

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Söderkisen

Stockholms kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10-11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Söderkisen som registrerats av Bolagsverket den 9 september 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under maj 2013 har bostadsrättsföreningen, på fastigheterna Tobaksmonopolet 8, samt del av Tobaksmonopolet 4, Stockholms kommun påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 91 st bostadslägenheter samt 4-6 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2014. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske augusti 2015 - februari 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över de ekonomiska ansvaret.

Fastigheterna Tobaksmonopolet 8, samt del av Tobaksmonopolet 4, Stockholms kommun har förvärvats från NCC Boende Södermalm AB i enlighet med tecknade fastighetsregleringsavtal och fastighetsöverlåtelseavtal.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:..... Tobaksmonopolet 8, samt del av Tobaksmonopolet 4, Stockholms kommun

Fastighetsareal: ca..... 3 550 m²

Boarea: ca..... 8 621 m²

Antal bostadslägenheter: 91 st

Lokalarea:..... 419 m²

Antal lokaler: 4-6 st Cafe, kontor

Byggnadens utformning:..... Ett flerfamiljshus byggt i vinkel, sex trappuppgångar.
Föreningens fastighet är en 3D-fastighet.

Bilplats:..... Föreningen har tillgång till 50 bilplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

Prel. taxeringsvärde bostäder;..... 281 000 000 kr

Prel. taxeringsvärde garage;..... 6 000 000 kr

Prel. taxeringsvärde lokaler;..... 9 344 000 kr

Servitut

Sex servitut till förmån för fastigheten Tobaksmonopolet 8

- *Elledningar
- *Teleledningar
- *Spillvattenledningar
- *Vattenledningar
- *Värmeledningar
- *Ventilationskanaler

Ett servitut som belastar fastigheten Tobaksmonopolet 8

- *Stålpelare

Sex servitut som belastar fastigheten del av Tobaksmonopolet 4

- *Elledningar
- *Teleledningar
- *Spillvattenledningar
- *Vattenledningar
- *Värmeledningar
- *Ventilationskanaler

Ett servitut till förmån för fastigheten del av Tobaksmonopolet 4

- *Stålpelare

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kommer ingå i en blivande gemensamhetsanläggning vilken kommer att förvaltas av en blivande delägarförvaltning.

- GA:9 Bärande konstruktioner (väggar) på plan 09 och 10.
 Ett rum på plan 09 med gemensam teknikutrustning (för värme och vatten).
 Ett rum på plan 09 med gemensam teknikutrustning (elcentral).
 Tre st mindre elcentraler på plan 09.
 Elledningar på plan 09.
 Spillvattenledningar på plan 09 och 10.
 Vattenledningar på plan 09 och i schakt upp till plan 10.
 Individuella vattenmätare på plan 10.
 Bergvärmeanläggning bestående av köldbärarledningar och 12 st borrhål.
 Värmeledningar på plan 09 och i schakt upp till plan 10.
 Avser fastigheterna Tobaksmonopolet 8, samt del av Tobaksmonopolet 4, Stockholms kommun.
 Uppskattade andelstalet är 423/9068.

Fastigheten Tobaksmonopolet 4 ingår i fyra gemensamhetsanläggningar.

- GA:2 Bärande konstruktioner.
 Avser fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 4, Stockholms kommun.
 Andelstalet är 1/2.
- GA:3 Ledningar för vatten och avlopp.
 Avser fastigheterna Tobaksmonopolet 2, 3 och 4, Stockholms kommun.
 Andelstalet är 1/3.
- GA:4 Dagvattenanläggning.
 Avser fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 4, Stockholms kommun.
 Andelstalet är 1/2.
- GA:6 Ledningar för vatten och avlopp.
 Avser fastigheterna Tobaksmonopolet 2 och 4, Stockholms kommun.
 Andelstalet är 1/2.

