

2016052502726

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET 2****Organisationsnummer: 769631-8851****Kommun: Upplands Väsby**

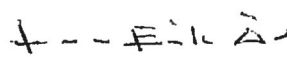
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

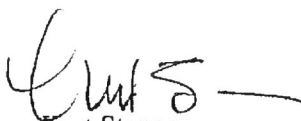
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-10
F.	Ekonomisk prognos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

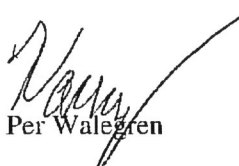
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Upplands Väsby 2016-05-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET 2


Lars-Erik Örde


Kurt Stener


Per Walegren

Registrerades av Bolagsverket 2016-05-26

BRF TEGELBRUKET 2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket 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 tredje kvartalet 2017 och avslutas under första kvartalet 2018.

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 fjärde kvartalet 2016.

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 2016-05-19. 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 SEB 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 Vilunda 1:164, Upplands Väsby kommun
Adress:	Lergropsvägen 2, Väsbyvägen 7A-G och Bryggerivägen 1A
Tomtens areal:	ca 2 803 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 620 kvm
Lokalarea:	ca 313 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fyra våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	59 st

Parkering

46 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan Väsbyvägen 7A, 7C och 7E samt Bryggerivägen 1A, planerade för centrumändamål.

BRF TEGELBRUKET 2

Servitut

Servitut till förmån för föreningens fastighet kommer att bildas avseende tillträde för underhåll av fasad/byggnad.

Erforderliga servitut till förmån för föreningens fastigheten kommer att bildas avseende dränerings- och dagvattenledningar inkl brunnar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende anordning för avledande av dagvatten, innergård inklusive belysning och förgårdsmark samt GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart 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 och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd, fastighetsförråd, städtrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts och fasadtegel på utfackningsvägg av betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
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
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF TEGELBRUKET 2

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet och varje lokal.

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 Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kombinerad Kyl/frys i 1-2 RK Separat Kyl och frys i 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Alliancefläkt ovanför spishäll Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lägenheter >55m2, kombinerad Tvätt/tork i övriga lägenheter Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperiskena

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF TEGELBRUKET 2

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målade	Målat	Kökssnickerier, diskho Kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin
HWC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperiskena

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 242 500 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 242 500 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0114048

Taxeringsvärde bostäder ca	68 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	3 200 tkr
Taxeringsvärde 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	21 850 000	1	3,20%	699 200	15 295	714 495
Bottenlån	21 855 000	3	3,40%	743 070	15 299	758 369
Bottenlån	21 850 000	5	3,90%	852 150	15 295	867 445
Amortering utöver avtal					315 111	315 111
S:a lån	65 555 000			2 294 420	361 000	2 655 420
Insatser	111 144 000					
Upplåtelseavgifter	65 801 000					
S:a finansiering	242 500 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 655 420**

- Beräknad lånetid 50 år
- 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.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,5%
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:

1 243 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 2014 med 30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

147 990

BRF TEGELBRUKET 2

2016052502732

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	80 000
Styrelsearvode	15 000
Revisionsarvode	12 000
Administrationskostnad	10 000
Vattenavgifter	150 000
Värmeavgifter	290 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	260 000
Sophämtning	90 000
Teknisk förvaltning c)	160 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning GA1 e)	50 000
Gemensamhetsanläggning GA2 e)	30 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	155 760
Försäkringar	25 000
Väderprognosstyrning	20 000
Köldmediekontroll	10 000
Övrigt	30 000
Summa driftskostnader	1 387 760
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	28 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	32 000
	60 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 251 170

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 bostäder 96 516 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 60 000 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 50 000 kr per år för GA1 och 30 000 kr per år för GA2.

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.

BRF TEGELBRUKET 2

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	4 620	kvm		3 000 594
Årsavgift bredband				155 760
Årsavgift varmvatten				96 516
Hyra uthyrningslokaler *)	313	kvm	1 500 kr/kvm och år	469 500
Fastighetskatt uthyrningslokaler				32 000
Hyra garage	46	st	900 kr/plats och mån	496 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **4 251 170**

