

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Färnebofjärden

Stockholms Kommun

ORG NR 769626-1127

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet.....	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	6
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar.....	8
G. Känslighetsanalys.....	12
H. Särskilda förhållanden.....	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerad av Bolagsverket 2014-09-19

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden, Stockholms kommun, som registrerats hos bolagsverket den 26 mars 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Färnebofjärden 2, Stockholm uppförs en byggnad med 56 lägenheter i bostadsrättsform. Fastigheten har adresserna Bobergsgatan 4-6 samt Fagningsgatan 5-11. Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden har ingått avtal om förvärv av tomträtten till fastigheten Färnebofjärden 2 i Stockholms kommun med pågående produktion. Förvärvet innebär att Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden förvärvar ett aktiebolag som är tomträttsinnehavare till Färnebofjärden 2. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än tomträtten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen annan verksamhet. Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden avser att förvärva tomträtten och upparbetad produktion från aktiebolaget

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Färnebofjärden och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Färnebofjärden att vara ägare till tomträtten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Tillträde och inflyttning till lägenheterna kommer att ske etappvis med start fjärde kvartalet 2014 och pågå till första kvartalet 2015. Definitiva datum lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler. Detta innebär att momsåterbetalningar till Brf Färnebofjärden avseende lokaler är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturor under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Byggeförsäkring har lämnats av Gar-Bo Försäkringar AB.

Projektet finansieras av Swedbank.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 130 013 000 kr, varav ca 7 013 000 kronor motsvarar taxeringsvärde för lokaler och garage.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Färnebofjärden 2, Stockholms kommun
Upplåtelseform	Tomträtt
Adress	Bobergsgatan 4-6 och Fagningsgatan 6-12
Fastighetens areal	1508 m ²
Invändig lägenhetsarea	ca 4596 m ²
Lokalarea	ca 94 m ² (för uthyrning).
Antal bostadslägenheter	56 lägenheter
Antal lokaler	1 lokal för uthyrning
Antal byggnader	1 bostadshus. Under huset finns källarplan med bland annat tekniska utrymmen, förråd med mera. Garaget är beläget under gården.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden kommer att bli medlem i en samfällighetsförening som förvaltar tre gemensamhetsanläggningar. GA1- Garagenedfart, GA2- Gemensam gård, GA3 - sopsugsanläggning.

GA1- För garagenedfarten mellan fastigheterna Färnebofjärden 1 och 2 upprättas en gemensamhetsanläggning.

GA2 - För den gemensamma gården mellan fastigheterna Färnebofjärden 1 och 2 upprättas en gemensamhetsanläggning.

GA3- För sopsugsanläggningen (inkast och ventilkammare) tillhörande fastigheterna Färnebofjärden 1 och 2 upprättas en gemensamhetsanläggning.

Kostnader för drift och skötsel av gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt andelstal mellan fastigheterna.

Gemensamma anordningar och installationer och utrymmen:

Byggnaden kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare, därutöver finns en elmätare för fastighetsel. Fastighetens sopsugsanläggning kommer att anslutas till en gemensam sopsugsanläggning som finns i Norra Djurgårdsstaden.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernät. Avtal med Comhem har tecknats och erbjuder ett basutbud av TV, internet och telefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

Hiss	Hiss finns i alla trapphus och når även källarplan
Källsorteringsrum	Gemensamt källsorteringsrum finns i anslutning till Fagningsgatan. Samtliga lägenheter är försedda med avfallskvarn.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns i källarplanet.
Passersystem	Digitalt passersystem finns för entréportar och vissa gemensamma utrymmen.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare
Cykelförråd / Barnvagnsförråd/ Rullstolsförråd	Finns i källarplan och entréplan.
Parkeringsplatser i garage/	32 st varav 2 reserverade som HCP-platser. 3 MC-platser/mopedplatser.
Sopsug	Sopsugsanläggning är gemensam för fastigheterna Färnebofjärden 1 och Färnebofjärden 2.

