

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMAGRUNDET 1

(Org nr 769624-3729)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Almagrundet 1 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-23 (org nr 769624-3729) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2012 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 82 bostadslägenheter och 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske tredje kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i slutet av fjärde kvartalet 2013 och avslutas i mitten av första kvartalet 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2013.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Byggfelsförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Almagrundet 1
Tomtens areal, ca:	1768 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	5252 m ²
Antal lägenheter:	82 st
Lokalarea (LOA), ca:	83 m ²
Antal lokaler:	1 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus / fyra trappuppgångar

Lokalens användning

Lokalen är tänkt att användas som kontor.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garaget. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i trappuppgångarna.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för lägenhetsförråd, samt soprum är placerade i garaget. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och fläktrum finns i garaget. Cykel/barnvagns/rullstolsrum samt städ finns på entréplan i samtliga trappuppgångar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, gångvägar, marksopbehållare och cykelparkeringar.

Parkering

Preliminärt kommer 38 st garageplatser varav 2 st handicap, 19 st utvändiga parkeringsplatser samt 2 st mc-platser att tillhöra föreningen, fastighetsbildning är under genomförande. Garage- och parkeringsplatser hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att belasta fastigheten, fastighetsbildning är under genomförande.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Stockholm Arholma GA:1, GA:2 och GA:4 med fastigheterna Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3, Almagrundet 2, Åstorp 4, Åstorp 6 och Östergarn 1 och samfällighet Stockholm Almagrundet S:1 i Stockholms kommun för gemensamma behov av:

- GA:1 - gator med tillhörande gatubelysning, dagvattenledning i Hållövägen, stödmur, andelstal 112/1222, deltagande fastigheter Almagrundet 2, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3, Åstorp 4, Åstorp 6 och Östergarn 1.
- GA:2 - parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning söder om husen på Arholma, andelstal 82/574, deltagande fastigheter Almagrundet 2, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3 och Östergarn 1.
- GA:4 - markparkering, andelstal 18/122, deltagande fastigheter Almagrundet 2, Arholma 1, Arholma 2, Arholma 3 och Östergarn 1.
- S:1 -gård, andelstal 82/172, deltagande fastighet Almagrundet 2.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Källargarage av platsgjuten betong
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av platsgjuten betong Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och trä/stål Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av plåt Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av trä eller stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter av glas eller perforerad plåt med stomme av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kaprum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och diskmaskin.
Bad/Wc/Dusch	Golv	Klinker (i bad med komfortvärme)
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i kalksten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 63 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 184 876 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 625.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 247 876 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2014 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 124 217 000 kr

varav bostäder 121 380 000 kr

varav lokal 547 000 kr

varav garage 2 290 000 kr

Återbetald investeringsmoms tillfaller entreprenören i sin helhet.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

2013092702380

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	42 881 000 kr
Insatser	157 560 000 kr
Upplåtelseavgifter	47 435 000 kr
Summa	247 876 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	14 293 667	Rörligt	3,85%	71 468	550 306	621 775
Lån 2	14 293 667	3 år	3,64%	71 468	520 289	591 758
Lån 3	14 293 666	5 år	3,99%	71 468	570 317	641 786
Summa lån	42 881 000		3,83%	214 405	1 640 913	1 855 318
Genomsnittsräntan är 3,83 enligt offert						
Ekonomisk plan är beräknad med			4,50%			

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	1 929 645 kr
Avskrivning	104 942 kr
(Amorteringsfritt År 1, från År 2)	214 405 kr)
Summa kapitalkostnad	2 034 587 kr

D. Forts

2013092702381

Driftskostnader

Vattenförbrukning	115 500
Elförbrukning	210 100
Uppvärmning (central anläggning)	472 700
TV/Tele/IT	204 700
Gemensamhetsanläggning innergård	52 500
Kontorsmaterial, föreningsadm	8 200
Sophämtning	57 800
Städning	68 300
Hisservice, besiktning, div underhåll	24 000
Teknisk förvaltning	52 500
Ekonomisk förvaltning	82 000
Fastighetsförsäkringar	47 300
Revision	21 000
Styrelsearvoden	24 000
Drift lokal	20 000
Oförutsedda kostnader	62 480

Summa driftskostnader**1 523 080 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	22 900 kr
Fastighetsskatt lokal	5 470 kr

Summa kostnader år 1**3 586 037 kr**

D. Forts

Arsavgifter	3 361 280 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkt lokal	66 400 kr
Fastighetsskatt lokal	5 470 kr
Hysesintäkter garageplatser	364 800 kr
Intäkter p-platser	79 800 kr

Summa intäkter år 1	3 877 750 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1	291 713 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	157 560 kr
--------------------------	------------

