

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 3:2****Organisationsnummer: 769628-7379****Kommun: Uppsala kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

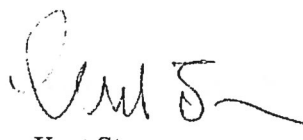
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-9
F.	Ekonomisk prognos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

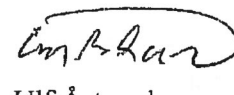
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2015-03-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 3:2


Lars-Erik Örde


Kurt Stener


Ulf Åstrand

Registrerat av Bolagsverket 2015-03-26

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åriket 3:2 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 59 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal fyra 2015 och avslutas under kvartal ett 2016.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal två 2015.

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 2015-03-16. 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 entreprenadkontrakt 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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kungsängen 28:2, Uppsala kommun
Adress:	Tullgarnsgatan 10, 12 och 14, Kungsängsgatan 59 A-C
Tomtens areal:	ca 2 322 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 845 kvm
Lokalarea:	ca 130 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	59 st

Parkering

46 garageplatser i gemensamhetsanläggning, vilka beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplan Kungsängsgatan 59 A och C planerade för centrumverksamhet.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage, förgårdsmark och innergård samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. 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 på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral för distribution av värme och varmvatten

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum, slussar, fastighetsförråd och lokalförråd

Fläktrum med ventilationsaggregat

Elcentral med el- och teleutrustning

Kabel för bredband med telefoni och TV

Individuella varmvattenmätare i varje lägenhet

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Tegel/puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium, porttelefon med kodlås mot gata, kodlås mot gård
Lägenhetsytterdörrar:	Dörr med stålkarm i inbrottsskyddsklass 3

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	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Induktionshäll och inbyggnadsugn Kombinerad kyl/frys i 2 RK Kyl och frys i 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning Lgh 14001 trinett i sovrum 3
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Kombimaskin tvätt/tork i 2 RK Tvättmaskin och torktumlare i 3-5 RK Torkställning Badkar i lgh med extra WC/D förutom i lgh 141001 Vikbar duschskärm i 2 RK Duschskärm med duschdraperistång i övriga lgh
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målade Kakel på vägg med handfat	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Målat	Minikök med två plattor, diskho och kyl Kolfilterfläkt Kökssnickerier
RWC/D	Klinker	Kakel	Målat undertak	Sanitetsutrustning Duchdraperiskena

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 237 700 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 237 700 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 0380084

Taxeringsvärde bostäder ca	111 600 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 300 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 100 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	21 200 000	1	3,60%	763 200	14 840	778 040
Bottenlån	21 190 000	3	3,90%	826 410	14 833	841 243
Bottenlån	21 200 000	5	4,20%	890 400	14 840	905 240
Amortering utöver avtal					241 487	241 487
S:a lån	63 590 000			2 480 010	286 000	2 766 010
Insatser	104 115 000					
Upplåtelseavgifter	69 995 000					
S:a finansiering	237 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 766 010

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 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: 3,90%
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:

1 235 tkr

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska Centralbyrån för 2013, 29 782 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

149 250

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	75 000
Styrelsearvode	15 000
Revisionsarvode	12 000
Administrationskostnad	10 000
Vattenavgifter	120 000
Värmeavgifter	300 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000
Sophämtning	80 000
Teknisk förvaltning c)	155 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggningar e)	90 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	155 760
Försäkringar	25 000
Väderprognosstyrning	18 000
Övrigt	10 000
Summa driftskostnader	1 275 760

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	41 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	23 000
	64 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 255 020
--	------------------

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 103 867 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 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, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 845	kvm		3 109 553
Årsavgift bredband				155 760
Årsavgift varmvatten				103 867
Hyra uthyrningslokaler *)	130	kvm	2 200 kr/kvm och år	286 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				23 000
Hyra garage	46	st	1 100 kr/plats och mån	607 200
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage	-	30 360

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 255 020
--	------------------

