

Bostadsrättsföreningen Åriket 3:1

2014110702228

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 3:1****Organisationsnummer: 769626-9625****Kommun: Uppsala**

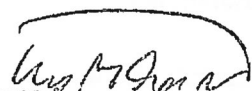
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

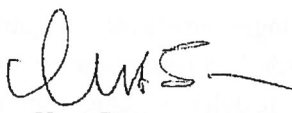
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

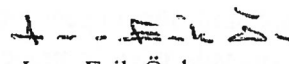
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2014-11-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRIKET 3:1


Ulf Åstrand


Kurt Stener


Lars-Erik Örd

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åriket 3:1, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 49 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal två 2015 och avslutas under kvartal tre 2015.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal fyra 2014.

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 2014-11-04. 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 Swedbank 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.

Byggfelsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kungsängen 28:2, Uppsala kommun
Adress:	Mältargatan 2 och 4, Tullgarnsgatan 16
Tomtens areal:	ca 2 098 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 156 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 6 våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	49 st

Parkering

34 garageplatser i gemensamhetsanläggning som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker.

Gemensamhetsanläggningar

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

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral för distribution av värme och varmvatten

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gemensamhetslokal med intilliggande WC och gästlägenhet med WC/dusch

Utrymme för källsortering av sopor

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

Fläktrum med ventilationsaggregat

Elcentral med el- och teleutrustning

Elmätare i schakt i anslutning till trapphusen i källare

Brandgasfläkt är belägen i gårdsbjälklag

Kabel för bredband med telefoni och TV

Individuella varmvattenmätare i varje lägenhet

Kortfattad byggnadsbeskrivning

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

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
 Gemensamhetslokal: Värmeåtervinningsaggregat FTX.

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

<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	Induktionshäll och inbyggnadsugn Kombinerad kyl/frys i 1-2 RK Kyl och frys i 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin tvätt/tork i 1 RK Tvättmaskin och torktumlare i 2-5 RK Torkställning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målade Kakel på en vägg	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
 En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 191 750 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 191 750 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde 0380084

Taxeringsvärde bostäder ca 94 400 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 800 tkr

2014110702232

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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	15 760 000	1	3,70%	583 120	11 032	594 152
Bottenlån	16 160 000	3	3.90%	630 240	11 312	641 552
Bottenlån	15 760 000	5	4.30%	677 680	11 032	688 712
Amortering utöver avtal					181 624	181 624
S:a lån	47 680 000			1 891 040	215 000	2 106 040
Insatser	86 563 000					
Upplåtelseavgifter	57 507 000					
S:a finansiering	191 750 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 106 040

1) Beräknad länetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,0%

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 100 år för byggnad med: 1 499 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 124 680

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	65 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad	6 000	
Vattenavgifter	100 000	
Värmeavgifter	250 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	170 000	
Sophämtning	65 000	
Teknisk förvaltning c)	120 000	
Besiktning och service hissar d)	70 000	
Gemensamhetsanläggningar e)	129 360	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	25 000	
Försäkringar	16 000	
Väderprognosstyrning	10 000	
Övrigt		
Summa driftskostnader		1 053 360
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)	28 000	
Fastighetsskatt garage		28 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 312 080
--	------------------

