allabrf.se

20160308012254

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SYMFONIN I KNEIPPEN SYD

Norrköping kommun

ORG NR 769629-2494

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

		Sid
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	3-4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
F.	Nyckeltal	11
G.	Ekonomisk prognos	12
H.	Känslighetsanalys	13
I.	Särskilda förhållanden	14
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerade av Bolagsverket 2016-03-09

allabrf.se

2016030801255

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Symfonin i Kneippen Syd, Norrköping kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 december 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april månad 2016. Inflyttning beräknas ske under november 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 26 oktober 2015.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

allabrf.se

20160308012356

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Harpan 6 och Norrköping Lyran 2.
Adress:	Nils Åbergs Gata 15A-C, 17A-C, 19A-C, 21A-F Ellen Mobergs Gata 5A-F, 7A-F 603 70 Norrköping
Tomtens areal:	Cirka 6055 m²
Bostadsarea:	Cirka 3627 m²

Antal bostadslägenheter: 54 lägenheter i sex flerbostadshus.

Husets utformning:	Sex flerbostadshus om 2-4 våningsplan med undercentral för el och VVS i respektive bostadshus. Lägenhetsförråd i separata byggnader. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Värme tillförs husen genom fjärrvärme och distribueras ut till lägenheterna vilka värms av radiatorer och konvektorer samt badrummets radiator i form av vattenburen handdukstork. FTX-aggregat placerat i kök alternativt badrum i respektive lägenhet. Frånluft i badrum, klädkammare och kök. Tilluft i vardagsrum, kök och sovrum. Kolfilterfläkt i kök
El:	Individuell mätning av hushållsel, kostnad för hushållsel betalas av varje bostadsrättshavare direkt till leverantören.
Hiss:	En hiss placerad i invändigt trapphus i hus A, B respektive C.
Sophantering:	Sopbehållare med placering enligt ritning[1].
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Kodlås för entrédörrar till trapphus.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 10 carportar samt 46 parkeringsplatser.
Gemensamhets –anläggning:	Brf Symfonin i Kneippen Syd ingår i gemensamhetsanläggning Harpan GA:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar kvartersgata med trottoarer, gatubelysning, träd och buskar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening och kostnaderna för anläggningens drift fördelas mellan deltagande fastigheter Harpan 1-6. Brf Symfonin i Kneippen Syds andelstal är 36.
Rättigheter:	Ändamål; VA-ledningar. Rättsförhållande; last. Ändamål: gång-och cykelväg. Rättsförhållande; last
Detaljplan:	Laga kraft 2009-07-20.

[1] Ritningen finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

allabrf.se

160308012257

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Huset grundläggs med betongkonstruktion på mark.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement (med synliga fogar i innertak).
Entré/Trapphus:	Entréplan har golv med klinker, skrapgaller, postboxar, namntavla samt anslagstavla. Väggar enligt separat kulörbeskrivning[2]. Betongtrappa och hiss i respektive trapphus i hus A, B och C.
Fasader/Väggar:	Fasader av målade prefabricerade betongelement. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av betongbjälklag över översta våningsplanet med en ovanliggande träkonstruktion, isolering och ytskikt av papp.
Dörrar:	Entréparti i aluminium. Entrédörrar till lägenheter av trä med fabriksmålad yta, trycke av metall. Ståldörr till förråd och miljöhus. Trädörr till undercentraler. Innerdörrar med fabriksmålad karm och foder i trä, dörrblad av slät fabriksmålad träfiberskiva, trycke av metall.
Fönster:	Träaluminiumfönster med isolerglas i fast respektive öppningsbart utförande.
Balkonger/Uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Uteplatser beläggs med trätrall. Balkong- och loftgångsräcken utförs de med fronter av perforerad lackerad plåt.

