

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVARTTÄRNAN**

Organisationsnummer: 769627-9012

Kommun: Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 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 2014-07-03

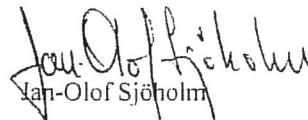
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVARTTÄRNAN



Erik Barkman



Anders Harlin



Jan-Olof Sjöholm

Registrerades av Bolagsverket 2014-07-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Svarttärnan, organisationsnummer 769627-9012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 66 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 2 år 2015 och avslutas under kvartal 4 år 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 3 år 2014.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2014-07-03. 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 Nordea 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.

Byggförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sandhamn 3, Stockholms kommun
 Adress: Edagränd 10-18
 Tomtens areal: 3 037 m²
 Boarea enligt tabell: ca 4 774 m²
 Byggnads/ernas utformning: Två flerbostadshus i 6 våningar (trapphus 1 – 4) varav en våning i suterräng.
 Antal bostadslägenheter: 66 st
 Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

41 garageplatser i blivande Gemensamhetsanläggning.
 11 öppna parkeringsplatser

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av ledningsrätt för ändamålen vatten och avlopp samt fjärrvärme.
 Stockholm Stad eller den som Staden sätter i sitt ställe har rätt att anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med tillhörande anordningar.

Registrerades av Bolagsverket 2014-07-07

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Kvartersgata med körbana, parkeringsplatser och viss grönyta, gemensam med Sandhamn 1

GA:2 Garage och gård, gemensam med Sandhamn 2.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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 bostadsrätts-havaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grusade och plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg.
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Beklädnadstegel/betong/puts på mineralull, isolering på bärande vägg av betong
Innervägg, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Innervägg, bärande:	Betong, vissa partier gipsskivor på reglar
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Partier i aluminium och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum alternativt Kombimaskin (tvätt+tork), enligt ritning.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

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 fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	221 267 000 kr
Ospecificerat (kassa)	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	221 317 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde	0180257
Taxeringsvärdet bostäder ca	89 200 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	2 800 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	13 000 000	1	3,50%	455 000	9 100	464 100
Bottenlån	13 000 000	2	3,50%	455 000	9 100	464 100
Bottenlån	13 000 000	3	3,70%	481 000	9 100	490 100
Bottenlån	13 000 000	4	4,00%	520 000	9 100	529 100
Amortering utöver avtal					129 600	129 600
S:a lån	52 000 000			1 911 000	166 000	2 077 000
Insatser	107 310 000					
Upplåtelseavgifter	62 007 000					
S:a finansiering	221 317 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 077 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 amortering år 1 36 400
 amortering år 2 39 520
 amortering år 3 43 680
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
 Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 3,675%
 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 för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad (200 år för tomträtt).

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning per år (byggnad) -1725 tkr

Avskrivning per år (tomträtt) -244 tkr

Summa avskrivning -1969 tkr

Tomträttsavgäld (kr/år)**486 100****Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)

30 kr/m²**143 220**

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	70 250	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	16 500	
Vattenavgifter	83 000	
Värmeavgifter	210 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	250 000	
Sophämtning (hushållssopor)	50 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	217 500	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	175 000	
Trädgårdsskötsel f)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	174 240	
Försäkringar	20 000	
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		1 318 490

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	28 000	28 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 052 810
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 87 650 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 175 000 kr per år.

f) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 66250 kr per år.

h) 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 löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 774	m2		3 303 750
Årsavgift bredband				174 240
Årsavgift varmvatten				87 650
Hyra garage	41	st	850 kr/plats/mån i snitt	418 200
Avgift öppna p-platser	11	st	550 kr/plats/mån	72 600
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt p-platser		- 3 630
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				4 052 810