I nedanstående 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.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr		
141001	104	4 RK	M		2 110 000	1 420 000	3 530 000	63 018	5 252	2 640	220	65 658	5 472	2 079		
141002	102	4 RK	M		2 081 000	1 169 000	3 250 000	62 152	5 179	2 640	220	64 792	5 399	2 079		
141101	80	3 RK			1 729 000	1 101 000	2 830 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141102	54	2 RK			1 319 000	581 000	1 900 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
141103	80	3 RK			1 729 000	1 031 000	2 760 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141201	80	3 RK			1 729 000	1 201 000	2 930 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141202	54	2 RK			1 319 000	631 000	1 950 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
141203	80	3 RK			1 729 000	1 131 000	2 860 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141301	80	3 RK			1 729 000	1 301 000	3 030 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141302	54	2 RK			1 319 000	681 000	2 000 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
141303	80	3 RK			1 729 000	1 231 000	2 960 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
141401	98	4 RK			2 022 000	1 368 000	3 390 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	2 079		
141402	87	3 RK			1 832 000	1 258 000	3 090 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	1 679		
141501	79	3 RK			1 714 000	1 376 000	3 090 000	51 191	4 266	2 640	220	53 831	4 486	1 679		
141502	78	3 RK			1 700 000	1 200 000	2 900 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
121001	102	4 RK	M		2 081 000	1 369 000	3 450 000	62 152	5 179	2 640	220	64 792	5 399	2 079		
121002	114	5 RK	M		2 286 000	2 004 000	4 290 000	68 275	5 690	2 640	220	70 915	5 910	2 479		
121101	80	3 RK			1 729 000	961 000	2 690 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121102	54	2 RK			1 319 000	671 000	1 990 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
121103	80	3 RK			1 729 000	1 051 000	2 780 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121201	80	3 RK			1 729 000	1 061 000	2 790 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121202	54	2 RK			1 319 000	731 000	2 050 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
121203	80	3 RK			1 729 000	1 151 000	2 880 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121301	80	3 RK			1 729 000	1 161 000	2 890 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121302	54	2 RK			1 319 000	781 000	2 100 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
121303	80	3 RK			1 729 000	1 251 000	2 980 000	51 639	4 303	2 640	220	54 279	4 523	1 679		
121401	97	4 RK			2 007 000	1 543 000	3 550 000	59 942	4 995	2 640	220	62 582	5 215	2 079		
121402	87	3 RK			1 832 000	1 318 000	3 150 000	54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	1 679		
121501	77	3 RK			1 685 000	1 305 000	2 990 000	50 325	4 194	2 640	220	52 965	4 414	1 679		
121502	78	3 RK			1 700 000	1 390 000	3 090 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101001	78	3 RK	M		1 700 000	850 000	2 550 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101101	78	3 RK			1 700 000	850 000	2 550 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101102	81	3 RK			1 744 000	746 000	2 490 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
101201	78	3 RK			1 700 000	950 000	2 650 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101202	81	3 RK			1 744 000	846 000	2 590 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
101301	78	3 RK			1 700 000	1 050 000	2 750 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101302	81	3 RK			1 744 000	946 000	2 690 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
101401	78	3 RK			1 700 000	1 150 000	2 850 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101402	81	3 RK			1 744 000	1 046 000	2 790 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
101501	78	3 RK			1 700 000	1 250 000	2 950 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-		ÅRSavgift	LGH		ÅRSavgift	BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift
	Boarea, storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	Mark Andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		kr	per mån		kr	per mån	exkl varmvatten	varmvatten ⁵⁾	
	kvm	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
101502	81	3 RK	1 744 000	1 146 000	2 890 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
101601	78	3 RK	1 700 000	1 400 000	3 100 000	50 773	4 231	2 640	220	53 413	4 451	1 679		
101602	81	3 RK	1 744 000	1 306 000	3 050 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
59B1001	83	3 RK	1 773 000	917 000	2 690 000	52 953	4 413	2 640	220	55 593	4 633	1 679		
59B1101	96	4 RK	1 993 000	1 397 000	3 390 000	59 524	4 960	2 640	220	62 164	5 180	2 079		
59B1102	54	2 RK	1 319 000	771 000	2 090 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
59B1103	81	3 RK	1 744 000	746 000	2 490 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
59B1201	96	4 RK	1 993 000	1 497 000	3 490 000	59 524	4 960	2 640	220	62 164	5 180	2 079		
59B1202	54	2 RK	1 319 000	831 000	2 150 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
59B1203	81	3 RK	1 744 000	846 000	2 590 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
59B1301	96	4 RK	1 993 000	1 597 000	3 590 000	59 524	4 960	2 640	220	62 164	5 180	2 079		
59B1302	54	2 RK	1 319 000	881 000	2 200 000	39 394	3 283	2 640	220	42 034	3 503	1 413		
59B1303	81	3 RK	1 744 000	946 000	2 690 000	52 087	4 341	2 640	220	54 727	4 561	1 679		
59B1401	118	5 RK	2 344 000	2 306 000	4 650 000	70 007	5 834	2 640	220	72 647	6 054	2 479		
59B1402	103	4 RK	2 095 000	1 655 000	3 750 000	62 570	5 214	2 640	220	65 210	5 434	2 079		
59B1501	118	5 RK	2 344 000	2 406 000	4 750 000	70 007	5 834	2 640	220	72 647	6 054	2 479		
59B1502	103	4 RK	2 095 000	1 705 000	3 800 000	62 570	5 214	2 640	220	65 210	5 434	2 079		
59B1601	106	4 RK	2 139 000	1 761 000	3 900 000	63 884	5 324	2 640	220	66 524	5 544	2 079		
59B1602	102	4 RK	2 081 000	1 769 000	3 850 000	62 152	5 179	2 640	220	64 792	5 399	2 079		
Justering			-0,0011%											
SUMMA	4 845	59	104 115 000	69 995 000	174 110 000	3 109 553		155 760		3 265 313		103 867		