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 kr	UPPLÅTELSE- AVGIFTER kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFTER kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
							per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr		
81001	98	4 RK	2 241 000	909 000	3 150 000	60 501	5 042	2 640	220	63 141	5 262	1 949		
81002	55	2 RK M	1 445 000	855 000	2 300 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 329		
81003	79	3 RK M	1 900 000	995 000	2 895 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
81101	98	4 RK	2 241 000	1 009 000	3 250 000	60 501	5 042	2 640	220	63 141	5 262	1 949		
81102	55	2 RK	1 445 000	805 000	2 250 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 329		
81103	79	3 RK	1 900 000	895 000	2 795 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
81201	98	4 RK	2 241 000	1 109 000	3 350 000	60 501	5 042	2 640	220	63 141	5 262	1 949		
81202	55	2 RK	1 445 000	880 000	2 325 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 329		
81203	79	3 RK	1 900 000	975 000	2 875 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
81301	98	4 RK	2 241 000	1 309 000	3 550 000	60 501	5 042	2 640	220	63 141	5 262	1 949		
81302	55	2 RK	1 445 000	980 000	2 425 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 329		
81303	79	3 RK	1 900 000	1 125 000	3 025 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
91001	75	3 RK M	1 835 000	710 000	2 545 000	49 540	4 128	2 640	220	52 180	4 348	1 577		
91002	88	3 RK M	2 045 000	949 000	2 995 000	55 237	4 603	2 640	220	57 877	4 823	1 577		
91003	102	4 RK M	2 306 000	944 000	3 250 000	62 256	5 188	2 640	220	64 896	5 408	1 949		
91101	75	3 RK	1 825 000	810 000	2 645 000	49 540	4 128	2 640	220	52 180	4 348	1 577		
91102	97	4 RK	2 257 000	925 000	3 150 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949		
91103	99	4 RK	2 257 000	893 000	3 150 000	60 933	5 078	2 640	220	63 573	5 298	1 949		
91201	75	3 RK	1 835 000	890 000	2 725 000	49 540	4 128	2 640	220	52 180	4 348	1 577		
91202	97	4 RK	2 225 000	1 025 000	3 250 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949		
91203	99	4 RK	2 257 000	993 000	3 250 000	60 933	5 078	2 640	220	63 573	5 298	1 949		
91301	75	3 RK	1 835 000	1 040 000	2 875 000	49 540	4 128	2 640	220	52 180	4 348	1 577		
91302	97	4 RK	2 225 000	1 225 000	3 450 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949		
91303	99	4 RK	2 257 000	1 193 000	3 450 000	60 933	5 078	2 640	220	63 573	5 298	1 949		
101001	64	2 RK M	1 624 000	1 226 000	2 850 000	43 844	3 654	2 640	220	46 484	3 874	1 329		
101002	45	2 RK M	1 283 000	1 142 000	2 425 000	34 638	2 887	2 640	220	37 278	3 107	1 329		
101003	79	3 RK M	1 900 000	1 245 000	3 145 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101101	79	3 RK	1 900 000	1 145 000	3 045 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101102	45	2 RK	1 283 000	1 067 000	2 350 000	34 638	2 887	2 640	220	37 278	3 107	1 329		
101103	79	3 RK	1 900 000	1 165 000	3 065 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101201	79	3 RK	1 900 000	1 225 000	3 125 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101202	45	2 RK	1 283 000	1 142 000	2 425 000	34 638	2 887	2 640	220	37 278	3 107	1 329		
101203	79	3 RK	1 900 000	1 245 000	3 145 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101301	79	3 RK	1 900 000	1 375 000	3 275 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
101302	45	2 RK	1 283 000	1 242 000	2 525 000	34 638	2 887	2 640	220	37 278	3 107	1 329		
101303	79	3 RK	1 900 000	1 395 000	3 295 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577		
111001	65	2 RK M	1 640 000	1 210 000	2 850 000	44 276	3 690	2 640	220	46 916	3 910	1 329		
111002	52	2 RK M	1 397 000	1 103 000	2 500 000	37 715	3 143	2 640	220	40 355	3 363	1 329		
111003	78	3 RK M	1 884 000	1 261 000	3 145 000	50 863	4 239	2 640	220	53 503	4 459	1 577		
111101	65	2 RK	1 640 000	1 135 000	2 775 000	44 276	3 690	2 640	220	46 916	3 910	1 329		

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	kvm	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
111102	35	1 RK		0,9789%	1 088 000	807 000	1 895 000	29 373	2 448	2 640	220	32 013	2 668	1 040			
111103	107	5 RK		2,1774%	2 420 000	1 275 000	3 695 000	65 334	5 445	2 640	220	67 974	5 665	2 321			
111201	65	2 RK		1,4756%	1 640 000	1 210 000	2 850 000	44 276	3 690	2 640	220	46 916	3 910	1 329			
111202	35	1 RK		0,9789%	1 088 000	857 000	1 945 000	29 373	2 448	2 640	220	32 013	2 668	1 040			
111203	107	5 RK		2,1774%	2 420 000	1 375 000	3 795 000	65 334	5 445	2 640	220	67 974	5 665	2 321			
111301	65	2 RK		1,4756%	1 640 000	1 310 000	2 950 000	44 276	3 690	2 640	220	46 916	3 910	1 329			
111302	35	1 RK		0,9789%	1 088 000	907 000	1 995 000	29 373	2 448	2 640	220	32 013	2 668	1 040			
111303	107	5 RK	M	2,1774%	2 420 000	1 575 000	3 995 000	65 334	5 445	2 640	220	67 974	5 665	2 321			
121001	92	3 RK	M	1,8993%	2 111 000	1 034 000	3 145 000	56 991	4 749	2 640	220	59 631	4 969	1 577			
121002	81	3 RK	M	1,7392%	1 933 000	967 000	2 900 000	52 186	4 349	2 640	220	54 826	4 569	1 577			
121101	100	4 RK		2,0460%	2 274 000	1 221 000	3 495 000	61 392	5 116	2 640	220	64 032	5 336	1 949			
121102	97	4 RK		2,0019%	2 225 000	1 170 000	3 395 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949			
121103	79	3 RK		1,7095%	1 900 000	1 145 000	3 045 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577			
121201	100	4 RK		2,0460%	2 274 000	1 321 000	3 595 000	61 392	5 116	2 640	220	64 032	5 336	1 949			
121202	97	4 RK		2,0019%	2 225 000	1 270 000	3 495 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949			
121203	79	3 RK		1,7095%	1 900 000	1 225 000	3 125 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577			
121301	100	4 RK		2,0460%	2 274 000	1 521 000	3 795 000	61 392	5 116	2 640	220	64 032	5 336	1 949			
121302	97	4 RK		2,0019%	2 225 000	1 470 000	3 695 000	60 069	5 006	2 640	220	62 709	5 226	1 949			
121303	79	3 RK		1,7095%	1 900 000	1 375 000	3 275 000	51 295	4 275	2 640	220	53 935	4 495	1 577			
Justering				-0,0004%				-2									
SUMMA	4 620	59		100,0000%	111 144 000	65 801 000	176 945 000	3 000 594	155 760	3 156 354	96 516						

