 542 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13108	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 326 000	2 380 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13201	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 383 000	2 539 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13202	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 801 000	3 183 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
13203	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 173 000	3 737 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13204	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 635 000	2 915 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13205	53	2 RK		0,2856%	986 000	1 273 000	2 259 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
13206	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	1 972 000	3 422 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
13207	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 077 000	3 607 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13208	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 370 000	2 424 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13301	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 428 000	2 584 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13302	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	1 858 000	3 240 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
13303	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 239 000	3 803 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13304	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 688 000	2 968 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13305	53	2 RK		0,2856%	986 000	1 314 000	2 300 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
13306	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	2 034 000	3 484 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
13307	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 142 000	3 672 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13308	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 414 000	2 468 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13403	115	4 RK		0,5086%	1 756 000	2 659 000	4 415 000	68 479	5 707	2 640	220	71 119	5 927	1 625
13405	54	2 RK		0,2887%	997 000	1 344 000	2 341 000	38 880	3 240	2 640	220	41 520	3 460	1 125
13501	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 499 000	2 655 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13502	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	1 968 000	3 328 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
13503	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 342 000	3 906 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13504	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 770 000	3 050 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13505	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 390 000	2 364 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
13506	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 140 000	3 579 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
13507	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 243 000	3 773 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13508	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 481 000	2 535 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13601	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 592 000	2 748 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13602	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 085 000	3 445 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
13603	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 477 000	4 041 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13604	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 878 000	3 158 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13605	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 474 000	2 448 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
13606	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 266 000	3 705 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
13607	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 375 000	3 905 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13608	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 570 000	2 624 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13701	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 630 000	2 786 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13702	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 133 000	3 493 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
13703	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 533 000	4 097 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13704	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 923 000	3 203 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13705	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 509 000	2 483 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
13706	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 318 000	3 757 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
13707	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 430 000	3 960 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13708	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 605 000	2 659 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13801	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 668 000	2 824 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13802	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 181 000	3 541 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
13803	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 589 000	4 153 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13804	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	1 968 000	3 248 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13805	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 544 000	2 518 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
13806	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 370 000	3 809 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
13807	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 485 000	4 015 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13808	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 640 000	2 694 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
13901	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 706 000	2 862 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
13902	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 229 000	3 589 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
13903	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 645 000	4 209 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
13904	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 013 000	3 293 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
13905	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 579 000	2 553 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
13906	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 422 000	3 861 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
13907	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 540 000	4 070 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
13908	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 675 000	2 729 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14001	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 745 000	2 901 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14002	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 278 000	3 638 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
14003	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 701 000	4 265 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14004	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 057 000	3 337 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14005	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 612 000	2 586 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14006	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 473 000	3 912 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14007	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 594 000	4 124 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14008	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 716 000	2 770 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14101	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 781 000	2 937 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14102	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 324 000	3 684 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
14103	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 754 000	4 318 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14104	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 099 000	3 379 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14105	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 645 000	2 619 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14106	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 522 000	3 961 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14107	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 646 000	4 176 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14108	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 751 000	2 805 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14201	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 817 000	2 973 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14202	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 370 000	3 730 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
14203	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 807 000	4 371 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14204	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 141 000	3 421 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14205	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 678 000	2 652 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14206	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 571 000	4 010 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14207	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 698 000	4 228 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14208	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 786 000	2 840 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14301	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 853 000	3 009 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14302	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 416 000	3 776 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
14303	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 860 000	4 424 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14304	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 183 000	3 463 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14305	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 711 000	2 685 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14306	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 620 000	4 059 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14307	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 750 000	4 280 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14308	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 821 000	2 875 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14401	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	1 889 000	3 045 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14402	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 460 000	3 820 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
14403	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	2 912 000	4 476 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14404	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 225 000	3 505 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14405	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 742 000	2 716 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14406	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 669 000	4 108 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14407	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 800 000	4 330 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14408	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 854 000	2 908 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
14501	66	2 RK		0.3348%	1 156 000	2 011 000	3 167 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
14502	82	3 RK		0,3939%	1 360 000	2 613 000	3 973 000	53 036	4 420	2 640	220	55 676	4 640	1 325
14503	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	3 089 000	4 653 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
14504	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	2 366 000	3 646 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
14505	52	2 RK		0,2821%	974 000	1 852 000	2 826 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
14506	89	3 RK		0,4167%	1 439 000	2 833 000	4 272 000	56 117	4 676	2 640	220	58 757	4 896	1 325
14507	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	2 973 000	4 503 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
14508	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	1 970 000	3 024 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
Justering				0,0005%				-4				-4		
SUMMA	**20 631**	**266**		**100,0000%**	**345 291 000**	**359 965 000**	**705 256 000**	**13 465 380**		**702 240**		**14 167 620**		**342 650**