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

Hushållsel och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

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

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördeas med lika belopp per lägenhet.

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

(inflation), per an-

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten

Incãnde valde

Avskrivning för löpande räakenskansår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån för 2013, 29 782 kr/kvm boarea och lokalarea.

Boköringsmässigt resultat	tkr	-949	-889	-826	-761	-692	-671	-599	-525	-448	-367
---------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:

Ursprunglig utbetalning:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
tkr	4 106	4 162	4 218	4 272	4 324	4 425	4 477	4 528	4 577	4 625	4 674

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-02-09 ökar med 2,9%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,9%

Anlagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2015-02-09	1,0%	3,9%
- innehåller räntenivå per		2,9%	
- och en reserv för räntökning			3,9%
Total ränta i finansieringsplan			

B: Om räntenivån per 2015-02-09 ökar med 3 %, dvs ca 0,1 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	64	63	63	63	62	62	61	61	60	60	59
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-149	-169	-191	-216	-245	-226	-257	-291	-328	-369	-411
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	64	43	21	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	26	40	55	70	87	104	121	140	159
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	13	26	40	55	70	87	104	121	140	159

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 mars 2015 för bostadsrättsföreningen Åriket 3:2, org nr : 769628-7379

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

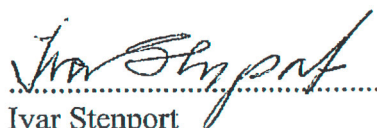
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

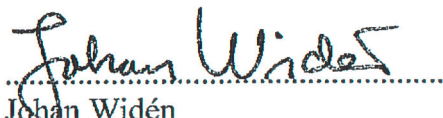
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 17 mars 2015



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-03-17 för Brf Åriket 3:2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2014-09-17
2.	Registreringsbevis	2014-09-17
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-03-16
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-03-16
5.	Kreditoffert	2014-11-24
6.	Adressförslag	2013-02-18
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2015-02-10
8.	Byggnadskostnad enligt SCB	odaterat
9.	Fastighetsgränser med areaberäkning	2014-09-12
10.	Accept av finansieringsoffert	2014-12-04
11.	Ränteindikation per 2015-02-09	2015-02-09

2015031904275