Gemensamma anläggningar på tomtmark:

Den gemensamma gården som även tillhör GA-2 färdigställs med gräs, buskar, utrustning och viss lekutrustning samt viss grusgångar och plattsättning omkring entréer.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning och stomme	Byggnaden utförs pålad. Radon och gas-tät grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Ytterväggar	Mineralullsiserade ytterväggar med bärande stålpelare.
Fasad	Cederspån på spikläkt, värmebehandlad furupanel, sockel av natursten. Cederspånet ger fasaden ett levande uttryck då väderförhållanden påverkar de cederspånen så de grånar med tiden till er mer grå/silvrig nyans. Åldrandet av fasaden kommer att uppträda olika och leda till skiftningar på huskroppens olika

	sidor och byggnadsdelar beroende på läge och utsatthet för väder och vind.
Innerväggar	Betongväggar och väggar av gipsbeklädd regelstomme.
Yttertak	Sedumtak. Uppstolpat tak på betongbjälklag.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Trappor	Prefabricerad betong.
Hiss	Genomgångshiss
Entredörrar	Entrépartier är helglasade metallglaspartier. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.
Balkong	Prefabricerad betong med träpanel på undersida. Balkongräcken av smide med dold infästning.
Gård	HDF-bjälklag med ovanförliggande tätskikt.
Garage	Väggar, pelare, golv och tak av betong.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer alternativt friskluftsventil i vägg. Garagets tilluft är frånluften från lägenheter som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matos.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Kök	Ekiparkett	Målat vitt (kakel ovan bänkskåp)	Målat vitt
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Sovrum	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare	Ekiparkett	Målat vitt	Målat vitt

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	238 000 000:-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och lagfartskostnader	58 770 000:-
Oförutsett	100 000 :-
Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	296 870 000 :-

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp kr	Räntesats %	Bindnings-tid	Amortering kr	Ränta kr	Amortering + Ränta kr
Bottenlån	44 000 000	3,50	Snittränta (mix*)	157 000	1 540 000	1 697 000
Summa	44 000 000					
Säkerhet för lån: Pantbrev						
Lån						44 000 000
Insatser						170 000 000
Upplåtelseavgifter						82 870 000
Summa finansiering						296 870 000
Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Swedbank.						
Sammansättning av föreningens lån med bindningstiderna; rörligt, 1 år och 3 år med en fördelning om ca 1/3 vardera och en genomsnittsränta på 3,50 %. Beräknad bindningstid och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Lånen kan eventuellt komma att förtidsbindas.						
Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Villkoren för lånen är baserade på accepterad offert från Swedbank.						
Amortering beräknas enligt 50- årig serieplan.						

	<i>Avrundad Transport</i>	(kr) <u>1 697 000</u>
Tomträttsavgäld		
Avgäld		<u>1 060 000</u>
Avsättningar		
Avsättningar i enighet med föreningens stadgar		<u>115 000</u>
Driftskostnader		
Ekonomisk förvaltning	84 000	
Arvode till styrelse inkl. sociala kostnader samt övriga föreningskostnader	56 000	
Arvode till revisor	15 000	
Försäkringar	30 000	
Uppvärmning fjärrvärme	250 000	
Uppvärmning tappvarmvatten	150 000	
Vattenavgift		
Fast	86 000	
Rörlig	100 000	
Fastighetsel inkl. yttre belysning	200 000	
Fastighetsförvaltning teknisk	100 000	
Hissar, garageport (jour, besiktning)	40 000	
Trappstädning	80 000	
Individuell mätning	25 000	
Källsortering	30 000	
GA Sopsug - drift och underhåll	50 000	
GA gård - snö och markunderhåll	35 000	
GA garageramp - drift underhåll	12 000	
Administration	10 000	
Fiberhyra för data/tv/tele till operatör, digitalboxar	120 000	
Summa driftskostnader ¹⁾		<u>1 473 000</u>
<u>Oförutsett/ Reserv</u>		<u>22 000</u>
<u>Skatter</u>		
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift.		0
Fastighetsskatt Garage /Lokal ²⁾		<u>70 000</u>
Summa beräknade årliga utbetalningar		4 437 000

¹⁾Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnader för hushållsel, telefoni, bredband samt TV abonnemang utöver basutbudet betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

Kostnader för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

(Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 350kr/månad.)

