

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen S:t Lars Park
i Lund kommun
Org nr: 769621-7665**

Innehållsförteckning		Sid
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	2
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3-4
D	Finansieringsplan	5
E	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F	Redovisning av lägenheter	6-7
G	Nyckeltal	8
H	Ekonomisk prognos	8
I	Känslighetsanalys	9
J	Särkilda förhållanden	10
	Enligt BRL förskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen S:t Lars Park som registrerades hos Bolagsverket den 12 juli 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen kommer att upplåta 55 bostadslägenheter på fastigheten Klostergården 2:20 i Lund. Inflyttning beräknas ske 2016 under februari i hus 1, under juni i hus 2 och under augusti i hus 3. Upplåtelse beräknas ske under december 2015 för hus 1 och mars 2016 för hus 2 och hus 3.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetens förvärv, på avtalad köpeskilling (köpeavtal tecknat med Peab Sverige AB, 2015-02-02) och avtalat totalentreprenadkontrakt (Peab Sverige AB, 2015-02-02). Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2015.

Byggsäkerheten under entreprenadtiden har tecknats hos Gar-Bo Försäkring AB. Föreningen kommer även att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Peab AB.

Föreningen finansierar projektet såväl kort- som långfristigt hos Swedbank AB.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Klostergården 2:20
Fastighetsarea:	11007 kvm
Kommun:	Lund
Husets utformning:	Tre huskroppar, källare i hus 2
Antal bostadslägenheter:	55 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5026 kvm
Gemensamhetslokal	1 st
Garage:	10 st
Carport:	14 st
Utvändig markparkering:	34 st

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Undercentral:	Mätare för fastighetsel och lägenhetsel finns i elrum i källaren
El:	Mekanisk till- och frånluft
Ventilation:	5 st hissar
Hissar	Telia Triple play
Telefon/TV/data:	Finns
Porttelefon:	Miljöhus
Sophantering:	Sandlåda
Lekplats:	

Gemensamma utrymmen

Cykelrum:	1 st cykelrum i källarplan
Föreningslokal:	1 st föreningslokal i källarplan

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	31 350 058 kr
Totalentreprenadkostnad	162 078 747 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	193 478 805 kr

D. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats	Amortering år 1 (kr)	Räntekostnad år 1 (kr)	Totalt år 1 (kr)
Lån 1	19 309 000	Rörligt	2,80%	154 472	540 652	695 124
Lån 2	19 309 000	3 år	2,80%	154 472	540 652	695 124
Lån 3	19 360 805	5 år	2,80%	154 886	542 103	696 989
Summa lån	57 978 805					
Insatser	135 500 000					
Summa	193 478 805			463 830	1 623 407	2 087 237

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.
Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Klostergården 2:20 omfattande 57978805 kr inom 57978805 kr.
Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,8 % år 1.

2015100801347

E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1

			Tkr
Intäkter			
Årsavgifter ^{1a}	5 026 m ²	660 kr/m ²	3 318
Årsavgift Triple play	55 lgh	2 664 kr/år	147
Gemensamhetslokal	1 st	250 kr/tillfälle	3
Intäkt garage	10 st	7 200 kr/st	72
Intäkt carport	14 st	4 800 kr/st	67
Intäkt utvändig markparkering ^{1b}	34 st	2 400 kr/st	65
Totalt intäkter			3 672
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 623
Avskrivning ²			1 351
Summa kapitalkostnad			2 974
Driftskostnader och löpande underhåll ³			
Fastighetsskötsel och städning inkl snöröjning ca 25 tim			200
Teknisk förvaltning, (ventilation och fjärrvärm med mera)			44
Hisskötsel			49
Löpande underhåll			40
Triple play			147
El (ej hushållsel)			180
Värme			405
Vatten			110
Renhållning			87
Fastighetsförsäkring			27
Ekonomisk förvaltning			78
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			44
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 426
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁴			151
Övrigt			
Fastighetskatt lokaler ⁵			8
Kommunalavgift			0
Övrigt			0
Totala kostnader			4 559
Resultat			-887

