allabrf.se



20131128045581

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄNNFORSEN
**Organisationsnummer: 769625-2183**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


| | | |
|---|---|---|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten/fastigheterna | Sida 2 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 5 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 6 |
| | Lägenhetstabell | Sida 7 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 9 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 10 |


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-11-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄNNFORSEN

Lennart Wirén

Åsa Lennmor

Erik Barkman

**Registrerades av Bolagsverket 2013-12-03**

allabrf.se



20131112804582

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tännforsen, organisationsnummer 769625-2183, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 60 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under 2:a kvartalet 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt 4:a kvartal 2013.

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 2013-11-26. 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 entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken 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/FASTIGHETERNA

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsbeteckning/-ar: | | Vattenfallet 11, Stockholm |
| Adress: | | Råcksta Gårdsväg 28, Jämtlandsgatan 95 |
| Tomtens areal: | | 773 m2 |
| Boarea enligt tabell: | ca | 4 020 m2 |
| Lokalarea: | ca | 204 m2 |
| Byggnadens utformning: | | 1 flerbostadshus i 13 våningar samt källarvåning |
| Antal bostadslägenheter: | | 60 st |

**Parkering**
35 parkeringsplatser i blivande gemensamhetsanläggning (GA:1), se nedan
Parkeringsdäcket beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.
1 öppen parkeringsplats, med motorvärmareuttag

**Uthyrningslokaler**
Föreningen har 1 st (ca 204 $m^2$) lokal för uthyrning i gatuplanet (planerad för gym).

**Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**
Servitut avseende tillfart och väg belastar fastigheten, men beräknas komma att hävas.
Anteckning om industritillbehör belastar fastigheten, men beräknas komma att upphöra.

allabrf.se



20131128045830

**Gemensamhetsanläggningar**
Parkeringsdäck, gård (mark), ledningar och väg.
Fastigheten kommar även att delta i en GA för sopsugsanläggning.
Andelstalen är ännu inte fastställda.
Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningar.

**Visningslägenheter**
Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**
I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**
Plattbelagda och asfaltbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband

**Gemensamma anordningar och utrymmen**
Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral fjärrvärme, elrum, fläktrum.
Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Städrum och förråd för cyklar, rullstolar och barnvagnar.
Kabel för bredband med telefoni och TV
Lägenhetsförråd i källarplan.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

| | |
|---|---|
| Grundläggning: | Betongplatta på packad sprängsten och pålar till berg. |
| Stomme: | Betong, stålpelare i fasad. |
| Ytterväggar: | Puts på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor. Sockelvåning natursten |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong |
| Innerväggar, ej bärande: | Gipsskivor på reglar. |
| Yttertak: | Tätskiktsmatta (papp) |
| Trappor: | Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik. |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta. |
| Balkonger: | Prefab betong. |
| Entrépartier: | Trä och aluminium. |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar. |

**Värme**
Värmepump med värmeåtervinning från frånluft och fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**
Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.
Frånluftssystem med värmeåtervinning.
Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

**Kyla**
Kylaggregat finns integrerad i lokalens luftbehandlingsaggregat

**Bredband med telefoni och TV**
Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.
En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

allabrf.se



20131128045 84

**Kortfattad rumsbeskrivning**

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|---|---|---|---|---|
| Kapprum/hall | Parkett | Målat | Grängat | Kapphylla, skåpinredning |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Grängat | |
| Kök | Parkett | Målat<br>Stänkskydd av kakel. | Grängat | Spishäll och inbyggnadsugn<br>Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp.<br>Diskmaskin<br>Mikrovågsugn<br>Kökssnickerier |
| Övriga rum | Parkett | Målat | Grängat | Skåpinredning |
| Klädkammare/förråd | Parkett | Målat | Grängat | Hylla, klädstång |
| Bad/duschrum<br>WC/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning<br>Skåpinredning<br>Duschskärm<br>Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. |
| WC | Klinker | Kakel och målat. | Målat | Sanitetsutrustning |

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

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|---|---|---|---|---|
| Träningsyta | Parkett | Målat | Undertak av ljudabsorbenter. | Klinker och skrapmatta vid entré<br>Handfat och kakel stänkskydd |
| Toaletter, dusch | Klinker | Kakel | Undertak av ljudabsorbenter. | |
| Omklädningsrum | Klinker | Målat | Undertak av ljudabsorbenter. | Kakel stänkskydd vid handfat |

**Försäkringar**
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. *) | 168 880 000 kr |
| Ospecificerat (kassa) | 50 000 kr |
| **Beräknad slutlig anskaffningskostnad** | **168 930 000 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 är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde | 0180106 |
| Taxeringsvärdet bostäder ca | 73 200 tkr |
| Taxeringsvärdet uthyrningslokaler ca | 2 900 tkr |

allabrf.se



## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader**
Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.
Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

