

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ODDE

ORG. NR: 769613-9166

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-7
F.	Redovisning av lägenheterna	8-11
G.	Ekonomisk prognos	11-12
H.	Känslighetsanalys	13
I.	Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Odde, som har sitt säte i Stockholms kommun och med nuvarande firmas registreringsdatum hos Bolagsverket 2010-01-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under april månad 2011 påbörjades nybyggnad av 74 stycken lägenheter i ett flerbostadshus med tre trapphus med tillhörande gemensamma utrymmen. Dessutom anordnas en lokal med entré i hörnet Skagafjordsgatan/Hanstavägen. Parkeringsplatser utgörs av 44 st i garage i ett plan under gård samt 11 st parkeringsplatser på Surtsögatan.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket, vilket beräknas ske med början i kvartal två 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under september 2012.

Föreningen har förvärvat tomträtten till blivande fastigheten Stockholm Skagafjord 4 enligt köpekontrakt daterat 2011-05-04 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostad AB daterat 2011-05-04. Därefter har överenskommelse träffats om ändring av köpe- och totalentreprenadkontrakt 2011-12-09. Enligt totalentreprenadkontraktet skall IKANO Bostad AB inom fastigheten Stockholm Skagafjord 4 uppföra nybyggnad av 74 stycken bostadslägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar med tillhörande gemensamma utrymmen, en lokal och 44 parkeringsplatser i ett garage under gård samt anlägga 11 öppna parkeringsplatser på Surtsögatan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap i § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2012 samt vad avser kapitalkostnader på avtal om förtida bindning av lån.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats hos HDI-Gerling.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skagafjord 4
Innehav:	Tomträtt
Adress:	Hanstavägen 90,92 och 94. Lokalen har adress Hanstavägen 88
Fastighetens areal:	1 883 m ²
Bostadsarea: ca	5 756 m ²
Lokalarea: ca	105 m ²



Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i 7-8 våningar med källare. Husen inrymmer tillsammans 74 bostadslägenheter och en lokal. På fastigheten finns även ett garage med 44 parkeringsplatser. Byggnadsarbetena påbörjades i april 2011 och färdigställs under första kvartalet år 2013.

Servitut
Finns ej.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningarna är inte bildade men kommer preliminärt att omfatta följande anordningar.

GA:1

- Underjordiskt garage med tillhörande anordningar såsom el, vatten och ventilation.
- Gård med tillhörande anordningar såsom cykelparkeringar och sopbehållare.
- Planteringar och cykelparkeringar på byggnadens utsida mot gata.

GA:2

Kvartersgatan (Surtsögatan) med parkeringar

Gemensamma utrymmen

Tekniska utrymmen i källarvåning. Tvättstuga, barnvagnsrum och cykelförråd.

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källarvåning.

Parkering

Föreningen har 44 st parkeringsplatser i ett garage, som ingår i GA:1 enligt ovan och 11 st parkeringsplatser på Surtsögatan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Packad fyllning på berg, plintar och pålning.
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering och/eller kapillärbrytande skikt. Betong i garage.
Ytterväggar	Bärande betongväggar med utanpåliggande isolering. Fasadbeklädnad av tunnputs på isoleringen.
Trapphus och hissväggar	Betong.
Lägenhetskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen.
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong med ovanpå liggande isolering.
Yttertak	Råspont med papptäckning.
Innervägg	Trä eller stålreglar med gipsskivor eller prefabricerade betongelement.
Entrépartier	Av klarlackad ek med glas i sidostycke.
Fönster/fönsterdörrar	Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas och fasta fönster med 3-glas isolerruta.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Genomsiktliga av stående plattstål eller ribbor i stål.
Trappa i trapphus	Betong klädd med cementmosaik.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Lufburen värme i lägenheter med centralt placerade aggregat placerade på tak. Vattenradiatorer i allmänna utrymmen. Individuell mätning för värme och varmvatten.

Ventilation	Ventilation inom lägenhet utföres med gipsklädda kanaler mot tak. Värmebatteri som spetsar värme till FTX.- aggregat via fjärrvärme.
El	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hiss	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Telefon, Kabel-TV och bredband	TV, Tele och Bredband med multimediantag 2 st för 1-2RoK, 3 st för 3RoK och 4 st för 4RoK.
Sophantering	Nedgrävda sopbehållare på tomten.
Källsortering	Nedgrävda sopbehållare på tomten för källsortering av papper och glas.