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ m ²	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	kr					kr	kr		kr	kr		
10 901	54	2 RK	M	1 329 000	766 000	2 095 000	40 916	3 410	2 640	220	43 556	3 630	1 125				
10 902	57	2 RK	M	1 374 000	671 000	2 045 000	42 301	3 525	2 640	220	44 941	3 745	1 125				
20 901	51	2 RK	M	1 285 000	760 000	2 045 000	39 561	3 297	2 640	220	42 201	3 517	1 125				
11 001	86	3 RK		1 831 000	864 000	2 695 000	56 371	4 698	2 640	220	59 011	4 918	1 325				
11 002	50	2 RK		1 270 000	625 000	1 895 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
11 003	80	3 RK		1 743 000	902 000	2 645 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 001	80	3 RK		1 743 000	902 000	2 645 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 002	50	2 RK		1 270 000	625 000	1 895 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
21 003	93	4 RK		1 964 000	981 000	2 945 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 101	93	4 RK		1 964 000	1 031 000	2 995 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 102	50	2 RK		1 270 000	675 000	1 945 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
11 103	80	3 RK		1 743 000	952 000	2 695 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 101	80	3 RK		1 743 000	952 000	2 695 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 102	50	2 RK		1 270 000	675 000	1 945 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
21 103	93	4 RK		1 964 000	1 131 000	3 095 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 201	93	4 RK		1 964 000	1 131 000	3 095 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 202	50	2 RK		1 270 000	725 000	1 995 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
11 203	80	3 RK		1 743 000	1 002 000	2 745 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 201	80	3 RK		1 743 000	1 002 000	2 745 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 202	50	2 RK		1 270 000	725 000	1 995 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
21 203	93	4 RK		1 964 000	1 231 000	3 195 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 301	93	4 RK		1 964 000	1 281 000	3 245 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 302	50	2 RK		1 270 000	775 000	2 045 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
11 303	80	3 RK		1 743 000	1 102 000	2 845 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 301	80	3 RK		1 743 000	1 102 000	2 845 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 302	50	2 RK		1 270 000	775 000	2 045 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
21 303	93	4 RK		1 964 000	1 331 000	3 295 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 401	93	4 RK		1 964 000	1 531 000	3 495 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
11 402	50	2 RK		1 270 000	875 000	2 145 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
11 403	80	3 RK		1 743 000	1 302 000	3 045 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 401	80	3 RK		1 743 000	1 302 000	3 045 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
21 402	50	2 RK		1 270 000	875 000	2 145 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
21 403	93	4 RK		1 964 000	1 581 000	3 545 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
30 901	56	2 RK	M	1 359 000	586 000	1 945 000	41 839	3 487	2 640	220	44 479	3 707	1 125				
40 901	57	2 RK	M	1 374 000	618 000	1 992 000	42 301	3 525	2 640	220	44 941	3 745	1 125				
40 902	53	2 RK	M	1 315 000	380 000	1 695 000	40 485	3 374	2 640	220	43 125	3 594	1 125				
31 001	93	4 RK		1 964 000	831 000	2 795 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625				
31 002	50	2 RK		1 270 000	625 000	1 895 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				
31 003	80	3 RK		1 743 000	902 000	2 645 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
41 001	80	3 RK		1 743 000	802 000	2 545 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325				
41 002	50	2 RK		1 270 000	425 000	1 695 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125				

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark m ²	Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS och UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
					kr	%		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
41 003	86	3 RK	1,7063%	1 831 000	864 000	2 695 000	56 371	4 698	2 640	220	59 011	4 918	1 325
31 101	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	981 000	2 945 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 102	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	675 000	1 945 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
31 103	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	952 000	2 695 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 101	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	852 000	2 595 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 102	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	475 000	1 745 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
41 103	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 281 000	3 245 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 201	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 081 000	3 045 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 202	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	725 000	1 995 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
31 203	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	1 002 000	2 745 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 201	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	902 000	2 645 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 202	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	525 000	1 795 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
41 203	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 381 000	3 345 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 301	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 181 000	3 145 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
31 302	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	775 000	2 045 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
31 303	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	1 102 000	2 845 000	53 662	4 472	2 640	220	63 106	5 259	1 625
41 301	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	952 000	2 695 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 302	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	575 000	1 845 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
41 303	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 481 000	3 445 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 401	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 431 000	3 395 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
31 402	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	875 000	2 145 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
31 403	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	1 202 000	2 945 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 401	80	3 RK	1,6243%	1 743 000	1 052 000	2 795 000	53 662	4 472	2 640	220	56 302	4 692	1 325
41 402	50	2 RK	1,1835%	1 270 000	675 000	1 945 000	39 099	3 258	2 640	220	41 739	3 478	1 125
41 403	93	4 RK	1,8302%	1 964 000	1 681 000	3 645 000	60 466	5 039	2 640	220	63 106	5 259	1 625
Justering			-0,0008%				3						
SUMMA	4 774	66	100,0000%	107 310 000	62 007 000	169 317 000	3 303 750	174 240	174 240	3 477 990	87 650		