^{1a} Se bilaga beräkning årsavgifter^{1b} Räknat att 80% av platserna är uthyrda.² Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år.³ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.⁴ Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enl föreningens stadgar.⁵ Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet som är beräknat till 832 000 kr

F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Boarea (m ²) ¹	B	Andelstal	Totalt	Års-avgift Triple Play	Års-avgift ²	Månads-avgift
111	3 rok	95	B	1,8902%	2 755 000	2 664	62 717	5 226
112	3 rok	81	B	1,6116%	1 990 000	2 664	53 473	4 456
113	3 rok	89	B	1,7708%	2 260 000	2 664	58 755	4 896
121	4 rok	106	B	2,1090%	2 815 000	2 664	69 977	5 831
122	3 rok	81	B	1,6116%	2 050 000	2 664	53 473	4 456
123	3 rok	89	B	1,7708%	2 320 000	2 664	58 755	4 896
131	4 rok	106	B	2,1090%	2 885 000	2 664	69 977	5 831
132	3 rok	81	B	1,6116%	2 120 000	2 664	53 473	4 456
133	3 rok	89	B	1,7708%	2 390 000	2 664	58 755	4 896
141	4 rok	107	B	2,1289%	3 415 000	2 664	70 637	5 886
142	3 rok	79	B	1,5718%	2 450 000	2 664	52 153	4 346
211	4 rok	106	B	2,1090%	2 755 000	2 664	69 977	5 831
212	4 rok	106	B	2,1090%	2 755 000	2 664	69 977	5 831
212	3 rok	81	B	1,6116%	1 990 000	2 664	53 473	4 456
212	3 rok	81	B	1,6116%	1 990 000	2 664	53 473	4 456
213	3 rok	89	B	1,7708%	2 260 000	2 664	58 755	4 896
213	3 rok	89	B	1,7708%	2 260 000	2 664	58 755	4 896
214	3 rok	89	B	1,7708%	2 260 000	2 664	58 755	4 896
215	3 rok	81	B	1,6116%	1 990 000	2 664	53 473	4 456
216	4 rok	106	B	2,1090%	2 705 000	2 664	69 977	5 831
221	4 rok	106	B	2,1090%	2 815 000	2 664	69 977	5 831
222	3 rok	81	B	1,6116%	2 050 000	2 664	53 473	4 456
222	3 rok	81	B	1,6116%	2 050 000	2 664	53 473	4 456
223	3 rok	89	B	1,7708%	2 320 000	2 664	58 755	4 896
223	3 rok	89	B	1,7708%	2 320 000	2 664	58 755	4 896
224	3 rok	89	B	1,7708%	2 320 000	2 664	58 755	4 896
225	3 rok	81	B	1,6116%	2 050 000	2 664	53 473	4 456
226	4 rok	106	B	2,1090%	2 765 000	2 664	69 977	5 831
226	4 rok	106	B	2,1090%	2 765 000	2 664	69 977	5 831
231	4 rok	106	B	2,1090%	2 885 000	2 664	69 977	5 831
232	3 rok	81	B	1,6116%	2 120 000	2 664	53 473	4 456
232	3 rok	81	B	1,6116%	2 120 000	2 664	53 473	4 456
233	3 rok	89	B	1,7708%	2 390 000	2 664	58 755	4 896
233	3 rok	89	B	1,7708%	2 390 000	2 664	58 755	4 896
234	3 rok	89	B	1,7708%	2 390 000	2 664	58 755	4 896
235	3 rok	81	B	1,6116%	2 120 000	2 664	53 473	4 456
236	4 rok	106	B	2,1090%	2 835 000	2 664	69 977	5 831
241	4 rok	107	B	2,1289%	3 415 000	2 664	70 637	5 886
242	4 rok	107	B	2,1289%	3 415 000	2 664	70 637	5 886
242	3 rok	84	B	1,6713%	2 490 000	2 664	55 454	4 621
242	3 rok	84	B	1,6713%	2 490 000	2 664	55 454	4 621
243	3 rok	84	B	1,6713%	2 490 000	2 664	55 454	4 621
244	4 rok	107	B	2,1289%	3 270 000	2 664	70 637	5 886