Fastighetsskatt för lokalen utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	47 196 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	39 032 kr/kvm
Belåning år 1	8 165 kr/kvm
Driftskostnad år 1	290 kr/kvm
Årsavgift år 1	640 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong / Uteplats	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	
Hus 1										
1-1001	3	rok	Uteplats	85	1,61843	490 000	2 550 000	3 040 000	54 400	4 533
1-1002	2	rok	Uteplats	42	0,79970	420 000	1 260 000	1 680 000	26 880	2 240
1-1003	2	rok	Uteplats	64	1,21858	455 000	1 920 000	2 375 000	40 960	3 413
1-1101	3	rok	Balkong	85	1,61843	560 000	2 550 000	3 110 000	54 400	4 533
1-1102	2	rok	Balkong	42	0,79970	385 000	1 260 000	1 645 000	26 880	2 240
1-1103	2	rok	Balkong	42	0,79970	385 000	1 260 000	1 645 000	26 880	2 240
1-1104	2	rok	Balkong	64	1,21858	490 000	1 920 000	2 410 000	40 960	3 413
1-1201	3	rok	Balkong	85	1,61843	625 000	2 550 000	3 175 000	54 400	4 533
1-1202	2	rok	Balkong	42	0,79970	460 000	1 260 000	1 720 000	26 880	2 240
1-1203	2	rok	Balkong	42	0,79970	460 000	1 260 000	1 720 000	26 880	2 240
1-1204	2	rok	Balkong	64	1,21858	565 000	1 920 000	2 485 000	40 960	3 413
1-1301	3	rok	Balkong	85	1,61843	710 000	2 550 000	3 260 000	54 400	4 533
1-1302	2	rok	Balkong	42	0,79970	535 000	1 260 000	1 795 000	26 880	2 240
1-1303	2	rok	Balkong	42	0,79970	535 000	1 260 000	1 795 000	26 880	2 240
1-1304	2	rok	Balkong	64	1,21858	640 000	1 920 000	2 560 000	40 960	3 413
1-1401	3	rok	Balkong	85	1,61843	825 000	2 550 000	3 375 000	54 400	4 533
1-1402	2	rok	Balkong	42	0,79970	610 000	1 260 000	1 870 000	26 880	2 240
1-1403	2	rok	Balkong	42	0,79970	610 000	1 260 000	1 870 000	26 880	2 240
1-1404	2	rok	Balkong	64	1,21858	715 000	1 920 000	2 635 000	40 960	3 413
1-1501	3	rok	Balkong	85	1,61843	860 000	2 550 000	3 410 000	54 400	4 533
1-1502	2	rok	Balkong	42	0,79970	685 000	1 260 000	1 945 000	26 880	2 240
1-1503	2	rok	Balkong	42	0,79970	685 000	1 260 000	1 945 000	26 880	2 240
1-1504	2	rok	Balkong	64	1,21858	775 000	1 920 000	2 695 000	40 960	3 413
Hus 2										
2-1001	3	rok	Uteplats	77	1,46611	510 000	2 310 000	2 820 000	49 280	4 107
2-1002	2	rok	Uteplats	66	1,25666	360 000	1 980 000	2 340 000	42 240	3 520
2-1003	2	rok	Balkong	52	0,99010	235 000	1 560 000	1 795 000	33 280	2 773
2-1101	2	rok	Balkong	64	1,21858	475 000	1 920 000	2 395 000	40 960	3 413
2-1102	3	rok	Balkong	85	1,61843	680 000	2 550 000	3 230 000	54 400	4 533
2-1103	4	rok	Balkong	103	1,96116	245 000	3 090 000	3 335 000	65 920	5 493
2-1201	2	rok	Balkong	64	1,21858	565 000	1 920 000	2 485 000	40 960	3 413
2-1202	3	rok	Balkong	85	1,61843	745 000	2 550 000	3 295 000	54 400	4 533
2-1203	4	rok	Balkong	103	1,96116	320 000	3 090 000	3 410 000	65 920	5 493
2-1301	2	rok	Balkong	64	1,21858	640 000	1 920 000	2 560 000	40 960	3 413
2-1302	3	rok	Balkong	85	1,61843	835 000	2 550 000	3 385 000	54 400	4 533
2-1303	4	rok	Balkong	103	1,96116	395 000	3 090 000	3 485 000	65 920	5 493
2-1401	2	rok	Balkong	64	1,21858	715 000	1 920 000	2 635 000	40 960	3 413
2-1402	3	rok	Balkong	85	1,61843	915 000	2 550 000	3 465 000	54 400	4 533
2-1403	4	rok	Balkong	103	1,96116	470 000	3 090 000	3 560 000	65 920	5 493
2-1501	2	rok	Balkong	64	1,21858	775 000	1 920 000	2 695 000	40 960	3 413
2-1502	3	rok	Balkong	85	1,61843	995 000	2 550 000	3 545 000	54 400	4 533