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 eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

allabrf.se

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,600%

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

		Uppräkninng per år	Fastighetsskatt
Bostäder:	323 500		
Garage:	17 400	2,0%	1,0%
Uthyrningslokaler:	2 400	2,0%	1,0%

År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:		**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)												
Räntor	tkr	-7 956	-7 932	-7 903	-7 868	-7 827	-7 781	-7 729	-7 672	-7 609	-7 541	-7 467
Amorteringar	tkr	-155	-168	-186	-208	-230	-254	-282	-309	-340	-378	-420
Extra amorteringar	tkr	-508	-650	-786	-919	-1 052	-1 183	-1 309	-1 437	-1 561	-1 677	-1 790
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-4 989	-5 089	-5 191	-5 295	-5 401	-5 545	-5 656	-5 769	-5 884	-6 002	-6 122
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-227	-232	-237	-241
Tomträttsavgäld	tkr	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363	-2 363
SUMMA UTBETALNINGAR	**tkr**	**-16 169**	**-16 404**	**-16 635**	**-16 863**	**-17 087**	**-17 345**	**-17 562**	**-17 777**	**-17 989**	**-18 198**	**-18 403**
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	703	717	732	746	761	777	792	808	824	840	857
Inbetalningar												
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	14 510	14 800	15 096	15 398	15 706	16 020	16 340	16 667	17 000	17 340	17 687
Övriga intäkter	tkr	2 280	2 303	2 326	2 349	2 372	2 396	2 420	2 444	2 468	2 493	2 518
SUMMA INBETALNINGAR	**tkr**	**16 790**	**17 103**	**17 422**	**17 747**	**18 078**	**18 416**	**18 760**	**19 111**	**19 468**	**19 833**	**20 205**
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	**tkr**	**621**	**699**	**787**	**884**	**991**	**1 071**	**1 198**	**1 334**	**1 479**	**1 635**	**1 802**
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	96										
KASSABEHÅLLNING	**tkr**	**717**	**1 416**	**2 203**	**3 087**	**4 078**	**5 150**	**6 348**	**7 682**	**9 161**	**10 796**	**12 598**
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	621	1 242	1 863	2 484	3 105	3 726	4 347	4 968	5 589	6 210	6 831

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad (200 år för tomträtt). 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	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449	-7 449
Avskrivning	(tomträtt)	tkr	-907	-907	-907	-907	-907	-907	-907	-907	-907	-907	-907
Summa avskrivning			-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355	-8 355
Bokföringsmässigt resultat		tkr	-7 692	-7 459	-7 217	-6 965	-6 703	-6 468	-6 187	-5 896	-5 596	-5 286	-4 964

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

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

allabrf.se

allabrf.se

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	16 169	16 404	16 635	16 863	17 087	17 345	17 562	17 777	17 989	18 198	18 403

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-10-09 ökar med 1,9%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			3,600%
- innehåller räntenivå per	2014-10-09	1,688%	
- och en reserv för ränteökning		1.912%	
Total ränta i finansieringsplan			3,600%

B: Om räntenivån per 2014-10-09 ökar med 2 %, dvs ca 0,1% **över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	221	220	220	219	217	216	215	213	211	209	207
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	**-621**	**-699**	**-787**	**-884**	**-991**	**-1 071**	**-1 198**	**-1 334**	**-1 479**	**-1 635**	**-1 802**
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	221	142	54	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare	**1%**											
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	0	50	102	157	215	275	339	405	475	547	623

allabrf.se

20141117029981

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 november 2014 för bostadsrättsföreningen Kista Torn, org. nr: 769625-2175.

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 11 november 2014

Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

allabrf.se

20141117002982

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-11-11 för Brf Kista Torn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2014-10-06
2.	Registreringsbevis	2014-10-06
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-11-10
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-11-10
5.	Kreditoffert	2012-09-15
6.	Exploateringsavtal	2011-10-10
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2014-10-21
8 .	Beräkning av taxeringsvärde	2014-10-21
9.	Byggfelsförsäkring	2012-12-17
10.	Tomträttsavtal utan bilaga	2013-01-08
11.	Årsredovisning Brf Sjövikskajen 2013 sid 6,10 11	odaterade
12.	Redovisning av servicekostnad för hissar	2014-11-07
13.	Redovisning av kostnad för revision och taxeringsvärde för lokaler	2014-11-04
		2014-11-10
14.	Taxeringsvärde	
15.	BTA Ljus Mörk plan 10	2014-10-14

allabrf.se

20141117029 65

Gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastighet ska delta i:
GA:1 garage, gård- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum och styrelserum,
del av fasad, tekniska anordningar gemensamt med Danmark 7.
GA:2 Tekniska anordningar gemensamt med Danmark 7
Andelstalen är ännu inte fastställda.
Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.
Beroende 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 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 och utrymmen
Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentraler, fjärrvärme, elrum, fläktrum, telerum, reservkraftsaggregat
Hissar (3 st), hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Utrymme för källsortering av sopor, sopsugsanläggning
Cykelrum, städrum, fastighets- och barnvagns/rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV
Lägenhetsförråd i källare, entréplan, plan 1, och i K2 Kista Torn
Gemensamhetslokal, bastu och relaxavdelning i terrassbyggnad samt takterrass