2015100801349

311	3 rok	106	B	2,1090%	2 730 000	2 664	69 977	5 831
312	3 rok	81	B	1,6116%	1 990 000	2 664	53 473	4 456
313	3 rok	89	B	1,7708%	2 260 000	2 664	58 755	4 896
314	3 rok	90	B	1,7907%	2 260 000	2 664	59 416	4 951
315	2 rok	65	B	1,2933%	1 615 000	2 664	42 912	3 576
316	4 rok	100	B	1,9897%	2 695 000	2 664	66 019	5 502
321	4 rok	106	B	2,1090%	2 790 000	2 664	69 977	5 831
322	3 rok	81	B	1,6116%	2 050 000	2 664	53 473	4 456
323	3 rok	89	B	1,7708%	2 320 000	2 664	58 755	4 896
324	3 rok	90	B	1,7907%	2 320 000	2 664	59 416	4 951
325	2 rok	65	B	1,2933%	1 675 000	2 664	42 912	3 576
326	4 rok	111	B	2,2085%	2 885 000	2 664	73 278	6 107
331	4 rok	106	B	2,1090%	2 860 000	2 664	69 977	5 831
332	3 rok	81	B	1,6116%	2 120 000	2 664	53 473	4 456
333	3 rok	89	B	1,7708%	2 390 000	2 664	58 755	4 896
334	3 rok	90	B	1,7907%	2 390 000	2 664	59 416	4 951
335	2 rok	65	B	1,2933%	1 745 000	2 664	42 912	3 576
336	4 rok	111	B	2,2085%	2 955 000	2 664	73 278	6 107
341	4 rok	107	B	2,1289%	3 295 000	2 664	70 637	5 886
342	3 rok	84	B	1,6713%	2 490 000	2 664	55 454	4 621
343	3 rok	81	B	1,6116%	2 415 000	2 664	53 473	4 456
344	4 rok	98	B	1,9499%	3 115 000	2 664	64 698	5 392
diff				0,0005%			17	
		5 026		100,0000%	135 500 000	146 520	3 317 993	276 499

RoK= Rum och kök B = balkong

¹ Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka.

² Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i förningens stadgar.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnaden för utvänding markparkering garage och carport, hushållsel och Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Kostnad för hushållsel är beroende av levandsvanor och förbrukning men uppskattas till 300-400 kr/mån per lägenhet.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	38 496
Bildning per kvm år 1	11 536
Insets/uppliceringsavgifter per kvm	26 960
Driftskostnader per kvm år 1	284
Årsavgift per kvm år 1	660
Räntenivå, genomsnitt	2,80%

