

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-21

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDSTATIONEN 1

Organisationsnummer: 769632-8272

Kommun: Linköping

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

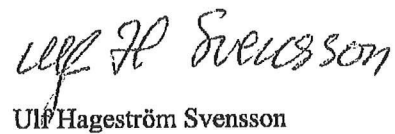
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Linköping 2017-11-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDSTATIONEN 1


Bertil Söderberg


Inge Karlsson


Ulf Hageström Svensson

BRF BRANDSTATIONEN 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brandstationen 1 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 62 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2019 och avslutas under kvartal 3 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 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 2017-11-29. 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 Nordea 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 5, Linköpings kommun
Adress:	Brandmannagatan 5A-B - 7A-B
Tomtens areal:	ca 1 849 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 075 kvm
Lokalarea:	ca 123 kvm
Byggnadernas utformning:	2 st bostadshus i 8 våningar samt källare och garage i 2 plan
Antal bostadslägenheter:	62 st

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

Parkering

62 garageplatser, varav 6 st med laddmöjlighet och 6 st för MC i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet i hus 1

BRF BRANDSTATIONEN 1

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att ha förmån av servitut avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla balkonger inom fastigheten Konsuln 4.

Fastigheten kommer att ha förmån av servitut avseende rätt att tillträda fastigheten Konsuln 4 för underhåll av dräneringsledning och fasad inom Fastigheten.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende rätt att utan ersättning tillträda Fastigheten för underhåll av dräneringsledning, balkonger och fasad inom fastigheten Konsuln 4.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende köryta med tillhörande belysning och dagvattenledningar samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheterna Konsuln 2, 4 och 6.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage med tillhörande port och sprinkleranläggning, gård med gång-, planterings- och lektyr, dagvattenledningar med tillhörande brunnar, soprum för lokaler samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheterna Konsuln 2 och 6.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende soprum samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med fastigheten Konsuln 2.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening.

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, elrum, 2 st fläktrum

2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum, gemensamhetslokal/övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor samt grovsopor

Cykelrum, rullstols- och barnvagnsförråd, städtrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

18 st extra lägenhetsförråd för uthyrning

BRF BRANDSTATIONEN 1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadskivor/puts/träpanel samt skiffer och klinker på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
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 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 WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm i Bad Duschdraperistång i WC/Dusch Kombinerad tvätt/tork i lgh < 60 kvm Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 60 kvm Torkställning

BRF BRANDSTATIONEN 1

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder forts.

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC	Klinker	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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	Målade	Betong	Kökssnickeri enl ritning Bänkkylskåp Micro
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning Skåpsinredning Duschdraperistång

Kortfattad rumsbeskrivning, styrelserum/gemensamhetslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målade	Undertak av ljudabsorbenter	Kökssnickeri enl ritning Bänkkylskåp Micro
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning Skåpsinredning Duschdraperistång

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 319 400 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 319 400 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0580006
Taxeringsvärde bostäder ca	100 000 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	1 600 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 600 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	24 350 000	1	2,90%	706 150	17 045	723 195
Bottenlån	24 350 000	3	3,30%	803 550	17 045	820 595
Bottenlån	24 350 000	5	3,80%	925 300	17 045	942 345
Amortering utöver avtal					569 865	569 865
S:a lån	73 050 000			2 435 000	621 000	3 056 000
Insatser	147 809 000					
Upplåtelseavgifter	98 541 000					
S:a finansiering	319 400 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 056 000

- 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: 3,3%
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:

1 419 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 2015 med 32 749 kr/kvm boarea och lokalarea.

BRF BRANDSTATIONEN 1

Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	155 940
Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)		90 000
Styrelsearvode		15 000
Revisionsarvode		16 000
Administrationskostnad		10 000
Vattenavgifter		100 000
Värmeavgifter		360 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		210 000
Sophämtning (hushållssopor samt källsortering)		105 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning och jour c)		160 000
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata e)		18 000
Gemensamhetsanläggning avseende garage, innergård samt soprum lokaler e)		63 000
Gemensamhetsanläggning avseende soprum bostäder e)		2 500
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		163 680
Försäkringar		25 000
Väderprognosstyrning		20 000
Köldmediekontroll		10 000
Övrigt		20 000
Summa driftskostnader		1 388 180
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage		46 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		16 000
		62 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 662 120
--	------------------