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Slipad terrazzo, fasadglas, cellplast, betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar (inkl plåt) alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takterrass/plåt/papp/sedumtak
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster aluminiumbeklädda, vissa är fasta.
Balkonger:	Loggior (invändig balkong)
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme
Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

allabrf.se

20141117029666

Ventilation
Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation.
Frånluftssystem med värmeåtervinning.
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.

Sprinkler
Speciella brandregler gäller för höga hus. Därför är samtliga lägenheter försedda med sprinkler.
En sprinkleranläggning består av ett rörsystem som ständigt har vatten ända fram till sprinklerhuvudena och står under ständigt tryck. Sprinklerledningarna är förlagda ovan undertak eller i bjälklag i lägenheternas kommunikationsutrymmen och badrum samt i gipsinklädnader vid tak. Varje sprinklerhuvud utlöses individuellt och det är enbart värme c:a 70°C som gör att sprinkler utlöses. Om ett sprinklerhuvud löser ut, vattenbegjuts det område som huvudet ska skydda. Vattenbegjutningen pågår till dess att berörd sprinklersektion stängs av manuellt. I samband med att ett sprinklerhuvud löser ut går det automatiskt brandlarm till Räddningstjänsten.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat/målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat/målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum
WC	Klinker	Målat, delvis kaklat	Målat	Sanitetsutrustning
Loggia	Klinker	Målat	Målat ev. ljudabsorbent	

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

allabrf.se

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för pentry

Försäkring

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

20141117029 67

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	926 160 000 kr
Ospecificerat (kassa)	96 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**926 256 000 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 0180114

Taxeringsvärde bostäder ca	323 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	17 400 tkr

allabrf.se

20141117029 68

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	44 200 000	1	3,20%	1 414 400	30 940	1 445 340
Bottenlån	44 200 000	2	3,40%	1 502 800	30 940	1 533 740
Bottenlån	44 200 000	3	3,60%	1 591 200	30 940	1 622 140
Bottenlån	44 200 000	4	3,80%	1 679 600	30 940	1 710 540
Bottenlån	44 200 000	5	4,00%	1 768 000	30 940	1 798 940
Amortering utöver avtal					508 300	508 300
S:a lån	221 000 000			7 956 000	663 000	8 619 000
Insatser	345 291 000					
Upplåtelseavgifter	359 965 000					
S:a finansiering	926 256 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **8 619 000**

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: 3,60%

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: 7 449 tkr
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 200 år för tomträtt: 907 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Tomträttsavgäld (kr/år) **2 362 900**

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm **621 330**

allabrf.se

20141117029 69

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	245 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	41 000	
Vattenavgifter	380 000	
Värmeavgifter	1 300 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	675 000	
Sophämtning (hushållssopor)	83 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, fönsterputs städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	455 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	220 000	
Gemensamhetsanläggning e)	20 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	702 240	
Försäkringar	83 000	
Väderprognosstyrning	45 000	
Bemanning entré och rondering	215 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	159 000	
Diverse inkl. jour	305 000	
Summa driftskostnader		**4 989 240**
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	174 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	24 000	
		198 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		**16 790 470**

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 342 650 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 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot en ersättning motsvarande faktisk kostnad.

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.

allabrf.se

20141117702970

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	20 631	kvm			13 465 380
Årsavgift bredband					702 240
Årsavgift varmvatten					342 650
Hyra uthyrningslokaler *)	80	kvm	2 750	kr/kvm och år	220 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler					24 000
Hyra garage	166	st	1 000	kr/plats och mån	1 992 000
Hyra garage, mc-platser	11	st	500	kr/plats och mån	66 000
Outhyrda garageplatser	5% av total intäkt garage				-102 900
Intäkt övernattningsrum					35 500
Intäkt gemensamhetslokal, bastu					45 600
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER					**16 790 470**

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.