H. Ekonomisk prognos.

Samtliga värdet i tusentals kronor (357)	År															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
INTÄKTER	3 465	3 534	3 605	3 677	3 750	3 825	3 902	3 980	4 059	4 140	4 223	4 307	4 392	4 477	4 562	4 648
Årsavgifter ¹	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
Hyranslag	3 672	3 741	3 812	3 884	3 958	4 033	4 109	4 187	4 267	4 348	4 431	4 514	4 597	4 680	4 763	4 846
SUMMA INTÄKTER	3 672	3 741	3 812	3 884	3 958	4 033	4 109	4 187	4 267	4 348	4 431	4 514	4 597	4 680	4 763	4 846
KOSTNADER																
Kapitalkostnader	1 623	1 610	1 597	1 583	1 569	1 554	1 538	1 522	1 506	1 488	1 470	1 452	1 434	1 416	1 398	1 380
Räntor	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351	1 351
Avskrivningar	1 426	1 455	1 484	1 513	1 544	1 574	1 606	1 638	1 671	1 704	1 738	1 771	1 804	1 837	1 870	1 903
Driftskostnader inkl löpande kostnader ²	151	154	157	160	163	166	170	173	177	180	184	187	190	193	196	199
Fonderingar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till yttre underhåll ³	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fasthetsavgift ⁴	4 561	4 588	4 615	4 642	4 669	4 696	4 723	4 750	4 777	4 804	4 831	4 858	4 885	4 912	4 939	4 966
SUMMA KOSTNADER	4 561	4 588	4 615	4 642	4 669	4 696	4 723	4 750	4 777	4 804	4 831	4 858	4 885	4 912	4 939	4 966
ÅRETS RESULTAT	-879	-828	-776	-723	-668	-613	-555	-497	-437	-375	-312	-250	-187	-125	-63	0
ACK KASSALIKVIDITET ¹	209	421	689	1 013	1 394	1 835	2 336	2 900	3 526	4 218	4 976	5 794	6 663	7 584	8 557	9 582
YTRE FONDEN	151	305	461	621	785	951	1 121	1 294	1 471	1 651	1 835	2 023	2 214	2 408	2 605	2 804

¹ Avgifterna är uppskattade med 2% per år.

² Inkluderar år beräknat till 2% per år.

³ Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fasthetsavgift är bostäder som har värdet 2012 eller samantitt befriade från den kommunala fasthetsavgiften de första 15 åren. Fasthetsavgiften för bostäder utgår från försen årt och är 1% av värdet för bostäder.

⁴ I kassalikviditeten ingår även startanslag på 50000 kr.

2015100801352

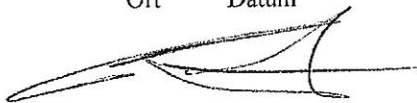
I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgifter per m ²	689	703	717	732	746	761	840
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå + 1%	689	818	831	844	858	871	945
Antagen räntenivå + 2%	689	932	944	956	969	982	1 049
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	689	706	724	741	760	778	879
Antagen inflationsnivå + 2%	689	709	730	751	774	796	922

Bostadsrättsföreningen S:t Lars Park

Malmö 2015-09-30

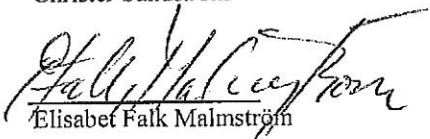
Ort Datum



Christer Sandström



Olle Lindström



Elisabet Falk Malmström

J. Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de 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, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10 Upplåtelse får endast ske till fysisk person med undantag av de lägenheter som förvärvas av entreprenören enligt entreprenadkontrakt.
- 11 Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen fram till avräkningssdagen och till dess att föreningen upprättat en årsredovisning efter slutfinansiering.