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållset inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet nr 81003, 91002, 91003, 101001, 111001, 111003 och 101003 har både mark i anslutning till lägenheten och balkong.

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.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,5%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder:	68 500	Fastighetsskatt
Garage:	2 800	1,0%
Uthyringslokaler:	3 200	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Utbetalningar (exkl. avsättning vtre fond)											
Räntor	tkr -2 294	-2 282	-2 268	-2 252	-2 236	-2 218	-2 198	-2 178	-2 155	-2 132	-2 107
Amorteringar	tkr -46	-50	-55	-62	-68	-75	-84	-92	-101	-112	-125
Extra amorteringar	tkr -315	-349	-383	-415	-448	-480	-509	-540	-570	-598	-624
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 388	-1 416	-1 444	-1 473	-1 502	-1 592	-1 624	-1 656	-1 689	-1 723	-1 757
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -60	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 103	-4 158	-4 212	-4 266	-4 319	-4 431	-4 483	-4 535	-4 585	-4 637	-4 686
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 704	718	732	747	762	777	793	809	825	841	858

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 253	3 318	3 384	3 452	3 521	3 591	3 663	3 736	3 811	3 887	3 965
Övriga intäkter	tkr 998	1 008	1 018	1 028	1 038	1 048	1 058	1 069	1 080	1 091	1 102
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 4 251	4 326	4 402	4 480	4 559	4 639	4 721	4 805	4 891	4 978	5 067
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 148	168	190	214	240	208	238	270	306	341	381

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0
KASSABEHÅLLNING	tkr 148
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 148
	296
	444
	592
	740
	888
	1 036
	1 184
	1 332
	1 480
	1 628

Avskrivning för löpande räknenskapsår 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 -1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243	-1 243
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr -882	-824	-763	-700	-635	-628	-560	-489	-414	-340	-261
----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, 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	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 103	4 158	4 212	4 266	4 319	4 431	4 483	4 535	4 637	4 686

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-04-15 ökar med 2,5%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,5%
- innehåller räntenivå per 2016-04-15	1,0%
- och en reserv för räntökning	2,5%
Total ränta i finansieringsplan	3,5%

B: Om räntenivån per 2016-04-15 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	328	326	324	322	319	317	314	311	308	305	301
Ränta	tkr	328	326	324	322	319	317	314	311	308	305	301
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-148	-168	-190	-214	-240	-208	-238	-270	-306	-341	-381
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	328	306	282	256	227	257	224	189	150	112	68

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	14	28	44	60	77	94	113	132	152	173
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	28	44	60	77	94	113	132	152	173

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 maj 2016 för bostadsrättsföreningen Tegelbruket 2, org. nr: 769631-8851.

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.

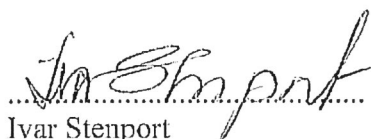
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

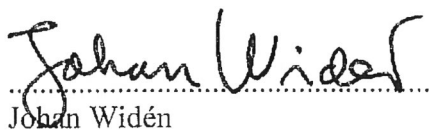
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 20 maj 2016



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-20 för Brf Tegelbruket 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-03-15
2. Registreringsbevis	2016-03-15
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-05-19
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-05-19
5. Kreditoffert SEB	2016-04-19
6. Exploateringsavtal	2014-05-22
7. Beräkning av taxeringsvärde	2016-03-31
8. Ytsammanställning Rev B	2016-03-14
9. Adressbesked	2015-10-28
10. Fastighetsareor	2015-12-08
11. Styrelseprotokoll	2016-05-19

2016052502739