Individuell mätning på varm- och kallvatten debiteras efter förbrukning på månadsavierna. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 200kr/månad.)

Fastigheten är ansluten till ComHem, i avgiften ingår Gruppavtal Digital Grundutbud med digitalbox, Gruppavtal Bredband 100 samt Gruppavtal Hemtelefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

	<i>kr</i>
Årsavgifter	3 180 000
Uppvärmning tappvarmvatten ²	150 000
Tappvatten ³	100 000
Uthyrning garageplatser ⁴	720 000
Uthyrning MC- platser ⁴	27 000
Uthyrning kommersiell lokal ⁵	235 000
Intäkt fastighetsskatt lokal	25 000
Summa beräknade årliga inbetalningar	4 437 000

²⁾ Uppvärmning tappvarmvatten kommer att faktureras de boende efter faktisk förbrukning, beloppet är en uppskattad förbrukning för hela fastigheten.

³⁾ Vattenförbrukning kommer att faktureras de boende efter faktisk förbrukning, beloppet är en uppskattad förbrukning för hela fastigheten.

⁴⁾ Hyresnivå garageplats beräknas till 1 875kr/mån och plats för bil och 750kr/mån och plats för MC.

⁵⁾ Hyresintäkt för lokal är exklusive moms, då det bedrivs momspliktig verksamhet i lokalen. Lokalen bör med nuvarande regler bedrivas med momspliktig verksamhet i 10 år.

Kommersiell lokal finns i markplan för uthyrning till momspliktig verksamhet.

Lokal nr 1

Lokalarea ca 94m²

följande tabell lämnas en specifikation över samliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