Kortfattad rumsbeskrivning[3]

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker/ekparkett	Målat	Målat/grängat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat/grängat
Kök:	Ekparkett	Målat/kakel	Målat/grängat
Klädkammare:	Ekparkett	Målat	Målat/grängat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat/grängat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat

[2] Kulörbeskrivning finns att hämta hos bostadsrättsföreningens styrelse.
[3] Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

allabrf.se

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

20160308012528

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	127 735 216
Köpeskilling för inredningsval	2 345 554
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	**130 180 770**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 47 600 000 kronor för bostäder (40 000 000 kr för byggnad och 7 600 000 kronor för mark).

allabrf.se

20160308012559

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindningstid [2]	Räntesats [3] (%)	Ränte-kostnad (kr)	Amortering [4] (kr)	Kapital-kostnad (kr)
Lån 1	15 455 072	1 år	2,15	332 284	75 000	407 284
Lån 2	15 455 072	3 år	2,60	401 832	0	401 832
Lån 3	15 455 072	5 år	3,05	471 380	0	471 380
Summa	**46 365 216**			**1 205 496**	**75 000**	**1 280 496**
Insatser	81 470 000					
Upplåtelseavgfiter tillval	2 345 554					
Summa Finansiering	**130 180 770**					
Summa år 1 [5]			**varav amortering**		**75 000**	**1 280 496**

[1] Säkerhet för lån är pantbrev.

[2] Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

[3] Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

[4] Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 5 %.

[5] Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

allabrf.se

2016030801260

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida		**1 280 496**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m^2 bostadsarea		**200 000**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning		70000
Arvode till styrelse och revisorer		35 000
Föreningens administration		3 000
Uppvärmning		127 000
Gemensam elförbrukning		80 000
Gemensam vattenförbrukning		100 000
Varmvatten		72 540
Renhållning		80 000
Sotning		10 000
Lokalvård		25 000
Fastighetsskötsel		30 000
Trädgårdsskötsel/Snöröjning		80 000
Hissar		15 000
TV, telefoni och bredband		164 592
Försäkringar		55 000
Filterbyte		20 000
Löpande underhåll		20 000
Gemensamhetsanläggning	50 000	
Summa Driftskostnader[1], kr		**1 037 132**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder[2]	0	
Summa skatter, kr		**0**

Reserv

Reserv som avsätts de fem första åren		**50 000**
Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr		**2 567 628**
Avgår amorteringar		-75 000
Avgår avsättningar		-200 000
Avskrivningar		1 008 352
Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr		***3 300 980***

[1] Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

[2] För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

allabrf.se

20160308012617

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten preliminärdebiteras, avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 133 696
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband [1]	164 592
Årsavgifter varmvatten [2]	72 540
Hyresintäkter carportar/p-platser [3]	196 800
Summa beräknade årliga intäkter, kr	**2 567 628**

[1] TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 254 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, samtalsavgifter för telefoni samt högre hastighet för bredband tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

[2] Årsavgift för varmvatten debiteras med olika belopp enligt lägenhetsredovisning per månad beroende av lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

3 Intäkten avser totalt 10 stycken carportar á 500 kronor per månad & 38 stycken p-platser á 300 kronor per månad av totalt 56 stycken bilplatser.

I tabellen på följande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

allabrf.se

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads-area, ca (m²)	Antal rum [1]	Uteplats/ Balkong [2]	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift tillval	Insats + upplåtelse-avgift tillval	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, telefoni & bredband (kr)	Månads-avgift [3] (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)
A1001	61,5	2 RoK	U	1 275 000	31 954	1 306 954	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
A1002	56,5	2 RoK	U	1 150 000	8 843	1 158 843	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
A1003	79,0	3 RoK	U	1 725 000	61 460	1 786 460	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
A1101	68,0	3 RoK	B	1 395 000	53 169	1 448 169	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
A1102	56,5	2 RoK	B	995 000	4 194	999 194	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
A1103	79,0	3 RoK	B	1 625 000	2 033	1 627 033	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
A1201	68,0	3 RoK	B	1 475 000	10 064	1 485 064	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
A1202	56,5	2 RoK	B	1 195 000	38 034	1 233 034	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
A1203	79,0	3 RoK	B	1 775 000	78 341	1 853 341	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
A1301	68,0	3 RoK	B	1 575 000	90 855	1 665 855	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
A1302	56,5	2 RoK	B	1 295 000	22 775	1 317 775	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
A1303	79,0	3 RoK	B	1 850 000	74 398	1 924 398	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
B1001	61,5	2 RoK	U	1 275 000	25 123	1 300 123	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
B1002	56,5	2 RoK	U	1 150 000	2 736	1 152 736	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
B1003	79,0	3 RoK	U	1 650 000	86 365	1 736 365	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
B1101	68,0	3 RoK	B	1 395 000	26 739	1 421 739	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
B1102	56,5	2 RoK	B	995 000	27 770	1 022 770	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
B1103	79,0	3 RoK	B	1 575 000	73 172	1 648 172	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
B1201	68,0	3 RoK	B	1 475 000	101 868	1 576 868	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
B1202	56,5	2 RoK	B	1 195 000	14 093	1 209 093	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
B1203	79,0	3 RoK	B	1 695 000	13 839	1 708 839	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
B1301	68,0	3 RoK	B	1 575 000	21 439	1 596 439	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
B1302	56,5	2 RoK	B	1 295 000	42 353	1 337 353	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
B1303	79,0	3 RoK	B	1 825 000	77 673	1 902 673	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
C1001	61,5	2 RoK	U	1 215 000	34 201	1 249 201	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
C1002	56,5	2 RoK	U	1 095 000	1 368	1 096 368	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
C1003	79,0	3 RoK	U	1 625 000	67 913	1 692 913	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580