2013092702384

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong / Uteplats	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
2-1503	4 rok	Balkong	103	1,96116	545 000	3 090 000	3 635 000	65 920	5 493
Hus 3									
3-1001	2 rok	Uteplats	64	1,21858	440 000	1 920 000	2 360 000	40 960	3 413
3-1002	2 rok	Uteplats	42	0,79970	390 000	1 260 000	1 650 000	26 880	2 240
3-1003	3 rok	Uteplats	85	1,61843	545 000	2 550 000	3 095 000	54 400	4 533
3-1101	2 rok	Balkong	64	1,21858	490 000	1 920 000	2 410 000	40 960	3 413
3-1102	2 rok	Balkong	42	0,79970	410 000	1 260 000	1 670 000	26 880	2 240
3-1103	2 rok	Balkong	42	0,79970	410 000	1 260 000	1 670 000	26 880	2 240
3-1104	3 rok	Balkong	85	1,61843	585 000	2 550 000	3 135 000	54 400	4 533
3-1201	2 rok	Balkong	64	1,21858	565 000	1 920 000	2 485 000	40 960	3 413
3-1202	2 rok	Balkong	42	0,79970	485 000	1 260 000	1 745 000	26 880	2 240
3-1203	2 rok	Balkong	42	0,79970	485 000	1 260 000	1 745 000	26 880	2 240
3-1204	3 rok	Balkong	85	1,61843	660 000	2 550 000	3 210 000	54 400	4 533
3-1301	2 rok	Balkong	64	1,21858	640 000	1 920 000	2 560 000	40 960	3 413
3-1302	2 rok	Balkong	42	0,79970	560 000	1 260 000	1 820 000	26 880	2 240
3-1303	2 rok	Balkong	42	0,79970	560 000	1 260 000	1 820 000	26 880	2 240
3-1304	3 rok	Balkong	85	1,61843	725 000	2 550 000	3 275 000	54 400	4 533
3-1401	2 rok	Balkong	64	1,21858	715 000	1 920 000	2 635 000	40 960	3 413
3-1402	2 rok	Balkong	42	0,79970	635 000	1 260 000	1 895 000	26 880	2 240
3-1403	2 rok	Balkong	42	0,79970	635 000	1 260 000	1 895 000	26 880	2 240
3-1404	3 rok	Balkong	85	1,61843	810 000	2 550 000	3 360 000	54 400	4 533
3-1501	2 rok	Balkong	64	1,21858	790 000	1 920 000	2 710 000	40 960	3 413
3-1502	2 rok	Balkong	42	0,79970	710 000	1 260 000	1 970 000	26 880	2 240
3-1503	2 rok	Balkong	42	0,79970	710 000	1 260 000	1 970 000	26 880	2 240
3-1504	3 rok	Balkong	85	1,61843	885 000	2 550 000	3 435 000	54 400	4 533
Hus 4									
4-1001	3 rok	Uteplats	86	1,63747	395 000	2 580 000	2 975 000	55 040	4 587
4-1002	2 rok	Uteplats	63	1,19954	450 000	1 890 000	2 340 000	40 320	3 360
4-1101	3 rok	Balkong	86	1,63747	515 000	2 580 000	3 095 000	55 040	4 587
4-1102	2 rok	Balkong	42	0,79970	360 000	1 260 000	1 620 000	26 880	2 240
4-1103	2 rok	Balkong	42	0,79970	400 000	1 260 000	1 660 000	26 880	2 240
4-1104	2 rok	Balkong	64	1,21858	490 000	1 920 000	2 410 000	40 960	3 413
4-1201	3 rok	Balkong	86	1,63747	600 000	2 580 000	3 180 000	55 040	4 587
4-1202	2 rok	Balkong	42	0,79970	435 000	1 260 000	1 695 000	26 880	2 240
4-1203	2 rok	Balkong	42	0,79970	475 000	1 260 000	1 735 000	26 880	2 240
4-1204	2 rok	Balkong	64	1,21858	565 000	1 920 000	2 485 000	40 960	3 413
4-1301	3 rok	Balkong	86	1,63747	675 000	2 580 000	3 255 000	55 040	4 587
4-1302	2 rok	Balkong	42	0,79970	500 000	1 260 000	1 760 000	26 880	2 240
4-1303	2 rok	Balkong	42	0,79970	540 000	1 260 000	1 800 000	26 880	2 240
4-1304	2 rok	Balkong	64	1,21858	640 000	1 920 000	2 560 000	40 960	3 413
4-1401	3 rok	Balkong	86	1,63747	750 000	2 580 000	3 330 000	55 040	4 587
4-1402	2 rok	Balkong	42	0,79970	575 000	1 260 000	1 835 000	26 880	2 240
4-1403	2 rok	Balkong	42	0,79970	615 000	1 260 000	1 875 000	26 880	2 240
4-1404	2 rok	Balkong	64	1,21858	715 000	1 920 000	2 635 000	40 960	3 413
Diff				-0,00005					
			5252	100,00000	47 435 000	157 560 000	204 995 000	3 361 280	