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 90 617 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningar mot ersättning av 70 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 156	kvm	2 684 103
Årsavgift bredband			129 360
Årsavgift varmvatten			90 617
Hyra garage	34	st	1 000 kr/plats och mån
			408 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 312 080
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift TOTAL	ÅRSavgift VARMVATTEN
		Storlek ²⁾	Mark			kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	per mån	per mån		
161001	42	1 RK		1,2604%	1 091 000	459 000	1 550 000	33 829	2 819	2 640	220	36 469	3 039	1 163			
161002	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	767 000	2 490 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161003	47	1 RK		1,3435%	1 163 000	587 000	1 750 000	36 062	3 005	2 640	220	38 702	3 225	1 163			
161101	84	3 RK		2,0240%	1 752 000	898 000	2 650 000	54 325	4 527	2 640	220	56 965	4 747	1 776			
161102	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	927 000	2 650 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161103	85	3 RK		2,0401%	1 766 000	984 000	2 750 000	54 759	4 563	2 640	220	57 399	4 783	1 776			
161201	84	3 RK		2,0240%	1 752 000	998 000	2 750 000	54 325	4 527	2 640	220	56 965	4 747	1 776			
161202	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	1 027 000	2 750 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161203	85	3 RK		2,0401%	1 766 000	1 084 000	2 850 000	54 759	4 563	2 640	220	57 399	4 783	1 776			
161301	84	3 RK		2,0240%	1 752 000	1 098 000	2 850 000	54 325	4 527	2 640	220	56 965	4 747	1 776			
161302	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	1 127 000	2 850 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161303	85	3 RK		2,0401%	1 766 000	1 184 000	2 950 000	54 759	4 563	2 640	220	57 399	4 783	1 776			
161401	84	3 RK		2,0240%	1 752 000	1 198 000	2 950 000	54 325	4 527	2 640	220	56 965	4 747	1 776			
161402	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	1 227 000	2 950 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161403	85	3 RK		2,0401%	1 766 000	1 284 000	3 050 000	54 759	4 563	2 640	220	57 399	4 783	1 776			
161501	84	3 RK		2,0240%	1 752 000	1 338 000	3 090 000	54 325	4 527	2 640	220	56 965	4 747	1 776			
161502	82	3 RK		1,9905%	1 723 000	1 367 000	3 090 000	53 426	4 452	2 640	220	56 066	4 672	1 776			
161503	85	3 RK		2,0401%	1 766 000	1 424 000	3 190 000	54 759	4 563	2 640	220	57 399	4 783	1 776			
21001	86	3 RK	M	2,0575%	1 781 000	809 000	2 590 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
21002	88	3 RK	M	2,0910%	1 810 000	880 000	2 690 000	56 124	4 677	2 640	220	58 764	4 897	1 776			
21101	86	3 RK		2,0575%	1 781 000	1 069 000	2 850 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
21102	62	2 RK		1,6254%	1 407 000	643 000	2 050 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
21103	99	4 RK		2,3058%	1 996 000	1 194 000	3 190 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
21201	86	3 RK		2,0575%	1 781 000	1 169 000	2 950 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
21202	62	2 RK		1,6254%	1 407 000	693 000	2 100 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
21203	99	4 RK		2,3058%	1 996 000	1 294 000	3 290 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
21301	86	3 RK		2,0575%	1 781 000	1 269 000	3 050 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
21302	62	2 RK		1,6254%	1 407 000	793 000	2 200 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
21303	99	4 RK		2,3058%	1 996 000	1 394 000	3 390 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
21401	103	4 RK		2,3728%	2 054 000	1 536 000	3 590 000	63 689	5 307	2 640	220	66 329	5 527	2 201			
21402	114	5 RK		2,5877%	2 240 000	1 810 000	4 050 000	69 457	5 788	2 640	220	72 097	6 008	2 626			
21501	101	4 RK		2,3393%	2 025 000	1 765 000	3 790 000	62 790	5 233	2 640	220	65 430	5 453	2 201			
21502	101	4 RK		2,3393%	2 025 000	1 825 000	3 850 000	62 790	5 233	2 640	220	65 430	5 453	2 201			
41001	86	3 RK	M	2,0575%	1 781 000	909 000	2 690 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
41002	62	2 RK	M	1,6254%	1 407 000	583 000	1 990 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
41003	88	3 RK	M	2,0910%	1 810 000	980 000	2 790 000	56 124	4 677	2 640	220	58 764	4 897	1 776			
41101	86	3 RK		2,0575%	1 781 000	1 009 000	2 790 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
41102	62	2 RK		1,6254%	1 407 000	643 000	2 050 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
41103	99	4 RK		2,3058%	1 996 000	1 354 000	3 350 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
41201	86	3 RK		2,0575%	1 781 000	1 109 000	2 890 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift Bredband ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾	
			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr
41202	62	2 RK	1 407 000	743 000	2 150 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
41203	99	4 RK	1 996 000	1 454 000	3 450 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
41301	86	3 RK	1 781 000	1 209 000	2 990 000	55 224	4 602	2 640	220	57 864	4 822	1 776			
41302	62	2 RK	1 407 000	843 000	2 250 000	43 628	3 636	2 640	220	46 268	3 856	1 493			
41303	99	4 RK	1 996 000	1 594 000	3 590 000	61 891	5 158	2 640	220	64 531	5 378	2 201			
41401	103	4 RK	2 054 000	1 696 000	3 750 000	63 689	5 307	2 640	220	66 329	5 527	2 201			
41402	114	5 RK	2 240 000	2 110 000	4 350 000	69 457	5 788	2 640	220	72 097	6 008	2 626			
41501	101	4 RK	2 025 000	1 925 000	3 950 000	62 790	5 233	2 640	220	65 430	5 453	2 201			
41502	101	4 RK	2 025 000	2 225 000	4 250 000	62 790	5 233	2 640	220	65 430	5 453	2 201			
Justering						2				2					
SUMMA	4 156	49	86 563 000	57 507 000	144 070 000	2 684 103		129 360		2 813 463		90 617			