Mark

Gräs-, stenmjöls- och planteringsytor samt betongplattor.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning *
Hall	Lamellparkett. Klinker vid entrédörr	Målat utförande	Kapphylla, skåpinredning
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Hylla
Kök	Lamellparkett	Målat utförande Kakel ovan diskbänk	Köksinredning och utrustning.
Bad	Klinker	Kakel	Porslin. Inredning, tvätt- maskin och torktumlare. Förberedelse för handdukstork.
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten Skåpinredning
WC	Klinker	Målat Kakel ovan Tvättställ	Porslin. Inredning
Lokalen	Betong	-	-
Lokalen wc/ rwc	Klinker	Målat, kakel på vägg vid handfat	Porslin.

*framgår av ritning som bifogas upplåtelseavtalen

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för fastigheten och entreprenaden inkl. moms, kronor	181 455 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	181 605 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 70.342.000 kr, varav taxeringsvärde för lokalen/garage beräknas till 3.942.000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för fastighetslån utgörs av pantbrev.

Lån	42 365 000
Insatser	139 240 000
Summa finansiering	181 605 000


E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1*Beräknade kapitalkostnader*

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bundet till	Ränta ca %	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	14 121 666	50	2015-01-14	3,32	0,16	468 839	22 701	491 540
SBAB	14 121 667	50	2017-01-12	3,48	0,16	491 434	22 701	514 135
SBAB	14 121 667	50	2020-01-14	3,84	0,16	542 272	22 701	564 973
Summa	42 365 000					1 502 545	68 103	1 570 648

Lånen har förtidsbundits till angivna räntesatser med utbetalning 2013-01-15.

Avskrivning avses ske enligt en 80-årig progressiv plan.

Beräknade driftskostnader inkl moms:	kronor
Förvaltningskostnader	340 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	



Förbrukningskostnader	1 022 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
Skötsel	381 000
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Summa driftskostnader	1 743 000

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgifterna:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV och bredbandstjänster utöver grundutbudet samt samtalsavgift för ip-telefoni.

Hemförsäkring.

Kostnad för garage-/parkeringsplats.

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar 184 275

Beräknad kostnad för fastighetsavgift/skatt 39 420

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	1 570 648
Driftskostnader	1 743 000
Tomträttsavgäld	587 100
Avsättning till yttre underhåll	184 275
Dispositionsfond	150 000
Fastighetsavgift/skatt ^{Not 1)}	39 420
Summa kostnader år 1, kronor	4 274 443



Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter exkl. värme och varmvatten ^{Not 2)}	5 756,0 m ² BOA	á ca	604 kr/m ² och år	3 473 823
Årsavgift, värme och varmvatten, preliminär ^{Not 3)}	5 756,0 m ² BOA	á ca	54 kr/m ² och år	312 000
Hyra lokalen	104,5 m ² LOA	á ca	1 000 kr/m ² och år	104 500
Hyra garage ^{Not 4)}	80%	44 st platser	á 800 kr/plats och månad	337 920
Hyra P-plats Surtsögatan		11 st platser	á 350 kr/plats och månad	46 200
Summa intäkter år 1, kronor				4 274 443

Not 1) Fastighetsskatt som avser tomträtten till fastigheten Stockholm Skagafjord 4 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index.

Not 2) Årsavgiften är ca 604 kr/m² exkl. preliminär kostnad för värme och varmvatten.

Not 3) Preliminär debitering av årsavgifter för värme och varmvatten sker med ca 54 kr/m² och år. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras minst en gång per år. Den preliminära årsavgiften för värme och varmvatten för respektive lägenhet framgår under avsnitt "F. Redovisning av lägenheterna" tabell VoV kr/år.

Not 4) Intäkter från uthyrning av parkeringsplats i garage är beräknade till 80% första året, 90% andra året och till 100% av fullt uthyrt från och med år tre.



F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt efter verklig förbrukning för värme och varmvatten. I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Adress	Lgh nr	Admin. Lgh nr	1) Lgh storlek	2) Area m ²	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) V o V Kr/år	6) V o V Kr/mån.	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Hanstavägen 90	5:1001	501	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	1 850 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1002	502	2 RoK	47,0	28 364	2 364	2 547	212	2 576	1 125 000	0,81650%
Hanstavägen 90	5:1003	503	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	1 845 000	1,50280%
Hanstavägen 90	5:1101	504	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	1 950 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1102	505	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 395 000	1,05980%
Hanstavägen 90	5:1103	506	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	1 925 000	1,50280%
Hanstavägen 90	5:1201	507	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	2 050 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1202	508	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 415 000	1,05980%
Hanstavägen 90	5:1203	509	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	2 045 000	1,50280%
Hanstavägen 90	5:1301	510	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	2 150 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1302	511	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 450 000	1,05980%
Hanstavägen 90	5:1303	512	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	2 125 000	1,50280%
Hanstavägen 90	5:1401	513	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	2 250 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1402	514	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 495 000	1,05980%
Hanstavägen 90	5:1403	515	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	2 245 000	1,50280%
Hanstavägen 90	5:1501	516	4 RoK	86,0	51 902	4 325	4 662	389	4 714	2 350 000	1,49410%
Hanstavägen 90	5:1502	517	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 525 000	1,05980%
Hanstavägen 90	5:1503	518	4 RoK	86,5	52 205	4 350	4 689	391	4 741	2 325 000	1,50280%
Hanstavägen 92	6:1001	601	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 095 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1002	602	2 RoK	57,5	34 703	2 892	3 117	260	3 152	1 390 000	0,99900%
Hanstavägen 92	6:1003	603	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 495 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1004	604	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 075 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1101	605	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 145 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1102	606	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 550 000	1,27690%