[1] RoK = Rum och Kök.

[2] B = Balkong U = Uteplats

[3] Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband men exklusive varmvatten och hushållsel. Kostnad för hushållsel betalas direkt till leverantören och beräknas till 250-400 kronor per månad och lägenhet beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

allabrf.se

forts tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads-area, ca (m^2)	Antal rum [1]	Uteplats/ Balkong [2]	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift tillval	Insats + upplåtelse-avgift tillval	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, telefoni & bredband (kr)	Månads-avgift [3] (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)
C1101	68,0	3 RoK	B	1 395 000	63 395	1 458 395	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
C1102	56,5	2 RoK	B	950 000	36 651	986 651	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
C1103	79,0	3 RoK	B	1 545 000	53 697	1 598 697	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
C1201	68,0	3 RoK	B	1 475 000	86 674	1 561 674	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
C1202	56,5	2 RoK	B	1 195 000	26 744	1 221 744	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
C1203	79,0	3 RoK	B	1 695 000	51 361	1 746 361	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
C1301	68,0	3 RoK	B	1 575 000	10 026	1 585 026	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
C1302	56,5	2 RoK	B	1 295 000	27 261	1 322 261	1,593	33 990	3 048	3 087	1 130
C1303	79,0	3 RoK	B	1 825 000	71 771	1 896 771	2,139	45 640	3 048	4 057	1 580
D1001	61,5	2 RoK	U	1 295 000	19 002	1 314 002	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
D1002	68,0	3 RoK	U	1 450 000	80 375	1 530 375	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
D1003	68,0	3 RoK	U	1 475 000	78 429	1 553 429	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
D1101	68,0	3 RoK	B	1 450 000	57 382	1 507 382	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
D1102	68,0	3 RoK	B	1 425 000	89 465	1 514 465	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
D1103	68,0	3 RoK	B	1 450 000	11 200	1 461 200	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
E1001	61,5	2 RoK	U	1 795 000	0	1 795 000	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
E1002	68,0	3 RoK	U	1 875 000	16 290	1 891 290	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
E1003	68,0	3 RoK	U	1 895 000	86 611	1 981 611	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
E1101	68,0	3 RoK	B	1 875 000	98 388	1 973 388	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
E1102	68,0	3 RoK	B	1 775 000	66 941	1 841 941	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
E1103	68,0	3 RoK	B	1 845 000	15 251	1 860 251	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
F1001	61,5	2 RoK	U	1 695 000	40 545	1 735 545	1,714	36 572	3 048	3 302	1 230
F1002	68,0	3 RoK	U	1 825 000	19 405	1 844 405	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
F1003	68,0	3 RoK	U	1 795 000	51 458	1 846 458	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
F1101	68,0	3 RoK	B	1 795 000	42 620	1 837 620	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
F1102	68,0	3 RoK	B	1 745 000	43 344	1 788 344	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
F1103	68,0	3 RoK	B	1 695 000	8 496	1 703 496	1,872	39 943	3 048	3 583	1 360
diff.							*0,004*	*72*			
SUMMA	**3 627,0**			**81 470 000**	**2 345 554**	**83 815 554**	**100,000**	**2 133 696**	**164 592**		**72 540**

[1] RoK = Rum och Kök.