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bil. till upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:	Taxeringsvärde AFT 2013, tkr															
	2%	2%	1%	2%	3,675%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	år 6 - -				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Höjning hyror, per år										89 200						
Driftskostnadsökning (inflation), per år										2 800	2,00%		1,00%			
Räntenivå, genomsnitt										-	2,00%		1,00%			
År:																
Kalenderår:																
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)																
Räntor	tkr	-1 911	-1 905	-1 897	-1 889	-1 879	-1 867	-1 855	-1 841	-1 825	-1 809	-1 791				
Amorteringar	tkr	-36	-40	-44	-49	-54	-60	-66	-73	-80	-89	-99				
Extra amorteringar	tkr	-130	-162	-194	-225	-256	-286	-316	-345	-373	-400	-426				
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 318	-1 344	-1 437	-1 466	-1 495	-1 573	-1 604	-1 636	-1 669	-1 702	-1 736				
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-33	-34				
Tomträttsavgäld	tkr	-486	-486	-486	-486	-486	-486	-486	-486	-486	-486	-486				
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 909	-3 966	-4 087	-4 145	-4 200	-4 303	-4 359	-4 413	-4 466	-4 519	-4 572				
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	747	762	777	793	809	825	841	858	875	893	911				
Inbetalningar																
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 566	3 637	3 710	3 784	3 860	3 937	4 016	4 096	4 178	4 262	4 347				
Ovriga intäkter	tkr	487	492	497	502	507	512	517	522	527	532	537				
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 053	4 129	4 207	4 286	4 367	4 449	4 533	4 618	4 705	4 794	4 884				
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	144	163	120	141	167	146	174	205	239	275	312				
Föreningens kassa																
Ingående saldo	tkr															
KASSABEHÅLLNING	tkr	194	357	476	617	784	930	1 104	1 309	1 548	1 823	2 135				
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	143	286	429	572	715	858	1 001	1 144	1 287	1 430	1 573				

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad (200 år för tomträtt). Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725	-1 725
Avskrivning (tomträtt)	tkr	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244	-244
Summa avskrivning		-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969	-1 969

Bokföringsmässigt resultat

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

*) **Driftskostnader år 3 har ökat med kostnader för trädgårdsskötsel som ingår i entreprenörens åtagande under två år.**
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	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 3 909	3 966	4 087	4 145	4 200	4 303	4 359	4 413	4 466	4 519	4 572

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-06-10 ökar med 1,8%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,8%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,675%
- innehåller räntenivå per 2014-06-10	1,895%
- och en reserv för räntökning	1,780%
Total ränta i finansieringsplan	3,675%

B: Om räntenivån per 2014-06-10 ökar med 2 %, dvs ca	0,2%	över antagen ränta i finansieringsplan:
Ränta	tkr 104	104
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 143	143
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -144	-163
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 103	84
		126
		105
		42
		58
		75
		92
		111
		130
		150
		171
		0
		3
		205
		-239
		-275
		-312
		70
		38
		0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	13	27	42	58	75	92	111	130	150	171
ökar den totala kostnaden med:											

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Svarttärnan med org.nr 769627-9012, 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. Årsavgifterna är beräknade för att täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott, men det påverkar inte föreningens likviditet och därmed inte planens hållbarhet.

Bostadsrättsföreningen omfattar 66 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 2014.07.03

Stadgar för Brf Svarttärnan registrerade 2014-03-24

Registreringsbevis för Brf Svarttärnan

Köpekontrakt för tomträtten till Sandhamn 3 daterat 2014.07.03 med bilagorna

”Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse vid kv Sandhamn” daterat 2009.08.31 och ”Tomträttsavtal gällande Sandhamn”

Tomträttsavtal för Sandhamn 3

Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Svarttärnan dat. 2014.07.03

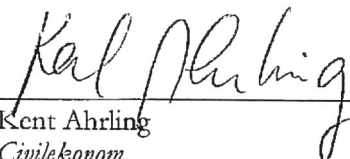
Offert för finansieringen av Brf Svarttärnan med ränteuppdatering 2014.06.10

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

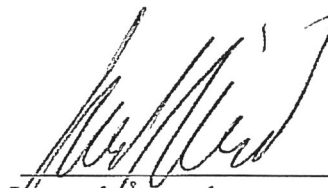
Försäkringsbrev för Byggeförsäkring

Stockholm 2014.07.04



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.