Avskrivningsplan

Entreprenadkostnaden

162 078 747

2015100801354

Avsk år	År	% avsk	avsk	värde
1	2014	0,833	1 350 656	1 350 656
2	2015	0,833	1 350 656	2 701 312
3	2016	0,833	1 350 656	4 051 969
4	2017	0,833	1 350 656	5 402 625
5	2018	0,833	1 350 656	6 753 281
6	2019	0,833	1 350 656	8 103 937
7	2020	0,833	1 350 656	9 454 594
8	2021	0,833	1 350 656	10 805 250
9	2022	0,833	1 350 656	12 155 906
10	2023	0,833	1 350 656	13 506 562
11	2024	0,833	1 350 656	14 857 218
12	2025	0,833	1 350 656	16 207 875
13	2026	0,833	1 350 656	17 558 531
14	2027	0,833	1 350 656	18 909 187
15	2028	0,833	1 350 656	20 259 843
16	2029	0,833	1 350 656	21 610 500
17	2030	0,833	1 350 656	22 961 156
18	2031	0,833	1 350 656	24 311 812
19	2032	0,833	1 350 656	25 662 468
20	2033	0,833	1 350 656	27 013 125
21	2034	0,833	1 350 656	28 363 781
22	2035	0,833	1 350 656	29 714 437
23	2036	0,833	1 350 656	31 065 093
24	2037	0,833	1 350 656	32 415 749
25	2038	0,833	1 350 656	33 766 405
26	2039	0,833	1 350 656	35 117 062
27	2040	0,833	1 350 656	36 467 719
28	2041	0,833	1 350 656	37 818 375
29	2042	0,833	1 350 656	39 169 031
30	2043	0,833	1 350 656	40 519 687
31	2044	0,833	1 350 656	41 870 343
32	2045	0,833	1 350 656	43 220 999
33	2046	0,833	1 350 656	44 571 655
34	2047	0,833	1 350 656	45 922 311
35	2048	0,833	1 350 656	47 272 968
36	2049	0,833	1 350 656	48 623 624
37	2050	0,833	1 350 656	49 974 280
38	2051	0,833	1 350 656	51 324 937
39	2052	0,833	1 350 656	52 675 593
40	2053	0,833	1 350 656	54 026 249
41	2054	0,833	1 350 656	55 376 905
42	2055	0,833	1 350 656	56 727 561
43	2056	0,833	1 350 656	58 078 218
44	2057	0,833	1 350 656	59 428 874
45	2058	0,833	1 350 656	60 779 530
46	2059	0,833	1 350 656	62 130 186
47	2060	0,833	1 350 656	63 480 843
48	2061	0,833	1 350 656	64 831 499
49	2062	0,833	1 350 656	66 182 155
50	2063	0,833	1 350 656	67 532 811
51	2064	0,833	1 350 656	68 883 467
52	2065	0,833	1 350 656	70 234 124
53	2066	0,833	1 350 656	71 584 780
54	2067	0,833	1 350 656	72 935 436
55	2068	0,833	1 350 656	74 286 092
56	2069	0,833	1 350 656	75 636 749
57	2070	0,833	1 350 656	76 987 405
58	2071	0,833	1 350 656	78 338 061
59	2072	0,833	1 350 656	79 688 717
60	2073	0,833	1 350 656	81 039 374
61	2074	0,833	1 350 656	82 390 030
62	2075	0,833	1 350 656	83 740 686
63	2076	0,833	1 350 656	85 091 342
64	2077	0,833	1 350 656	86 441 998
65	2078	0,833	1 350 656	87 792 655
66	2079	0,833	1 350 656	89 143 311
67	2080	0,833	1 350 656	90 493 967
68	2081	0,833	1 350 656	91 844 623
69	2082	0,833	1 350 656	93 195 280
70	2083	0,833	1 350 656	94 545 936
71	2084	0,833	1 350 656	95 896 592
72	2085	0,833	1 350 656	97 247 248
73	2086	0,833	1 350 656	98 597 904
74	2087	0,833	1 350 656	99 948 561
75	2088	0,833	1 350 656	101 299 217
76	2089	0,833	1 350 656	102 649 873
77	2090	0,833	1 350 656	104 000 529
78	2091	0,833	1 350 656	105 351 186
79	2092	0,833	1 350 656	106 701 842
80	2093	0,833	1 350 656	108 052 498
81	2094	0,833	1 350 656	109 403 154
82	2095	0,833	1 350 656	110 753 810
83	2096	0,833	1 350 656	112 104 467
84	2097	0,833	1 350 656	113 455 123
85	2098	0,833	1 350 656	114 805 779
86	2099	0,833	1 350 656	116 156 435
87	2100	0,833	1 350 656	117 507 092
88	2101	0,833	1 350 656	118 857 748
89	2102	0,833	1 350 656	120 208 404
90	2103	0,833	1 350 656	121 559 060
91	2104	0,833	1 350 656	122 909 716
92	2105	0,833	1 350 656	124 260 373
93	2106	0,833	1 350 656	125 611 029
94	2107	0,833	1 350 656	126 961 685
95	2108	0,833	1 350 656	128 312 341
96	2109	0,833	1 350 656	129 663 000
97	2110	0,833	1 350 656	131 013 654
98	2111	0,833	1 350 656	132 364 310
99	2112	0,833	1 350 656	133 714 966
100	2113	0,833	1 350 656	135 065 623
101	2114	0,833	1 350 656	136 416 279
102	2115	0,833	1 350 656	137 766 935
103	2116	0,833	1 350 656	139 117 591
104	2117	0,833	1 350 656	140 468 247
105	2118	0,833	1 350 656	141 818 904
106	2119	0,833	1 350 656	143 169 560
107	2120	0,833	1 350 656	144 520 216
108	2121	0,833	1 350 656	145 870 872
109	2122	0,833	1 350 656	147 221 529
110	2123	0,833	1 350 656	148 572 185
111	2124	0,833	1 350 656	149 922 841
112	2125	0,833	1 350 656	151 273 497
113	2126	0,833	1 350 656	152 624 153
114	2127	0,833	1 350 656	153 974 810
115	2128	0,833	1 350 656	155 325 466
116	2129	0,833	1 350 656	156 676 122
117	2130	0,833	1 350 656	158 026 778
118	2131	0,833	1 350 656	159 377 435
119	2132	0,833	1 350 656	160 728 091
120	2133	0,833	1 350 656	162 078 747