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
 Lägenhet nr 21001, 21002, 41001 och 41003 har både mark 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 PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgift, per år	2%
år 2 - 5	2%
år 6 - -	1%
Höjning hyror, per år	2%
Driftkostnadsökning	4,0%
(inflation), per år	
Räntenivå, genomsnitt	

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder:	94 400
Garage:	2 800
	1,0%

uppräkn
per år

Fastighetskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr	-1 891	-1 882	-1 873	-1 862	-1 850	-1 836	-1 822	-1 806	-1 771	-1 752
Amorteringar	tkr	-33	-36	-40	-45	-50	-55	-61	-67	-82	-91
Extra amorteringar	tkr	-182	-209	-235	-260	-285	-310	-335	-359	-404	-425
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 053	-1 074	-1 095	-1 117	-1 139	-1 198	-1 222	-1 246	-1 296	-1 322
Fastighetskatt garage	tkr	-28	-29	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 187	-3 230	-3 272	-3 314	-3 354	-3 430	-3 472	-3 510	-3 586	-3 624

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

819 835 852

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 904	2 962	3 021	3 081	3 143	3 206	3 270	3 335	3 402	3 470	3 539
Övriga intäkter	tkr	408	412	416	420	424	428	432	436	440	444	448
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 312	3 374	3 437	3 501	3 567	3 634	3 702	3 771	3 842	3 914	3 987
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	125	144	165	187	213	204	230	261	293	328	363

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	125	269	434	621	834	1 038	1 268	1 529	1 822	2 150	2 513
varav ackumulerad avsättning												
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	125	250	375	500	625	750	875	1 000	1 125	1 250	1 375

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 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 en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning	tkr	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499	-1 499
-------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 284	-1 235	-1 184	-1 132	-1 076	-1 055	-998	-937	-875	-810	-745
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.												

*) Driftkostnader 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	3 187	3 230	3 272	3 314	3 354	3 430	3 472	3 510	3 549	3 586	3 624

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-10-24 ökar med 2,3%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,0%
- innehåller räntenivå per 2014-10-24	1,7%
- och en reserv för räntökning	2,3%
Total ränta i finansieringsplan	4,0%

B: Om räntenivån per 2014-10-24 ökar med 3 %, dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	334	332	331	329	326	324	322	319	316	313	309
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-125	-144	-165	-187	-213	-204	-230	-261	-293	-328	-363
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	334	313	291	267	238	245	217	183	148	110	71

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	11	22	33	45	58	71	85	100	115	132
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 november 2014 för bostadsrättsföreningen Åriktet 3:1, org nr: 769626-9625.

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.

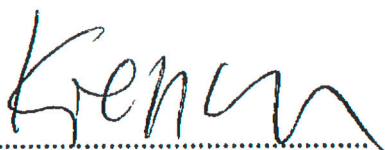
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

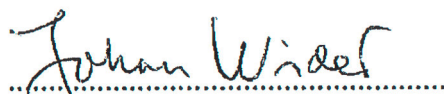
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 5 november 2014



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-11-05 för Brf Åriket 3:1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-04-10
2. Registreringsbevis	2014-04-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-11-04
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-11-04
5. Kreditoffert	2013-12-19
6. Bekräftelse av ökad kredit	2014-08-28
7. Beräkning av taxeringsvärde	2014-09-22
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2014-05-28
9. Adressförslag	2013-01-23
10. Indikativa räntor per 2014-10-24	2014-10-04

2014110702227

