

Registrerades av Bolagsverket 2018-04-30

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDSTATIONEN 2****Organisationsnummer: 769633-9915****Kommun: Linköping**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6 - 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8 - 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2018-04-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDSTATIONEN 2



Bertil Söderberg



Inge Karlsson



Ulf Hageström Svensson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brandstationen 2 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 52 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2019 och avslutas under första kvartalet 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under fjärde kvartalet 2018.

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 2018-04-20. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB) avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2016-12-13.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Konsuln 2, Linköpings kommun
Adress:	Nya Tanneforsvägen 22 A - E
Tomtens areal:	1 172 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 181 kvm
Lokalarea:	ca 227 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i åtta våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	52 st

Parkering

52 garageplatser i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplanet Nya Tanneforsvägen 22 A, C och E planerade för centrumverksamhet.

Servitut

Avtal om servitut kommer att tecknas till förmån för föreningens fastighet avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla vattenledning i mark inom fastigheten Konsuln 5 och rätt till tillträde inom fastigheten Konsuln 4 för tillsyn, underhåll och reparation av vattenledning.

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut avseende rätt att utan ersättning anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla elledningar och fiberoptisk kabel för försörjning av fastigheten Konsuln 5.

Servitut (forts.)

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut avseende rätt att utan ersättning anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla infästningskrok i fasad mot Nya Tanneforsvägen för gatubelysningsarmatur på linspänn på föreningens fastighet Konsuln 2.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende köryta med tillhörande belysning och dagvattenledning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheterna Konsuln 4, 5 och 6.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage med tillhörande tekniska funktioner samt port och sprinkleranläggning, cykelrum, gård med gång-, planterings- och lekytor samt belysningsanläggning, förgårdsmark, dagvatten- och dräneringsledningar med tillhörande brunnar, soprum för lokaler samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheterna Konsuln 5 och 6.

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende soprum och angöringsparkeringsplatser samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheten Konsuln 5.

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende soprum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheten Konsuln 6.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

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

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elservisrum, fläktrum, teknikrum
Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Rullstols- och barnvagnsförråd, städtrum
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel/fasadskivor samt skiffer och klinker på utfackningsvägg

BRF BRANDSTATIONEN 2

Kortfattad byggnadsbeskrivning (forts.)

Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt/papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Avtorkbart stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, kombinerad, i 1-2 rok Dubbla Kyl/frys, kombinerad, i 3-4 rok Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt. kombinerad tvätt/tork Torkställning
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperistång

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 264 000 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 264 000 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0580006
Taxeringsvärde bostäder ca	83 100 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	3 100 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 900 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	21 550 000	1	2,70%	581 850		581 850
Bottenlån	21 650 000	3	3,20%	692 800		692 800
Bottenlån	21 550 000	5	3,60%	775 800		775 800
Amortering					421 000	421 000
S:a lån	64 750 000			2 050 450	421 000	2 471 450
Insatser	114 041 000					
Upplåtelseavgifter	85 209 000					
S:a finansiering	264 000 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 471 450**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%
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 120 år för byggnad med:

1 279 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

132 240

BRF BRANDSTATIONEN 2

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	75 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad	7 000	
Vattenavgifter	85 000	
Värmeavgifter	290 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	160 000	
Sophämtning	95 000	
Teknisk förvaltning c)	165 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning kvartersgata e)	10 000	
Gemensamhetsanläggning garage, innergård och soprum lokaler e)	70 000	
Gemensamhetsanläggning soprum bostäder c)	10 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	137 280	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övrigt	20 000	
Summa driftskostnader		1 201 280

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	39 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	31 000	
		70 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 874 970
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 85 557 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 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 ersättning av 90 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 181	kvm		2 532 233
Årsavgift bredband				137 280
Årsavgift varmvatten				85 557
Hyra uthyrningslokaler *)	227	kvm	1 900 kr/kvm och år	431 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				31 000
Hyra garage	47	st	1 100 kr/plats och mån	620 400
Hyra garage, mc-platser	5	st	300 kr/plats och mån	18 000
Hyra extra förråd	16	kvm	100 kr/kvm och mån	19 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 874 970
--	------------------