Serieplan amortering

Lån 1

Låncbelopp	19 309 000 kr	
Amorteringstid	50 år	
Räntesats	2,80%	
Ökningsfaktor	1,0358	
Amortering år 1	0,80%	-15 618

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	19 309 000	0
1	0,80%	154 472	19 154 528	540 652
2	0,83%	160 002	18 994 526	536 327
3	0,86%	165 730	18 828 796	531 847
4	0,89%	171 663	18 657 132	527 206
5	0,92%	177 809	18 479 324	522 400
6	0,95%	184 174	18 295 149	517 421
7	0,99%	190 768	18 104 381	512 264
8	1,02%	197 597	17 906 784	506 923
9	1,06%	204 671	17 702 113	501 390
10	1,10%	211 999	17 490 114	495 659
11	1,14%	219 588	17 270 526	489 723
12	1,18%	227 449	17 043 077	483 575
13	1,22%	235 592	16 807 484	477 206
14	1,26%	244 026	16 563 458	470 610
15	1,31%	252 762	16 310 696	463 777
16	1,36%	261 811	16 048 885	456 699
17	1,40%	271 184	15 777 700	449 369
18	1,45%	280 893	15 496 808	441 776
19	1,51%	290 948	15 205 859	433 911
20	1,56%	301 364	14 904 495	425 764
21	1,62%	312 153	14 592 342	417 326
22	1,67%	323 328	14 269 013	408 586
23	1,73%	334 904	13 934 110	399 532
24	1,80%	346 893	13 587 217	390 155
25	1,86%	359 312	13 227 905	380 442
26	1,93%	372 175	12 855 730	370 381
27	2,00%	385 499	12 470 231	359 960
28	2,07%	399 300	12 070 931	349 166
29	2,14%	413 595	11 657 336	337 986
30	2,22%	428 402	11 228 934	326 405
31	2,30%	443 738	10 785 196	314 410
32	2,38%	459 624	10 325 572	301 985
33	2,47%	476 079	9 849 493	289 116
34	2,55%	493 122	9 356 371	275 786
35	2,65%	510 776	8 845 594	261 978
36	2,74%	529 062	8 316 533	247 677
37	2,84%	548 002	7 768 530	232 863
38	2,94%	567 621	7 200 909	217 519
39	3,04%	587 942	6 612 968	201 625
40	3,15%	608 990	6 003 978	185 163
41	3,27%	630 792	5 373 186	168 111
42	3,38%	653 374	4 719 812	150 449
43	3,50%	676 765	4 043 047	132 155
44	3,63%	700 993	3 342 054	113 205
45	3,76%	726 089	2 615 965	93 578
46	3,89%	752 083	1 863 882	73 247
47	4,03%	779 007	1 084 875	52 189
48	4,18%	806 896	277 980	30 377
49	4,33%	835 783	-557 803	7 783
50	4,48%	865 704	-1 423 507	-15 618
	107,37%	20 732 507		16 858 036