[2] B = Balkong U = Uteplats

[3] Månadsavgift inklusive TV, telefoni och bredband men exklusive varmvatten och hushållsel. Kostnad för hushållsel betalas direkt till leverantören och beräknas till 250-400 kronor per månad och lägenhet beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

allabrf.se

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (inkl inredningsval)	35 892 kr
Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (exkl inredningsval)	35 245 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 783 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	22 462 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten)	286 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten)	654 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Eventuell lokalarea utgör inte fördelningsgrund.

20160308013264

allabrf.se

G. EKONOMISK PROGNOS

20160308012653

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 133 696	2 176 370	2 219 897	2 264 295	2 309 581	2 355 773	2 600 964
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	237 132	241 875	246 712	251 646	256 679	261 813	289 063
Årsavgift kr/m²	654	667	680	694	708	722	797
Övriga intäkter							
Hyresintäkter parkering	196 800	200 736	204 751	208 846	213 023	217 283	239 898
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	**2 567 628**	**2 618 981**	**2 671 360**	**2 724 787**	**2 779 283**	**2 834 869**	**3 129 924**
Driftskostnader	1 037 132	1 057 875	1 079 032	1 100 613	1 122 625	1 145 078	1 264 258
Övriga kostnader							
Reserv	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	0	0
Kapitalkostnader							
Räntor	1 205 496	1 203 546	1 201 498	1 199 348	1 197 091	1 447 450	1 430 789
Avskrivningar	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352
Summa kostnader	**3 300 980**	**3 319 772**	**3 338 882**	**3 358 313**	**3 378 068**	**3 600 880**	**3 703 399**
Årets resultat [1]	**-733 352**	**-700 792**	**-667 522**	**-633 526**	**-598 785**	**-766 011**	**-573 475**
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	200 000	404 000	612 080	824 322	1 040 808	1 261 624	2 433 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-733 352	-700 792	-667 522	-633 526	-598 785	-766 011	-573 475
Årets avskrivning	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352	1 008 352
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	275 000	307 560	340 830	374 826	409 567	242 341	434 877
Likviditetsreserv	100 000						
Amorteringar	-75 000	-78 750	-82 688	-86 822	-91 163	-95 721	-122 167
Årets kassaflöde	**300 000**	**228 810**	**258 142**	**288 004**	**318 404**	**146 620**	**312 710**
Kassabehållning inkl. fondavsättning	300 000	528 811	786 953	1 074 958	1 393 362	1 539 982	2 765 342
Taxeringsvärde garagelokaler	0	0	0	0	0	0	0
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Låneskuld	46 365 216	46 290 216	46 211 466	46 128 779	46 041 957	45 950 794	45 421 874

Förutsättningar
Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Räntan på kassan har satts till 0,0 % från och med år 2.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 75 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.
Medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,15 %.

[1] Årets resultat
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

allabrf.se

H. KÄNSLIGHETSANALYS

20160308012266

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	654	667	680	694	708	722	797
Antagen räntenivå + 1%	781	794	807	821	834	848	922
Antagen räntenivå + 2%	909	922	935	948	961	975	1047
Antagen räntenivå - 1%	526	539	553	566	581	595	672
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	654	670	687	704	722	741	839
Antagen inflationsnivå + 2%	654	674	694	715	737	760	886
Antagen inflationsnivå - 1 %	654	663	673	683	693	704	758

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för varmvatten.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,15 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

allabrf.se

160308012657

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Norrköping den 25/2 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SYMFONIN I KNEIPPEN SYD

Thony Eriksson | Lennart Sandell | Mikaela Wahlund

allabrf.se

20160308012688

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2016-02-25 för bostadsrättsföreningen Symfonin i Kneippen Syd, org. nr. 769629-2494.

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.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 3 mars 2016

Jan-Olof Sjöholm

Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

allabrf.se

20160308001269

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-03-03, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Symfonin i Kneippen Syd

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-06-29
- Stadgar, registrerade 2014-12-11
- Två köpekontrakt, 2015-10-26
- Fastighetsinformationför Norrköping Harpan 6, 2016-02-25
- Fastighetsinformationför Norrköping Lyran 2, 2016-02-25
- Uppdragsavtal, 2015-10-26
- Fullmakt, 2015-10-26
- Övergripande projektbeskrivning, 2014-11-10
- Inflyttningstider, mail 2016-03-03
- Ritningar, 2015-08-31 och 2015-01-09
- Finansieringsoffert, 2015-02-05
- Beräkning taxeringsvärde- Hyreshus 2016-2018