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 totalintäkten garanteras.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr	
					kr	kr		per mån kr	per mån kr		exkl varmvatten kr	per mån kr		
31001	46	2 RK	M	1,3057%	1 489 000	911 000	2 400 000	33 063	2 755	2 640	220	35 703	2 975	1 331
31002	52	2 RK	M	1,4030%	1 600 000	900 000	2 500 000	35 527	2 961	2 640	220	38 167	3 181	1 331
31101	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	1 665 000	4 400 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31102	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	756 000	2 300 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31103	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	730 000	3 000 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31104	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 086 000	3 300 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31201	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	1 765 000	4 500 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31202	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	856 000	2 400 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31203	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	830 000	3 100 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31204	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 186 000	3 400 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31301	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	1 865 000	4 600 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31302	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	956 000	2 500 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31303	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	930 000	3 200 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31304	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 286 000	3 500 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31401	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	1 865 000	4 600 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31402	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	1 056 000	2 600 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31403	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	1 130 000	3 400 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31404	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 386 000	3 600 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31501	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	1 965 000	4 700 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31502	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	1 056 000	2 600 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31503	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	1 280 000	3 550 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31504	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 486 000	3 700 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31601	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	2 065 000	4 800 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31602	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	1 106 000	2 650 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31603	84	3 RK		1,9905%	2 270 000	1 430 000	3 700 000	50 404	4 200	2 640	220	53 044	4 420	1 579
31604	81	3 RK		1,9414%	2 214 000	1 686 000	3 900 000	49 161	4 097	2 640	220	51 801	4 317	1 579
31701	107	4 RK		2,3983%	2 735 000	2 265 000	5 000 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 952
31702	49	2 RK		1,3539%	1 544 000	1 106 000	2 800 000	34 284	2 857	2 640	220	36 924	3 077	1 331
31703	74	2 RK		1,7950%	2 047 000	1 453 000	3 500 000	45 453	3 788	2 640	220	48 093	4 008	1 331
31704	87	3 RK		2,0396%	2 326 000	1 774 000	4 100 000	51 648	4 304	2 640	220	54 288	4 524	1 579
41001	34	1 RK	M	1,0768%	1 228 000	972 000	2 200 000	27 267	2 272	2 640	220	29 907	2 492	1 040
41002	51	2 RK	M	1,3872%	1 582 000	1 018 000	2 600 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331
41003	51	2 RK	M	1,3872%	1 582 000	1 018 000	2 600 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331
41101	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 195 000	4 800 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952
41102	51	2 RK		1,3872%	1 582 000	1 118 000	2 700 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331
41103	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 195 000	4 800 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952
41201	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 345 000	4 950 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952
41202	51	2 RK		1,3872%	1 582 000	1 268 000	2 850 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331
41203	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 345 000	4 950 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952
41301	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 395 000	5 000 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952
41302	51	2 RK		1,3872%	1 582 000	1 418 000	3 000 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331
41303	100	4 RK		2,2843%	2 605 000	2 395 000	5 000 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT BREDBRAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
			kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr		
41401	100	4 RK	2,2843%	2 605 000	2 395 000	5 000 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952			
41402	51	2 RK	1,3872%	1 582 000	1 518 000	3 100 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331			
41403	100	4 RK	2,2843%	2 605 000	2 395 000	5 000 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952			
41501	100	4 RK	2,2843%	2 605 000	2 495 000	5 100 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952			
41502	51	2 RK	1,3872%	1 582 000	1 618 000	3 200 000	35 128	2 927	2 640	220	37 768	3 147	1 331			
41503	100	4 RK	2,2843%	2 605 000	2 495 000	5 100 000	57 843	4 820	2 640	220	60 483	5 040	1 952			
41601	117	5 RK	2,5947%	2 959 000	3 041 000	6 000 000	65 703	5 475	2 640	220	68 343	5 695	2 324			
41602	117	5 RK	2,5947%	2 959 000	3 041 000	6 000 000	65 703	5 475	2 640	220	68 343	5 695	2 324			
41701	112	4 RK	2,4798%	2 828 000	2 872 000	5 700 000	62 795	5 233	2 640	220	65 435	5 453	1 952			
41702	103	3 RK	2,3009%	2 624 000	2 676 000	5 300 000	58 265	4 855	2 640	220	60 905	5 075	1 579			
Justering			-0,0004%				-5				-5					
SUMMA	4 181	52	100,0000%	114 041 000	85 209 000	199 250 000	2 532 233	137 280	2 669 513	85 557						

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel, utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. garageplats och el för laddning av elbil ingår inte i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 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.