2015100801355

Lån 2

Lånebelopp	19 309 000 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	2,80%
Ökningsfaktor	1,0358
Amortering år 1	0,80%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	19 309 000	0
1	0,80%	154 472	19 154 528	540 652
2	0,83%	160 002	18 994 526	536 327
3	0,86%	165 730	18 828 796	531 847
4	0,89%	171 663	18 657 132	527 206
5	0,92%	177 809	18 479 324	522 400
6	0,95%	184 174	18 295 149	517 421
7	0,99%	190 768	18 104 381	512 264
8	1,02%	197 597	17 906 784	506 923
9	1,06%	204 671	17 702 113	501 390
10	1,10%	211 999	17 490 114	495 659
11	1,14%	219 588	17 270 526	489 723
12	1,18%	227 449	17 043 077	483 575
13	1,22%	235 592	16 807 484	477 206
14	1,26%	244 026	16 563 458	470 610
15	1,31%	252 762	16 310 696	463 777
16	1,36%	261 811	16 048 885	456 699
17	1,40%	271 184	15 777 700	449 369
18	1,45%	280 893	15 496 808	441 776
19	1,51%	290 948	15 205 859	433 911
20	1,56%	301 364	14 904 495	425 764
21	1,62%	312 153	14 592 342	417 326
22	1,67%	323 328	14 269 013	408 586
23	1,73%	334 904	13 934 110	399 532
24	1,80%	346 893	13 587 217	390 155
25	1,86%	359 312	13 227 905	380 442
26	1,93%	372 175	12 855 730	370 381
27	2,00%	385 499	12 470 231	359 960
28	2,07%	399 300	12 070 931	349 166
29	2,14%	413 595	11 657 336	337 986
30	2,22%	428 402	11 228 934	326 405
31	2,30%	443 738	10 785 196	314 410
32	2,38%	459 624	10 325 572	301 985
33	2,47%	476 079	9 849 493	289 116
34	2,55%	493 122	9 356 371	275 786
35	2,65%	510 776	8 845 594	261 978
36	2,74%	529 062	8 316 533	247 677
37	2,84%	548 002	7 768 530	232 863
38	2,94%	567 621	7 200 909	217 519
39	3,04%	587 942	6 612 968	201 625
40	3,15%	608 990	6 003 978	185 163
41	3,27%	630 792	5 373 186	168 111
42	3,38%	653 374	4 719 812	150 449
43	3,50%	676 765	4 043 047	132 155
44	3,63%	700 993	3 342 054	113 205
45	3,76%	726 089	2 615 965	93 578
46	3,89%	752 083	1 863 882	73 247
47	4,03%	779 007	1 084 875	52 189
48	4,18%	806 896	277 980	30 377
49	4,33%	835 783	-557 803	7 783
50	4,48%	865 704	-1 423 507	-15 618
	107,37%	20 732 507		16 858 036

Lån 3

Lånebelopp	19 360 805 kr
Amorteringstid	50 år
Räntesats	2,80%
Ökningsfaktor	1,0358
Amortering år 1	0,80%