20131112804585

| Lån | Belopp | Bindnings-tid 2) | Ränta 3) | Ränte-kostnad | Amortering | Kapital-kostnad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kr | år | % | Kr | Kr | Kr |
| Bottenlån 1) | 11 000 000 | 1 | 3,50% | 385 000 | 7 700 | 392 700 |
| Bottenlån 1) | 11 000 000 | 2 | 3,80% | 418 000 | 7 700 | 425 700 |
| Bottenlån 1) | 11 000 000 | 3 | 4,20% | 462 000 | 7 700 | 469 700 |
| Bottenlån 1) | 11 000 000 | 4 | 4,40% | 484 000 | 7 700 | 491 700 |
| Bottenlån 1) | 11 000 000 | 5 | 4,70% | 517 000 | 7 700 | 524 700 |
| Avskrivning/amortering utöver avtal 4) | | | | | 79 500 | 79 500 |
| Summa lån | 55 000 000 | | | 2 266 000 | 118 000 | 2 384 000 |
| Insats | 70 498 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgift | 43 432 000 | | | | | |
| Summa | 168 930 000 | | | | | |

Summa kapitalkostnad år 1 **2 384 000**

1) Beräknad lånetid 50 år

| | | |
|---|---|---|
| amortering år 1 | 0,070% | 38 500 |
| amortering år 2 | 0,076% | 41 800 |
| amortering år 3 | 0,084% | 46 200 |

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 4,120%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan (progressiv, 100 år).

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.

| | | |
|---|---|---|
| **Avsättningar** för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014. | 25 kr/m2 | **105 600** |

allabrf.se



20131128045 86

**Driftskostnader a)**

| | | |
|---|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | 65 000 | |
| Styrelsearvode | 30 000 | |
| Revisionsarvode | 15 000 | |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode | 20 000 | |
| Vattenförbrukning | 65 000 | |
| Uppvärmning | 150 000 | |
| Elavgifter (exkl hushållsel) | 235 000 | |
| Sophämtning (hushållssopor) inkl ev. sopsugsanläggning | 70 000 | |
| Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning | 170 000 | |
| Besiktning och service hissar b) | | |
| Gemensamhetsanläggning | 50 000 | |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) | 158 400 | |
| Försäkringar | 20 000 | |
| Parkeringsavtal | 25 000 | |
| Diverse inkl. jourutryckning | 30 000 | **1 103 400** |
| **Övriga kostnader** | | |
| Fastighetsavgift bostäder e) | | |
| Fastighetsskatt uthyrningslokal | 29 000 | **29 000** |

| | |
|---|---|
| **SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER** | **3 622 000** |

a) 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 76 300 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Årsavgifter | 4 020 | m2 | | | 2 722 600 |
| Årsavgift bredband | | | | | 158 400 |
| Årsavgift varmvatten | | | | | 76 300 |
| Årshyra uthyrningslokaler *) | 204 | m2 | 1 850 | kr/kvm | 377 400 |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | | | | | 29 000 |
| Avgift öppna bilplatser, övre plan | 18 | st | 6 000 | kr/plats/år | 108 000 |
| Avgift öppna bilplatser, nedre plan | 17 | st | 8 400 | kr/plats/år | 142 800 |
| Avgift markparkering | 1 | st | 7 500 | kr/plats/år | 7 500 |

| | |
|---|---|
| **SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER** | **3 622 000** |

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

| Nr | LÄGENHET Boarea, cirka *) | Storlek **) | Ej balkong | Andelstal ***) | INSATS | UPPLÅTELSEAVGIFT | SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT | ÅRSAVGIFT | Per manad | ÅRSAVGIFT BREDBAND ****) | Per månad | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten | Per månad | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51101 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 121 000 | 975 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51102 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 408 000 | 1 420 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51103 | 64 | 2 RK | | 0,01594 | 1 124 000 | 551 000 | 1 675 000 | 43 408 | 3 617 | 2 640 | 220 | 46 048 | 3 837 | 1 100 |
| 51104 | 80 | 3 RK | | 0,01882 | 1 327 000 | 523 000 | 1 850 000 | 51 248 | 4 271 | 2 640 | 220 | 53 888 | 4 491 | 1 300 |
| 51105 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 530 000 | 1 800 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51201 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 141 000 | 995 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51202 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 438 000 | 1 450 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51203 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 780 000 | 2 050 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51204 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 455 000 | 1 950 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51205 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 580 000 | 1 850 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51301 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 161 000 | 1 015 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51302 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 468 000 | 1 480 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51303 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 830 000 | 2 100 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51304 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 555 000 | 2 050 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51305 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 630 000 | 1 900 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51401 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 181 000 | 1 035 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51402 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 498 000 | 1 510 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51403 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 880 000 | 2 150 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51404 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 655 000 | 2 150 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51405 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 680 000 | 1 950 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51501 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 201 000 | 1 055 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51502 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 528 000 | 1 540 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51503 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 930 000 | 2 200 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51504 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 755 000 | 2 250 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51505 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 730 000 | 2 000 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51601 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 221 000 | 1 075 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51602 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 558 000 | 1 570 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51603 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 980 000 | 2 250 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51604 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 855 000 | 2 350 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51605 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 780 000 | 2 050 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51701 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 241 000 | 1 095 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51702 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 588 000 | 1 600 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51703 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 030 000 | 2 300 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51704 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 955 000 | 2 450 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51705 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 830 000 | 2 100 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51801 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 271 000 | 1 125 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51802 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 628 000 | 1 640 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |



allabrf.se

| Nr | LÄGENHET Boarea, cirka *) | Storlek **) | Ej balkong | Andelstal ***) | INSATS | UPP-LÅTELSE-AVGIFT | SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT | ÅRSAVGIFT | Per manad | ÅRSAVGIFT BREDBAND ****) | Per månad | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten | Per månad | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 51803 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 090 000 | 2 360 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51804 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 1 055 000 | 2 550 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51805 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 905 000 | 2 175 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51901 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 301 000 | 1 155 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 51902 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 668 000 | 1 680 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 51903 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 150 000 | 2 420 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 51904 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 1 155 000 | 2 650 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 51905 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 980 000 | 2 250 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52001 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 331 000 | 1 185 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 52002 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 708 000 | 1 720 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 52003 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 210 000 | 2 480 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52004 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 1 285 000 | 2 780 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 52005 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 055 000 | 2 325 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52101 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 371 000 | 1 225 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 52102 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 758 000 | 1 770 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 52103 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 270 000 | 2 540 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52104 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 1 415 000 | 2 910 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 52105 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 130 000 | 2 400 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52201 | 40 | 2 RK | x | 0,01211 | 854 000 | 431 000 | 1 285 000 | 32 981 | 2 748 | 2 640 | 220 | 35 621 | 2 968 | 1 100 |
| 52202 | 54 | 2 RK | | 0,01436 | 1 012 000 | 838 000 | 1 850 000 | 39 083 | 3 257 | 2 640 | 220 | 41 723 | 3 477 | 1 100 |
| 52203 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 360 000 | 2 630 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| 52204 | 93 | 4 RK | | 0,02121 | 1 495 000 | 1 565 000 | 3 060 000 | 57 736 | 4 811 | 2 640 | 220 | 60 376 | 5 031 | 1 600 |
| 52205 | 75 | 3 RK | | 0,01801 | 1 270 000 | 1 255 000 | 2 525 000 | 49 047 | 4 087 | 2 640 | 220 | 51 687 | 4 307 | 1 300 |
| Differens | | | | 0,00006 | | | | - 1 | | | | | | |
| **SUMMA** | **4 020** | **60** | | **1,00000** | **70 498 000** | **43 432 000** | **113 930 000** | **2 722 600** | | **158 400** | | **2 881 001** | | **76 300** |

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften.
Hushållsel samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Hushållsel beräknas normalt till ca 100-500:-/lägenhet och månad, men varierar m.h.t. lägenhetsstorlek, hushållssammansättning och levnadsvanor.

*) 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.
**) Antal rum (R) med kök (K).
***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.
****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.



allabrf.se

## F. EKONOMISK PROGNOS

**Antaganden:**

| | | |
|---|---|---|
| Höjning årsavgifter, per år | år 2 -5 | 2% |
| | år 6 - - | 2% |
| Höjning hyror, per år | | 1% |
| Driftskostnadsökning (inflation), per år | | 2% |
| Räntenivå, genomsnitt | | 4,120% |

**Taxeringsvärde AFT 2013, tkr**

| | | uppräkning per år | Fastighetsskatt |
|---|---|---|---|
| Bostäder: | 73 200 | | |
| Garage: | - | 2.00% | 1.00% |
| Uthyrningslokal: | 2 900 | 2.00% | 1.00% |