- 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 96 109 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 83 500 kr per år.
- f) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till xx 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	5 075	kvm		3 293 611
Årsavgift bredband				163 680
Årsavgift varmvatten				96 109
Hyra uthyrningslokaler *)	123	kvm	1 800 kr/kvm och år	221 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				16 000
Hyra garage	50	st	1 100 kr/plats och mån	660 000
Hyra garage med laddmöjlighet	6	st	1 300 kr/plats och mån	93 600
Hyra garage, mc-platser	6	st	300 kr/plats och mån	21 600
Hyra extra förråd	18	st	445 kr/förråd/mån	96 120

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				4 662 120
--	--	--	--	------------------

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	UPPLÄTTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BRÖDBAND ⁴⁾ per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr			
												M	M	M
11001	35	1 RK	M	0,9039%	1 336 000	464 000	1 800 000	29 770	2 481	2 640	220	32 410	2 701	996
11002	69	2 RK	M	1,4160%	2 093 000	807 000	2 900 000	46 638	3 887	2 640	220	49 278	4 107	1 271
11003	55	2 RK	M	1,2002%	1 774 000	726 000	2 500 000	39 530	3 294	2 640	220	42 170	3 514	1 271
11004	54	2 RK		1,1867%	1 754 000	746 000	2 500 000	39 084	3 257	2 640	220	41 724	3 477	1 271
11101	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 528 000	3 900 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11102	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	1 990 000	4 900 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11103	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	1 990 000	4 900 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11104	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 628 000	4 000 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11105	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	645 000	2 300 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11201	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 628 000	4 000 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11202	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	1 990 000	5 100 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11203	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	1 990 000	5 100 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11204	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 728 000	4 100 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11205	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	695 000	2 350 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11301	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 628 000	4 000 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11302	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 390 000	5 300 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11303	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 390 000	5 300 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11304	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 728 000	4 100 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11305	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	745 000	2 400 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11401	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 728 000	4 100 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11402	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 590 000	5 500 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11403	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 590 000	5 500 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11404	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 828 000	4 200 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11405	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	745 000	2 400 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11501	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 728 000	4 100 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11502	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 590 000	5 500 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11503	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	2 590 000	5 500 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11504	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 828 000	4 200 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11505	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	745 000	2 400 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11601	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 728 000	4 100 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11602	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	3 090 000	6 000 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11603	106	4 RK		1,9688%	2 910 000	3 090 000	6 000 000	64 843	5 404	2 640	220	67 483	5 624	1 861
11604	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	1 828 000	4 200 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11605	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	745 000	2 400 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
11701	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	2 228 000	4 600 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11702	89	3 RK		1,7130%	2 552 000	2 568 000	5 100 000	56 420	4 702	2 640	220	59 060	4 922	1 507
11703	89	3 RK		1,7130%	2 552 000	2 568 000	5 100 000	56 420	4 702	2 640	220	59 060	4 922	1 507
11704	81	3 RK		1,6048%	2 372 000	2 328 000	4 700 000	52 855	4 405	2 640	220	55 495	4 625	1 507
11705	49	2 RK		1,1197%	1 655 000	845 000	2 500 000	36 878	3 073	2 640	220	39 518	3 293	1 271
21001	43	2 RK	M	1,0385%	1 535 000	765 000	2 300 000	34 204	2 850	2 640	220	36 844	3 070	1 271

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSAVGIFT VÄRMVATTEN ⁵⁾ kr
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark			AVGIFT	AVGIFT	kr	kr			kr	kr	
21002	80	3 RK	M	1,5912%	2 352 000	748 000	3 100 000	52 409	4 367	2 640	220	55 049	4 587	1 507
21101	98	4 RK		1,8612%	2 751 000	1 949 000	4 700 000	61 300	5 108	2 640	220	63 940	5 328	1 861
21102	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	728 000	3 200 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21103	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	788 000	3 200 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21201	98	4 RK		1,8612%	2 751 000	2 049 000	4 800 000	61 300	5 108	2 640	220	63 940	5 328	1 861
21202	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	978 000	3 350 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21203	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	938 000	3 350 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21301	98	4 RK		1,8612%	2 751 000	2 149 000	4 900 000	61 300	5 108	2 640	220	63 940	5 328	1 861
21302	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	928 000	3 400 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21303	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	988 000	3 400 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21401	98	4 RK		1,8612%	2 751 000	2 249 000	5 000 000	61 300	5 108	2 640	220	63 940	5 328	1 861
21402	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	978 000	3 450 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21403	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	1 038 000	3 450 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21501	98	4 RK		1,8612%	2 751 000	2 349 000	5 100 000	61 300	5 108	2 640	220	63 940	5 328	1 861
21502	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	1 028 000	3 500 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21503	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	1 088 000	3 500 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21601	77	3 RK		1,5506%	2 292 000	1 808 000	4 100 000	51 072	4 256	2 640	220	53 712	4 476	1 507
21602	86	3 RK		1,6724%	2 472 000	1 128 000	3 600 000	55 083	4 590	2 640	220	57 723	4 810	1 507
21603	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	1 388 000	3 800 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
21701	77	3 RK		1,5506%	2 292 000	2 008 000	4 300 000	51 072	4 256	2 640	220	53 712	4 476	1 507
21702	71	2 RK		1,4431%	2 133 000	1 167 000	3 300 000	47 529	3 961	2 640	220	50 169	4 181	1 271
21703	83	3 RK		1,6318%	2 412 000	1 588 000	4 000 000	53 746	4 479	2 640	220	56 386	4 699	1 507
Justering				-0,0005%				11				11		
SUMMA	5 075	62		100,0000%	147 809 000	98 541 000	246 350 000	3 293 611		163 680		3 457 291		96 109