År	Amorteringsfaktor	Amortering	Kvarv. Skuld	Ränta
0	0	0	19 360 805	0
1	0,80%	154 886	19 205 919	542 103
2	0,83%	160 431	19 045 487	537 766
3	0,86%	166 175	18 879 312	533 274
4	0,89%	172 124	18 707 188	528 621
5	0,92%	178 286	18 528 903	523 801
6	0,95%	184 669	18 344 234	518 809
7	0,99%	191 280	18 152 954	513 639
8	1,02%	198 127	17 954 827	508 283
9	1,06%	205 220	17 749 606	502 735
10	1,10%	212 567	17 537 039	496 989
11	1,14%	220 177	17 316 862	491 037
12	1,18%	228 060	17 088 802	484 872
13	1,22%	236 224	16 852 578	478 486
14	1,26%	244 681	16 607 897	471 872
15	1,31%	253 441	16 354 457	465 021
16	1,36%	262 514	16 091 943	457 925
17	1,40%	271 912	15 820 031	450 574
18	1,45%	281 646	15 538 385	442 961
19	1,51%	291 729	15 246 656	435 075
20	1,56%	302 173	14 944 483	426 906
21	1,62%	312 991	14 631 492	418 446
22	1,67%	324 196	14 307 296	409 682
23	1,73%	335 802	13 971 494	400 604
24	1,80%	347 824	13 623 670	391 202
25	1,86%	360 276	13 263 395	381 463
26	1,93%	373 174	12 890 221	371 375
27	2,00%	386 533	12 503 688	360 926
28	2,07%	400 371	12 103 316	350 103
29	2,14%	414 705	11 688 612	338 893
30	2,22%	429 551	11 259 061	327 281
31	2,30%	444 929	10 814 132	315 254
32	2,38%	460 857	10 353 275	302 796
33	2,47%	477 356	9 875 919	289 892
34	2,55%	494 445	9 381 473	276 526
35	2,65%	512 147	8 869 327	262 681
36	2,74%	530 481	8 338 845	248 341
37	2,84%	549 473	7 789 373	233 488
38	2,94%	569 144	7 220 229	218 102
39	3,04%	589 519	6 630 710	202 166
40	3,15%	610 624	6 020 086	185 660
41	3,27%	632 484	5 387 602	168 562
42	3,38%	655 127	4 732 475	150 853
43	3,50%	678 581	4 053 894	132 509
44	3,63%	702 874	3 351 020	113 509
45	3,76%	728 037	2 622 984	93 829
46	3,89%	754 100	1 868 883	73 444
47	4,03%	781 097	1 087 786	52 329
48	4,18%	809 061	278 725	30 458
49	4,33%	838 025	-559 300	7 804
50	4,48%	868 026	-1 427 326	-15 660
	107,37%	20 788 131		16 903 265

Beräkning årsavgifter

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet. Årsavgiften fördelas enligt lägenhetens andelstal.

Utbetalningar och avsättningar	
Räntekostnader	1 623
Driftskostnader	1 426
Avsättning till yttre fond	151
Fastighetsskatt	8
Amortering	464
Summa	3 672

Övriga inbetalningar	
Årsavgift Triple play	-147
Gemensamhetslokal	-3
Intäkt garage	-72
Intäkt carport	-67
Intäkt utvändig markparkering	-65
Summa	-354

Utbetalningar och avsättningar	3 672
Övriga inbetalningar	-354
Årsavgifter	3 318

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen S:t Lars Park med org.nr 769621-7665, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 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 2015.09.30

Stadgar för S:t Lars Park registrerade 2014-09-16

Registreringsbevis för Brf S:t Lars Park

Köpekontrakt för fastigheten Klostergården 2:20 dat. 2015.02.02

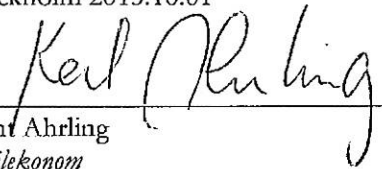
Totalentreprenadkontrakt mellan PEAB Sverige AB och Brf S:t Lars Park dat. 2015.02.02


Offert för finansieringen av Brf S:t Lars Park med ränteuppdatering 2015.09.14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.10.01


 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB


 Lennarth Astrand
 Civilingenjör
 Gar-Bo AB

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