Årsavgifter			3 361 280 kr
Hyra lokal*	800 kr/m ² /år	83 m ²	66 400 kr
Fastighetsskatt lokal			5 470 kr
Hyra garageplatser	800 kr/mån/st	38 st	364 800 kr
Avgift p-platser	350 kr/mån/st	19 st	79 800 kr

Summa intäkter

3 877 750 kr

* Moms tillkommer på lokalhyran.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,5%
Amortering (År 2-11)	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 361	3 428	3 497	3 567	3 638	3 711	4 097
Hysesintäkt lokal		66	68	69	70	72	73	81
Hysesintäkter garage		365	372	379	387	395	403	445
Intäkter p-platser		84	85	87	89	90	92	102
Fastighetsskatt lokal		5	6	6	6	6	6	7
Summa intäkter		3 881	3 959	4 038	4 119	4 201	4 285	4 732
Drift/underhållskostnader		-1 523	-1 554	-1 585	-1 616	-1 649	-1 682	-1 857
Fastighetsskatt garage		-23	-23	-24	-24	-25	-25	-28
Fastighetsskatt lokal		-5	-6	-6	-6	-6	-6	-7
Summa kostnader		-1 551	-1 583	-1 615	-1 646	-1 680	-1 713	-1 892
DRIFTSNETTO		2 330	2 376	2 423	2 473	2 521	2 572	2 840

Räntekostnader		-1 930	-1 930	-1 920	-1 910	-1 901	-1 891	-1 843
Amortering		0	-214	-214	-214	-214	-214	-214
Fond för yttre underhåll		-158	-161	-164	-167	-171	-174	-192
BETALNETTO		242	71	125	182	235	293	591
ACKUMULERAT BETALNETTO		242	313	438	620	855	1 148	3 498

Amortering		0	214	214	214	214	214	214
Fond för yttre underhåll		158	161	164	167	171	174	192
Avskrivning		-105	-161	-217	-272	-328	-384	-663
RESULTAT		295	285	286	291	292	297	334
ACKUMULERAT RESULTAT		295	580	866	1 157	1 449	1 746	3 330

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	121 380	123 808	126 284	128 809	131 386	134 013	147 962
Beräknat taxeringsvärde (lokal)	547	558	569	580	592	604	666
Beräknat taxeringsvärde (garage)	2 290	2 336	2 383	2 431	2 479	2 529	2 792


H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,5%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år


Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		640	653	666	679	693	707	780
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	722	734	747	760	773	787	858
Ändring av årsavgift		12,8%	12,4%	12,2%	11,9%	11,5%	11,3%	10,0%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	640	656	673	689	707	725	821
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,5%	2,0%	2,5%	5,3%

Solna 2013-09-03


Bostadsrättsföreningen
 Almagrundet 1



 Tori Lahdo



 Christer Bourner



 Christer Bentzer

2013092702387

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 september 2013 för bostadsrättsföreningen Almagrundet 1, org nr: 769624-3729

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.

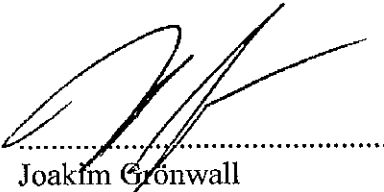
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

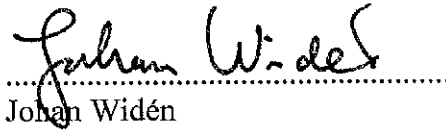
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 11 september 2013



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-09-11 för Brf Almagrundet 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-02-23
2. Registreringsbevis	2012-02-23
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-03-15
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-03-15
5. Kreditoffert	2012-03-30
6. Beräkning av taxeringsvärde	2013-09-02
7. Byggeförsäkring	2012-09-20
8. Avskrivningsplan	2012-02-23
9. Lägenhetsfördelning Almagrundet 1	2013-05-06
10. Lantmäteriförrättning 2011-09312-421	2012-09-24
11. Lantmäteriförrättning 2006-19529-421	2011-06-21