BRF BRANDSTATIONEN 2

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,2%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder:	83 100	per år	Uppräkning Fastighetsskatt
Garage:	3 900	2,0%	1,0%
Uthyringslokaler:	3 100	2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)								
Räntor	tkr -2 051	-2 037	-2 023	-2 007	-1 991	-1 973	-1 866	-1 732
Amorteringar	tkr -421	-457	-492	-528	-564	-599	-778	-956
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 201	-1 225	-1 250	-1 275	-1 301	-1 351	-1 492	-1 647
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -70	-71	-73	-74	-76	-77	-85	-94
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-94
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 743	-3 790	-3 838	-3 884	-3 932	-4 000	-4 221	-4 523
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 659	672	685	699	713	727	803	887

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 755	2 810	2 866	2 923	2 981	3 041	3 358	3 708
Övriga intäkter	tkr 1 120	1 131	1 142	1 153	1 165	1 177	1 237	1 300
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 875	3 941	4 008	4 076	4 146	4 218	4 595	5 008
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 132	151	170	192	214	218	374	485

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0
KASSABEHÅLLNING	tkr 132
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 132
	264
	396
	528
	660
	792
	1 452
	2 112

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. 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 ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 279	-1 279	-1 279	-1 279	-1 279	-1 279	-1 279	-1 279
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -858	-803	-749	-691	-633	-594	-259	30
----------------------------	----------	------	------	------	------	------	------	----

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 743	3 790	3 838	3 884	3 932	4 221	4 523

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-04-10 ökar med 2,0%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2018-04-10	1,2%
- och en reserv för ränteökning	2,0%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2018-04-10 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	648	643	639	634	629	623	589
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	132	132	132	132	132	132	132
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-132	-151	-170	-192	-214	-218	-374
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	648	624	601	574	547	537	347
								194

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	12	25	38	52	66	150
								255

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	31 209 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde³	59 891 kr
Insats och upplåtelseavgift	47 656 kr
Lån	15 487 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	638 kr
Årsavgift varmvatten	20 kr
Driftskostnad³	273 kr
Kassaflöde³	30 kr
Avskrivning³	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering^{3,4}	136 kr
Fondavsättning och amortering^{3,4}	166 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år³	55 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 459 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt upplåten lokalarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 april 2018 för bostadsrättsföreningen Brandstationen 2, org. nr: 769633-9915.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

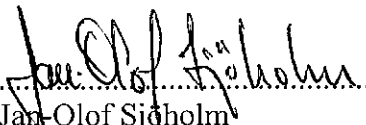
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

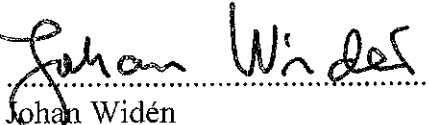
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 23 april 2018


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


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-04-23 för Brf Brandstationen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar, ännu ej registrerade | 2017-04-05 |
| 2. Stämmoprotokoll | 2018-04-05 |
| 3. Registreringsbevis | 2017-02-20 |
| 4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2018-04-20 |
| 5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor | 2018-04-20 |
| 6. Kreditoffert SEB | 2017-09-22 |
| 7. Indikativa räntor per 2018-04-10 | 2018-04-10 |
| 8. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-03-29 |
| 9. Beräkning av taxeringsvärde | 2018-04-11 |
| 10. Bygglovsbeslut | 2016-12-13 |
| 11. Samtal med kontrollansvarig | 2018-04-17 |
| 12. Underhållsplan | 2018-04-10 |
| 13. Amorteringsplan 50 år | 2018-04-20 |
| 14. Ytsammanställning | 2018-01-10 |
| 15. Accept av finansieringsoffert | 2017-09-26 |

ju