LÄGENHETSTABELL

BRF KISTA TORN

2014111702971

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
11201	65	2 RK		0,3313%	1 144 000	151 000	1 295 000	44 613	3 718	2 640	220	47 253	3 938	1 125
11202	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	224 000	1 595 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11203	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	331 000	1 895 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11204	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	226 000	1 495 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325
11205	52	2 RK		0,2821%	974 000	21 000	995 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11206	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	245 000	1 695 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11207	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	177 000	1 695 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11208	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	141 000	1 195 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
11301	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	236 000	1 392 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11302	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	287 000	1 658 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11303	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	405 000	1 969 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11304	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	237 000	1 506 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325
11305	52	2 RK		0,2821%	974 000	193 000	1 167 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11306	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	334 000	1 784 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11307	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	311 000	1 829 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11308	60	2 RK		0,3084%	1 065 000	202 000	1 267 000	41 532	3 461	2 640	220	44 172	3 681	1 125
11401	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	274 000	1 430 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11402	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	332 000	1 703 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11403	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	456 000	2 020 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11404	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	278 000	1 547 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325
11405	52	2 RK		0,2821%	974 000	225 000	1 199 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11406	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	381 000	1 831 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11407	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	360 000	1 878 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11408	60	2 RK		0,3084%	1 065 000	236 000	1 301 000	41 532	3 461	2 640	220	44 172	3 681	1 125
11501	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	372 000	1 528 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11502	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	539 000	1 910 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11503	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	697 000	2 261 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11504	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	387 000	1 656 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325
11505	52	2 RK		0,2821%	974 000	309 000	1 283 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11506	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	508 000	1 958 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11507	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	489 000	2 007 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11508	60	2 RK		0,3084%	1 065 000	325 000	1 390 000	41 532	3 461	2 640	220	44 172	3 681	1 125
11601	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	411 000	1 567 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11602	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	588 000	1 959 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11603	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	753 000	2 317 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11604	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	430 000	1 699 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325

allabrf.se

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
11605	52	2 RK		0,2821%	974 000	343 000	1 317 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11606	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	558 000	2 008 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11607	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	541 000	2 059 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11608	60	2 RK		0,3084%	1 065 000	361 000	1 426 000	41 532	3 461	2 640	220	44 172	3 681	1 125
11701	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	449 000	1 605 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11702	83	3 RK		0,3971%	1 371 000	637 000	2 008 000	53 465	4 455	2 640	220	56 105	4 675	1 325
11703	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	810 000	2 374 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11704	74	3 RK		0,3675%	1 269 000	473 000	1 742 000	49 487	4 124	2 640	220	52 127	4 344	1 325
11705	52	2 RK		0,2821%	974 000	376 000	1 350 000	37 983	3 165	2 640	220	40 623	3 385	1 125
11706	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	608 000	2 058 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11707	96	3 RK		0,4396%	1 518 000	592 000	2 110 000	59 198	4 933	2 640	220	61 838	5 153	1 325
11708	60	2 RK		0,3084%	1 065 000	396 000	1 461 000	41 532	3 461	2 640	220	44 172	3 681	1 125
11801	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	488 000	1 644 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11802	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	674 000	2 056 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
11803	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	866 000	2 430 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11804	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	505 000	1 785 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
11805	53	2 RK		0,2856%	986 000	397 000	1 383 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
11806	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	658 000	2 108 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11807	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	631 000	2 161 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
11808	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	442 000	1 496 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
11901	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	572 000	1 728 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
11902	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	780 000	2 162 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
11903	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	989 000	2 553 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
11904	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	692 000	1 972 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
11905	53	2 RK		0,2856%	986 000	542 000	1 528 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
11906	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	766 000	2 216 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
11907	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	853 000	2 383 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
11908	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	518 000	1 572 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125
12001	66	2 RK		0,3348%	1 156 000	612 000	1 768 000	45 081	3 757	2 640	220	47 721	3 977	1 125
12002	84	3 RK		0,4002%	1 382 000	830 000	2 212 000	53 894	4 491	2 640	220	56 534	4 711	1 325
12003	98	4 RK		0,4530%	1 564 000	1 047 000	2 611 000	60 992	5 083	2 640	220	63 632	5 303	1 625
12004	75	3 RK		0,3707%	1 280 000	738 000	2 018 000	49 916	4 160	2 640	220	52 556	4 380	1 325
12005	53	2 RK		0,2856%	986 000	578 000	1 564 000	38 451	3 204	2 640	220	41 091	3 424	1 125
12006	90	3 RK		0,4199%	1 450 000	817 000	2 267 000	56 546	4 712	2 640	220	59 186	4 932	1 325
12007	97	3 RK		0,4431%	1 530 000	909 000	2 439 000	59 666	4 972	2 640	220	62 306	5 192	1 325
12008	59	2 RK		0,3052%	1 054 000	554 000	1 608 000	41 103	3 425	2 640	220	43 743	3 645	1 125

allabrf.se