| **År:** | | | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kalenderår:** | | | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** |
| **Kapitalkostnader** | | | | | | | | | | | | | |
| Räntor | | tkr | -2 266 | -2 261 | -2 256 | -2 250 | -2 244 | -2 237 | -2 229 | -2 222 | -2 213 | -2 205 | -2 195 |
| Amorteringar/avskrivning | not 1 sida 5 | tkr | -39 | -42 | -46 | -52 | -57 | -63 | -70 | -77 | -85 | -94 | -105 |
| Extra avskrivn/amortering | not 4 sida 5 | tkr | -80 | -88 | -96 | -102 | -109 | -114 | -119 | -124 | -128 | -131 | -143 |
| Kapitalkostnad | | tkr | -2 385 | -2 391 | -2 398 | -2 404 | -2 410 | -2 414 | -2 418 | -2 423 | -2 426 | -2 430 | -2 443 |
| **Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)** | | tkr | -1 103 | -1 125 | -1 148 | -1 171 | -1 194 | -1 242 | -1 267 | -1 292 | -1 318 | -1 344 | -1 371 |
| **Avsättning för fastighetsunderhåll** | | tkr | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 | -106 |
| **Övriga kostnader** | | | | | | | | | | | | | |
| Fastighetsskatt lokal | | tkr | -29 | -30 | -30 | -31 | -31 | -32 | -33 | -33 | -34 | -35 | -35 |
| **SUMMA KOSTNADER** | | **tkr** | **-3 623** | **-3 652** | **-3 682** | **-3 712** | **-3 741** | **-3 794** | **-3 824** | **-3 854** | **-3 884** | **-3 915** | **-3 955** |
| Årsavgift, genomsnitt kr/m2 | | kr/m2 | 736 | 750 | 765 | 781 | 796 | 812 | 828 | 845 | 862 | 879 | 897 |
| Årsavgifter | | tkr | 2 957 | 3 016 | 3 076 | 3 138 | 3 201 | 3 265 | 3 330 | 3 397 | 3 465 | 3 534 | 3 605 |
| Årshyror | | tkr | 665 | 672 | 679 | 686 | 693 | 700 | 707 | 714 | 721 | 728 | 735 |
| **SUMMA INTÄKTER** | | **tkr** | **3 622** | **3 688** | **3 755** | **3 824** | **3 894** | **3 965** | **4 037** | **4 111** | **4 186** | **4 262** | **4 340** |
| **RESULTAT** | | **tkr** | **-1** | **36** | **73** | **112** | **153** | **171** | **213** | **257** | **302** | **347** | **385** |
| **Föreningens kassa** | | | | | | | | | | | | | |
| Ingående saldo | | tkr | 50 | | | | | | | | | | |
| **KASSABEHÅLLNING** | | **tkr** | **155** | **297** | **476** | **694** | **953** | **1 230** | **1 549** | **1 912** | **2 320** | **2 773** | **3 264** |
| varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll | | tkr | 106 | 212 | 318 | 424 | 530 | 636 | 742 | 848 | 954 | 1 060 | 1 166 |

*) **Driftskostnader år 6 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.**

Σ



allabrf.se

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

| År : | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ursprunglig kostnad:** | tkr | 3 623 | 3 652 | 3 682 | 3 712 | 3 741 | 3 794 | 3 824 | 3 854 | 3 884 | 3 915 | 3 955 |

**Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**

**Alternativ A: Om räntenivån per 2013-10-17 ökar med 1 %**

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | | | 4,120% |
| - innehåller räntenivå per | 2013-10-17 | 2,978% | |
| - och en reserv för ränteökning | | 1,142% | |
| Total ränta i finansieringsplan | | | 4,120% |

**Alternativ B: Om räntenivån per 2013-10-17 ökar med 2 %, dvs ca 0,9 % över antagen ränta i finansieringsplan:**

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ränta | tkr | 495 | 495 | 494 | 494 | 493 | 493 | 492 | 492 | 491 | 490 | 489 |
| **Kostnader som justeras med årets resultat** | tkr | 1 | -36 | -73 | -112 | -153 | -171 | -213 | -257 | -302 | -347 | -385 |
| **Behov årsavgiftshöjning:** | tkr | 496 | 459 | 421 | 382 | 340 | 322 | 279 | 235 | 189 | 143 | 104 |

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

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Om ökningen blir ytterligare** | 1% | | | | | | | | | | | |
| **ökar den totala kostnaden med:** | tkr | 0 | 11 | 23 | 35 | 48 | 61 | 75 | 90 | 105 | 121 | 138 |



allabrf.se

allabrf.se

20131128045 91

# Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tännforsen med org.nr 769625-2183, 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 de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 60 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 2013.11.26
Stadgar för Brf Tännforsen registrerade på Bolagsverket 2012.09.11
Registreringsbevis för Brf Tännforsen dat 2012.09.11
Köpekontrakt för fastigheten Vattenfallet 11 mellan JM AB och Brf Tännforsen dat 2013.11.26
Exploateringsavtal dat 2012.03.26
Avtal om fastighetsreglering dat 2010.12.08 med tillägg 2012.03.05
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Tännforsen dat. 2013.11.26
Hyreskontrakt för lokal dat. 2013.10.18
Ritningar enligt förteckning 2013.10.08
Offert för finansieringen av Brf Tännforsen från Handelsbanken med ränteuppdatering per 2013.10.17
Byggfelsförsäkring utfärdad 2012.09.11
Beräkning av taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2013.11.27

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.

allabrf.se