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

Hushållsel samt utökad bredband, samtalssvifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för 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 upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på riktning 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 PROGNOIS

Antaganden:		Taxeringsvärde FFT 2016, tkr		Uppräkning Fastighetskatt
Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%			
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%	Bostäder:	100 000	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%	Garage:	4 600	2,0%
Räntnivå, genomsnitt	3,33%	Uthyllingslokaler:	1 600	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 yttre fond)

Räntor	tkr	-2 435	-2 414	-2 392	-2 369	-2 345	-2 320	-2 176	-2 004
Amorteringar	tkr	-51	-56	-61	-69	-76	-84	-139	-243
Extra amorteringar	tkr	-570	-599	-629	-655	-682	-708	-825	-892
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 388	-1 416	-1 444	-1 473	-1 502	-1 556	-1 718	-1 896
Fastighetskatt garage & lokal	tkr	-62	-63	-65	-66	-67	-68	-76	-83
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-112
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 506	-4 548	-4 591	-4 632	-4 672	-4 736	-4 934	-5 230
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	700	714	728	743	758	773	853	942

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 553	3 624	3 696	3 770	3 845	3 922	4 330	4 781
Övriga inäkter	tkr	1 109	1 120	1 131	1 142	1 153	1 165	1 225	1 287
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 662	4 744	4 827	4 912	4 998	5 087	5 555	6 068
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	156	196	236	280	326	351	621	838

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	156	352	588	868	1 194	1 545	4 088	8 041
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	156	312	468	624	780	936	1 716	2 496

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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 byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 419	-1 419	-1 419	-1 419	-1 419	-1 419	-1 419	-1 419
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-798	-724	-649	-571	-491	-432	10	510

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

BRF BRANDSTATIONEN 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 506	4 548	4 591	4 632	4 672	4 736	4 934	5 230

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-09-22 ökar med 2,2% blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2017-09-22	3,3%
- innehåller räntenivå per	1,1%	
- och en reserv för räntökning	2,2%	
Total ränta i finansieringsplan		3,3%

B: Om räntenivån per 2017-09-22 ökar med 3%, dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 584	579	574	569	563	557	522	481
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 156	156	156	156	156	156	156	156
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -156	-196	-236	-280	-326	-351	-621	-838
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 584	539	494	445	393	362	57	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	14	28	44	60	77	173	294

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	36 258 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde³	61 447 kr
Insats och upplåtelseavgift	48 542 kr
Lån	14 394 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	681 kr
Årsavgift varmvatten	19 kr
Driftskostnad³	267 kr
Kassaflöde³	30 kr
Avskrivning³	273 kr
Fondavsättning²	30 kr
Amortering^{3,4}	152 kr
Fondavsättning och amortering^{3,4}	182 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30år)/år³	96 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 809 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea (och), biarea 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 29 november 2017 för bostadsrättsföreningen Brandstationen 1, org. nr: 769632-8272.

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.

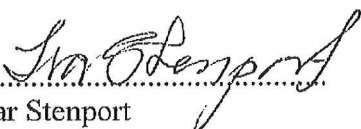
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.


Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 30 november 2017


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-11-30 för Brf Brandstationen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-09-02 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-11-28 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-11-29 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2017-11-29 |
| 5. Kreditoffert Nordea | 2017-01-09 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2017-11-29 |
| | 2017-09-11 |
| 7. Bygglovsbeslut | 2016-12-13 |
| 8. Underhållsplan | 2017-11-21 |
| 9. Ytsammanställning | 2017-03-03 |
| 10. Ritning 1A-08.1-1110 | 2017-11-08 |
| 11. Aktuella räntor per 2017-09-22 | 2017-09-22 |
| 12. Accept av finansieringsoffert | 2017-01-25 |

2017121806329

JW