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data i källarplan. Teknikutrymme för VVS/bergvärme/fjärrvärme i källarplan. Städtrum (för trappstädning) samt cykel- och barnvagnsförråd i källar - eller entréplan. Lägenhetsförråd finns placerade i källarplan. Det finns en bostadsgård med grönytor, lek- och samvaroytor.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Lägenheter förses med varmvattenmätare.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer placerade under fönster.
Undercentral	Fjärrvärmemätning.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX- system, frånluftsdon i våtrum, kök och vissa klädkammare.
TV/Tele/Data	Tripleplay- lösning.
Hiss	Sex hissar.
Post / tidningar	Namntavla och postboxar vid huvudentréer. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Sophantering	2 st soprum för de boende i huset vid trapphus B och E samt ett soprum för lokaler placerat i garaget.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Radonsäkert packat underlag. Betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	Sju våningar (trapphus A-E) och sex våningar (trapphus F) med källare.
Stomme:	Stålpelare i fasaderna och bärande väggar av betong.
Ytterväggar:	Träregelstomme där det är plåtfasad och stålregelstomme där det är putsfasad.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av plåt.
Bjälklag:	Våningsbjälklag av betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Målade ståldörrar med överfalsat dörrblad och dolt brytskydd, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Bärande av betong, övriga gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Balkongplatta av betong. Balkongräcke stål och sträckmetall. Vaggarmatur.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor. Vaggarmatur.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönster och dörrar i entréplan är försedda med lås.
Entréer:	Entrédörrar till trapphusen mot gata av oljad ek och mot gård av aluminium.
Trapphus:	Trapplöp och vilplan i terrazzo och våningsplan med klinker. Räckten av målat snide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade alt. tapetserade	Målat/grängat	Förvaring enligt A-ritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade alt. tapetserade	Målat/grängat	Fönsterbänkar polerad kalksten.
Sovrum	Ekparkett	Målade alt. tapetserade	Målat/grängat	Fönsterbänkar polerad kalksten.
Kök	Ekparkett	Målade alt. tapetserade	Målat/grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Kakel/Målade	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare i alla lgh.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång med hylla.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Lokal	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1, 2, 3,4, 5, 6	Dammbunden betong	Omålat	Sprutmålat	Inredning enligt ritning.

Lokalernas planlösningar etc framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	669 150 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	669 200 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	29 700 000	4,19%	1 244 430	50	29 700	1 274 130
Fastighetslån nr 2 1b)	39 600 000	4,01%	1 587 960	50	39 600	1 627 560
Fastighetslån nr 3 1c)	29 700 000	4,50%	1 336 500	50	29 700	1 366 200
Summa fastighetslån	99 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 200 000					
Upplåtelseavgifter	187 111 138					
Insatser	379 888 862					
Summa finansiering	669 200 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			4 168 890	---	99 000	4 267 890

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not 2) 5 års rak amortering därefter 45-årig serieplan.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då den beräknas till att täcka föreningens löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E "Beräknade kostnader och intäkter Avskrivning år 1 är beräknad till 3 904 500 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	4 168 890	
Amortering	99 000	
Summa kapitalkostnader	4 267 890	4 267 890
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	350 000	
Snöröjning	50 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam	105 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.	189 662	
Fjärrvärme	480 000	
Elförbrukning, gemensam	510 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder.	431 050	
Löpande underhåll (jour)	20 000	
Renhållning	85 000	
Försäkring	55 000	
Triple-play	270 000	
Gemensamhetsanläggning	10 000	
Mätaravläsning	12 000	
Hissar	30 000	
Parkering	27 000	
Driftmarginal	103 605	
Summa driftskostnader	2 888 317	2 888 317
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler och garage	153 440	
Summa övriga kostnader	153 440	153 440
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		7 309 647

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA+LOA).	272 000	
Summa avsättningar		272 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser förbrukning samt lika belopp.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet	
		i genomsnitt	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	8 621 m2	595 kr/m2 år	5 129 495
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	419 m2	2 000 kr/m2 år	838 000
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			93 440
Intäkt bilplatser, garage	50 st	1 500 kr/månad	900 000
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m2 år	189 662
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	431 050
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			7 581 647
			7 581 647

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA+LOA	74 027
Belåning kr per m2 BOA+LOA	10 951
Driftkostnader kr per m2 BOA + LOA	320
Årsavgift kr per m2 BOA	667 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m2 år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2014052606367