nr	rok	m2	¹ Mark, Balkong Terrass	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats + upplåtelse	² Årsavgift	Avgift/mån		
201409150035F	1001	3	76	B,M	0,01684	2 862 768 kr	832 232 kr	3 695 000 kr	53 551 kr	4 463 kr	
	1002	2	59	B,M	0,013991	2 378 519 kr	616 481 kr	2 995 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
	1101	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 146 776 kr	4 095 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1102	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 196 776 kr	4 145 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1201	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 246 776 kr	4 195 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1202	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 296 776 kr	4 245 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1301	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 346 776 kr	4 295 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1302	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 396 776 kr	4 345 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1401	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 446 776 kr	4 395 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1402	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 496 776 kr	4 445 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1501	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 546 776 kr	4 495 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1502	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 596 776 kr	4 545 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1601	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 946 776 kr	4 895 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	1602	3	79	B	0,017342	2 948 224 kr	1 996 776 kr	4 945 000 kr	55 149 kr	4 596 kr	
	12	1002	2	59	B,M	0,013991	2 378 519 kr	316 481 kr	2 695 000 kr	44 492 kr	3 708 kr
1101		2	59	B	0,013991	2 378 519 kr	516 481 kr	2 895 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
1102		2	68	B	0,015499	2 634 886 kr	960 114 kr	3 595 000 kr	49 288 kr	4 107 kr	
1103		3	74	B	0,016505	2 805 798 kr	989 202 kr	3 795 000 kr	52 485 kr	4 374 kr	
1201		2	59	B	0,013991	2 378 519 kr	586 481 kr	2 965 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
1202		2	68	B	0,015499	2 634 886 kr	1 060 114 kr	3 695 000 kr	49 288 kr	4 107 kr	
1203		3	74	B	0,016505	2 805 798 kr	1 089 202 kr	3 895 000 kr	52 485 kr	4 374 kr	
1301		2	59	B	0,013991	2 378 519 kr	656 481 kr	3 035 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
1302		2	68	B	0,015499	2 634 886 kr	1 160 114 kr	3 795 000 kr	49 288 kr	4 107 kr	
1303		3	74	B	0,016505	2 805 798 kr	1 189 202 kr	3 995 000 kr	52 485 kr	4 374 kr	
1401		2	59	B	0,013991	2 378 519 kr	726 481 kr	3 105 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
1402		2	68	B	0,015499	2 634 886 kr	1 260 114 kr	3 895 000 kr	49 288 kr	4 107 kr	
1403		3	74	B	0,016505	2 805 798 kr	1 289 202 kr	4 095 000 kr	52 485 kr	4 374 kr	
1501		2	59	B	0,013991	2 378 519 kr	796 481 kr	3 175 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
1502		2	68	B	0,015499	2 634 886 kr	1 360 114 kr	3 995 000 kr	49 288 kr	4 107 kr	
1503		3	74	B	0,016505	2 805 798 kr	1 589 202 kr	4 395 000 kr	52 485 kr	4 374 kr	
1601	3	102	B	0,021196	3 603 385 kr	3 891 615 kr	7 495 000 kr	67 404 kr	5 617 kr		
1602	3	74	T,B	0,016505	2 805 798 kr	1 789 202 kr	4 595 000 kr	52 485 kr	4 374 kr		
3	1001	2	59	B,M	0,013991	2 378 519 kr	416 481 kr	2 795 000 kr	44 492 kr	3 708 kr	
	1002	4	98	B,M	0,020526	3 489 444 kr	1 505 556 kr	4 995 000 kr	65 273 kr	5 439 kr	
	1101	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	1 891 615 kr	5 495 000 kr	67 404 kr	5 617 kr	
	1102	3	80	B	0,01751	2 976 709 kr	1 218 291 kr	4 195 000 kr	55 682 kr	4 640 kr	
	1201	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	1 991 615 kr	5 595 000 kr	67 404 kr	5 617 kr	
	1202	3	80	B	0,01751	2 976 709 kr	1 318 291 kr	4 295 000 kr	55 682 kr	4 640 kr	
	1301	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 091 615 kr	5 695 000 kr	67 404 kr	5 617 kr	
	1302	3	80	B	0,01751	2 976 709 kr	1 418 291 kr	4 395 000 kr	55 682 kr	4 640 kr	
	1401	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 191 615 kr	5 795 000 kr	67 404 kr	5 617 kr	
	1402	3	80	B	0,01751	2 976 709 kr	1 518 291 kr	4 495 000 kr	55 682 kr	4 640 kr	
	1501	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 591 615 kr	6 195 000 kr	67 404 kr	5 617 kr	
	1502	3	80	B	0,01751	2 976 709 kr	1 868 291 kr	4 845 000 kr	55 682 kr	4 640 kr	

rh 4

2014091500352

1001	3	82	B,M	0,017845	3 033 680 kr	861 320 kr	3 895 000 kr	56 748 kr	4 729 kr
1002	5	99	B,M	0,020694	3 517 929 kr	1 277 071 kr	4 795 000 kr	65 806 kr	5 484 kr
1101	5	103	B	0,021364	3 631 870 kr	1 663 130 kr	5 295 000 kr	67 937 kr	5 661 kr
1102	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	1 891 615 kr	5 495 000 kr	67 404 kr	5 617 kr
1201	4	103	B	0,021364	3 631 870 kr	1 763 130 kr	5 395 000 kr	67 937 kr	5 661 kr
1202	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	1 991 615 kr	5 595 000 kr	67 404 kr	5 617 kr
1301	4	103	B	0,021364	3 631 870 kr	1 863 130 kr	5 495 000 kr	67 937 kr	5 661 kr
1302	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 091 615 kr	5 695 000 kr	67 404 kr	5 617 kr
1401	4	103	B	0,021364	3 631 870 kr	1 963 130 kr	5 595 000 kr	67 937 kr	5 661 kr
1402	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 191 615 kr	5 795 000 kr	67 404 kr	5 617 kr
1501	4	103	B	0,021364	3 631 870 kr	2 363 130 kr	5 995 000 kr	67 937 kr	5 661 kr
1502	4	102	B	0,021196	3 603 385 kr	2 591 615 kr	6 195 000 kr	67 404 kr	5 617 kr
4596				1	170 000 000 kr			3 180 000	
						82 870 000 kr	252 870 000 kr	kr	265 000 kr

¹ M=Mark i form av uteplats, B=Balkong, T=Takterass.

² Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

Samtliga lägenheter har ett tillhörande källarförråd.

F. Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11
Inbetalningar							
Årsavgifter	3 180 000	3 243 600	3 308 472	3 374 641	3 442 134	3 510 977	3 876 402
Genomsnittlig nivå per m ² (inkl vatten+bredband)	746	761	776	792	808	824	910
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter vatten	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
Hyra lokaler	235 000	239 700	244 494	249 384	254 372	259 459	286 464
Hyra garage	747 000	761 940	777 179	792 722	808 577	824 748	910 589
Övriga intäkter	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
SUMMA INBETALNINGAR	4 437 000	4 525 740	4 616 255	4 708 580	4 802 751	4 898 807	5 408 678
Utbetalningar							
Räntor	1 540 000	1 534 505	1 528 713	1 522 576	1 516 074	1 509 185	1 468 082
Amortering	157 000	165 494	175 341	185 774	196 827	208 538	278 414
Driftskostnader	1 495 000	1 524 900	1 555 398	1 586 506	1 618 236	1 650 601	1 822 397
Fastighetsskatt	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Tomträttsavgäld	1 060 000	1 060 000	1 060 000	1 060 000	1 060 000	1 060 000	1 378 000
Avsättningar yttre underhåll	115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184
SUMMA UTBETALNINGAR	4 437 000	4 473 599	4 511 926	4 551 179	4 591 387	4 632 578	5 172 406
Årets kassaflöde	0	52 141	104 329	157 401	211 365	266 228	236 272
Ackumulerad kassa *	100 000	152 141	256 470	413 871	625 236	891 464	2 123 512
Avskrivningar	1 453 347	1 453 347	1 453 347	1 453 347	1 453 347	1 453 347	1 453 347
Årets resultat	-1 181 347	-1 118 412	-1 054 031	-988 134	-920 676	-851 612	-798 477

*Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats	3,50 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter och hyror uppräknas årligen	2,0 %

Hysesintäkter avser uthyrning av hela garaget samt lokalen i markplan. Mervärdesskatt på hyresintäkt för lokalen ingår inte i kostnader eller intäkter i prognosen.

Tomträttsavgäld omförhandlas efter tio år och beräknas öka med 30% år 9 i den ekonomiska prognosen.

Avskrivning av byggnad sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaden om 145 334 700kr.

Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar.

G. Känslighetsanalys

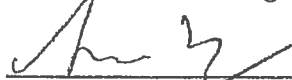
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå (inkl. vatten + bredband)	746	761	776	792	808	824	910
Antagen räntenivå + 1%	842	857	871	887	902	918	1001
Antagen räntenivå + 2%	938	952	967	981	996	1012	1092
Antagen räntenivå + 3%	1034	1047	1062	1076	1091	1105	1184
Antagen räntenivå - 1%	651	666	681	697	714	730	818
Antagen räntenivå - 2%	555	570	586	603	619	636	727
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	746	765	784	803	823	851	953
Antagen inflationsnivå + 2%	746	768	791	814	838	871	1001
Antagen inflationsnivå - 1 %	746	758	769	781	793	813	869
Antagen inflationsnivå - 2 %	746	754	762	771	779	796	832

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och ev. upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
 - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV utöver grundutbudet samt bredband och telefoni.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2014-08-20

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden



Anders Berg



Sven Larsson



Lina Jacobsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden* organisationsnummer 769626-1127, i Stockholm kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhåll samt att det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 56 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2014

Registreringsbevis

Registrerade stadgar

Entreprenadkontrakt fast pris, Järntorget Bostad AB

Finansieringsoffert, Swedbank

Köpehandlingar

Tomträttsavtal

Intentionsavtal för lokal

Beräkningar drift sopsug, gemensam gård, garagenedfart

Beräkning av taxeringsvärde

Försäljningsbroschyr

Ritningar

Utdrag ur fastighetsregistret

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-09-09

Claes Mörk

Jur.kand.

Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.