Adress	Lgh nr	Admin. Lgh nr	1) Lgh storlek	2) Area m ²	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) V o V Kr/år	6) V o V Kr/mån.	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Hanstavägen 92	6:1103	607	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 525 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1104	608	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 125 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1201	609	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 215 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1202	610	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 625 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1203	611	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 595 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1204	612	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 205 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1301	613	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 295 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1302	614	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 695 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1303	615	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 675 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1304	616	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 285 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1401	617	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 375 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1402	618	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 750 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1403	619	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 725 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1404	620	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 365 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1501	621	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 450 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1502	622	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 850 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1503	623	3 RoK	73,5	44 357	3 696	3 984	332	4 028	1 825 000	1,27690%
Hanstavägen 92	6:1504	624	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 440 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1601	625	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 495 000	1,62440%
Hanstavägen 92	6:1602	626	3 RoK	66,0	39 831	3 319	3 577	298	3 617	1 895 000	1,14660%
Hanstavägen 92	6:1603	627	3 RoK	66,0	39 831	3 319	3 577	298	3 617	1 875 000	1,14660%
Hanstavägen 92	6:1604	628	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 475 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7: 1001	701	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 285 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1002	702	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 295 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1003	703	1,5RoK	43,5	26 252	2 188	2 358	197	2 385	1 150 000	0,75570%
Hanstavägen 94	7:1004	704	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 085 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1101	705	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 315 000	1,03370%

Adress	Lgh nr	Admin. Lgh nr	1) Lgh storlek	2) Area m ²	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) V o V Kr/år	6) V o V Kr/mån.	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Hanstavägen 94	7:1102	706	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	1 995 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1103	707	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 375 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1104	708	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 135 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1201	709	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 375 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1202	710	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	2 125 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1203	711	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 395 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1204	712	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 215 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1301	713	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 395 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1302	714	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	2 195 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1303	715	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 415 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1304	716	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 295 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1401	717	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 425 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1402	718	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	2 275 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1403	719	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 450 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1404	720	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 375 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1501	721	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 450 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1502	722	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	2 350 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1503	723	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 495 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1504	724	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 450 000	1,62440%
Hanstavägen 94	7:1601	725	2 RoK	59,5	35 909	2 992	3 225	269	3 261	1 495 000	1,03370%
Hanstavägen 94	7:1602	726	4 RoK	87,0	52 507	4 376	4 716	393	4 769	2 395 000	1,51150%
Hanstavägen 94	7:1603	727	2 RoK	61,0	36 816	3 068	3 307	276	3 344	1 525 000	1,05980%
Hanstavägen 94	7:1604	728	5 RoK	93,5	56 429	4 702	5 068	422	5 124	2 485 000	1,62440%
Diff					-26		-7			0	-0,0005%
S:a	74		lgh	5 756,0	3 473 823		312 000			139 240 000	100,00000%

1) "Lgh storlek" anger antal rum och kök

- 2) "Area" anger bostadsarea uppmätt på ritning avrundat till närmaste hel/halv kvadratmeter.
- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
- 4) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad.
- 5) Årsavgift, preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
- 6) Årsavgift, preliminär debitering av värme och varmvatten. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen en eller flera gånger per år.
- 7) Årsavgift inkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad

G. Ekonomisk prognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor ¹⁾	1 503	1 500	1 498	1 495	1 492	1 488	1 467
Amortering ²⁾	68	74	80	86	93	101	150
Avsättning underhållsfond ³⁾	184	188	192	196	199	203	225
Dispositionsfond	150	150	150	150	150	150	150
Tomträttsavgäld	587	587	587	587	587	587	716
Driftskostnader ⁴⁾	1 743	1 778	1 813	1 850	1 887	1 924	2 125
Fastighetsavgift/fastighetsskatt ⁵⁾	39	40	41	42	43	100	174
Summa årskostnader	4 274	4 317	4 361	4 405	4 451	4 555	5 006
Avgår hyresintäkter ⁶⁾	489	541	596	608	620	633	699
Kassa inkl ränta ⁷⁾	152	153	155	156	158	159	167
Akkumulerad underhållsfond ⁸⁾	184	372	564	760	959	1 162	2 242
Årsavgifter ⁹⁾	3 786	3 775	3 764	3 797	3 831	3 922	4 308
Årsavgifter kr/m²	658	656	654	660	666	681	748

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 3,55% vilket är genomsnittet för räntor upptagna under rubriken "E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1." Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognosperioden. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna under två, fyra resp. sju år.

- 2) Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet. Avskrivningar påverkar inte likviditeten utan endast det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet och medräknas därför inte här.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4) Drifkostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 5) Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
- 6) Intäkter från uthyrning av P-platser i garaget är beräknade till 80% år 1, 90% år 2 och 100% fr.o.m år 3 av fullt uthyrt. Hyran beräknas öka med 2% per år
- 7) Ränta på kassan är 1%. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden
- 8) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden
- 9) Insatserna och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avnitt "F. Redovisning av lägenheterna." Avsättning till underhållsfond ingår i årsavgiften

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål



H. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snitränta i prognosen ca 3,55%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta1 %-enhet Ränta 1 %-enhet
1 %-enhet Räkna 1 %-enhet

År lägre ränta prognos högre ränta

1	584	658	731
2	582	656	729
3	581	654	727
4	586	660	733
5	592	666	739
6	608	681	754
11	676	748	820

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation1 %-enhet Inflation 1 %-enhet
1 %-enhet Räkna 1 %-enhet

År lägre inflation prognos högre inflation

1	658	658	658
2	653	656	659
3	647	654	661
4	649	660	670
5	651	666	680
6	663	681	701
15	707	748	793

K

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Sedan lägenheterna färdigstälts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

3. Kostnad för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

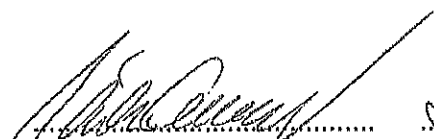
Kostnad för uppvärmning och varmvatten erläggs av bostadsrättshavaren som en särskild årsavgift till föreningen. Preliminärt debiteras ca 54 kr/m² och år. Den slutliga kostnaden kommer att regleras en eller flera gånger per år.

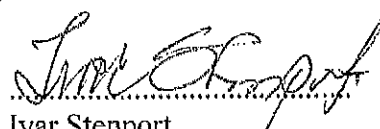
Kostnad för kabel-TV och bredbandstjänster utöver grundutbudet samt samtalsavgift för ip-telefoni erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg för alla bostadsrättslägenheter.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Odde ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Stockholm den 12 juni 2012


.....
Håkan Albrecht


.....
Ivar Stenport


.....
Lars-Göran Ek

2012062009713

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 juni 2012 för bostadsrättsföreningen Odde, org. nr: 769613-9166

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.

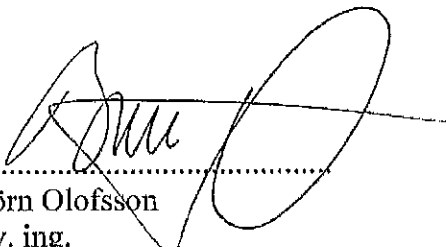
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

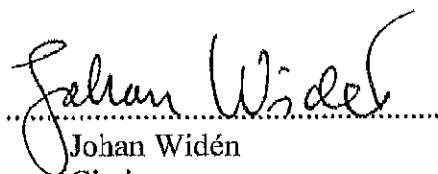
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 13 juni 2012


.....
Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-06-13 för Brf Odde

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-01-21
2. Registreringsbevis	2010-08-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej nr 7)	2011-05-04
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-05-02
5. Finansieringsoffert	2010-05-18
6. Bekräftelse avs. byggnadsbeskrivning	2012-06-07
7. Utdrag från fastighetsregistret	2012-06-05
8. Beräkning av taxeringsvärde	2012-05-08
	2012-06-06
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2011-03-04
10. Förtida räntebindning – Bekräftelse av räntesats	2012-05-03
11. Tomträttsavtal	2011-11-09
12. Överenskommelse om ändring av köpe- och totalentreprenadkontrakt	2011-12-01
13. Ritningar enligt handlingsförteckning	2012-04-25

2012062009714