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
A1001		99	4 RK	1,1518	59 082	4 950	2 178	66 210	5 518	4 375 573	1 874 427	6 250 000
A1003		121	5 RK	1,3400	68 735	6 050	2 662	77 447	6 454	5 090 526	2 269 474	7 360 000
A1101		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	1 960 686	5 850 000
A1102		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	533 407	3 250 000
A1103		113	4 RK	1,2572	64 488	5 650	2 486	72 624	6 052	4 775 977	2 074 023	6 850 000
A1201		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 060 686	5 950 000
A1202		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	633 407	3 350 000
A1203		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 031 184	6 950 000
A1301		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 160 686	6 050 000
A1302		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	733 407	3 450 000
A1303		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 131 184	7 050 000
A1401		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 260 686	6 150 000
A1402		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	833 407	3 550 000
A1403		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 231 184	7 150 000
A1501		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 360 686	6 250 000
A1502		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	933 407	3 650 000
A1503		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 331 184	7 250 000
A1601		90	3 RK	1,0539	54 060	4 500	1 980	60 540	5 045	4 003 661	2 871 339	6 875 000
A1603		108	3 RK	1,1894	61 010	5 400	2 376	68 786	5 732	4 518 412	3 231 588	7 750 000
B1001		63	2 RK	0,8130	41 703	3 150	1 386	46 239	3 853	3 088 506	61 494	3 150 000
B1003		128	5 RK	1,3927	71 439	6 400	2 816	80 655	6 721	5 290 728	2 019 272	7 310 000
B1101		92	4 RK	1,0991	56 378	4 600	2 024	63 002	5 250	4 175 371	2 574 629	6 750 000
B1103		128	5 RK	1,3927	71 439	6 400	2 816	80 655	6 721	5 290 728	2 559 272	7 850 000
B1201		80	3 RK	0,9786	50 197	4 000	1 760	55 957	4 663	3 717 604	2 232 396	5 950 000
B1202		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	533 407	3 250 000
B1203		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 231 184	7 150 000
B1301		80	3 RK	0,9786	50 197	4 000	1 760	55 957	4 663	3 717 604	2 332 396	6 050 000
B1302		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	633 407	3 350 000
B1303		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 331 184	7 250 000
B1401		80	3 RK	0,9786	50 197	4 000	1 760	55 957	4 663	3 717 604	2 432 396	6 150 000
B1402		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	733 407	3 450 000
B1403		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 431 184	7 350 000
B1501		80	3 RK	0,9786	50 197	4 000	1 760	55 957	4 663	3 717 604	2 532 396	6 250 000
B1502		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	933 407	3 650 000
B1503		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 531 184	7 450 000
B1601		85	3 RK	1,0163	52 131	4 250	1 870	58 251	4 854	3 860 822	3 014 178	6 875 000
B1603		108	3 RK	1,1894	61 010	5 400	2 376	68 786	5 732	4 518 412	3 231 588	7 750 000
C1101		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	1 810 686	5 700 000
C1103		113	4 RK	1,2572	64 488	5 650	2 486	72 624	6 052	4 775 977	1 874 023	6 650 000
C1201		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 088 548	6 950 000
C1203		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	1 888 548	6 750 000
C1301		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 188 548	7 050 000
C1303		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	1 988 548	6 850 000
C1401		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 288 548	7 150 000
C1403		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 088 548	6 950 000
C1501		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 331 184	7 250 000
C1503		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 131 184	7 050 000
C1601		93	3 RK	1,0765	55 219	4 650	2 046	61 915	5 160	4 089 516	2 835 484	6 925 000
C1603		58	2 RK	0,7754	39 774	2 900	1 276	43 950	3 663	2 945 667	1 179 333	4 125 000
D1101		97	4 RK	1,1367	58 307	4 850	2 134	65 291	5 441	4 318 210	2 431 790	6 750 000
D1103		129	5 RK	1,4002	71 823	6 450	2 838	81 111	6 759	5 319 220	2 130 780	7 450 000
D1201		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 060 686	5 950 000
D1202		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	633 407	3 350 000
D1203		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 288 548	7 150 000
D1301		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 285 686	6 175 000
D1302		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	733 407	3 450 000
D1303		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 388 548	7 250 000
D1401		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	2 385 686	6 275 000
D1402		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	833 407	3 550 000
D1403		116	4 RK	1,2797	65 642	5 800	2 552	73 994	6 166	4 861 452	2 563 548	7 425 000
D1501		87	3 RK	1,0313	52 901	4 350	1 914	59 165	4 930	3 917 806	2 557 194	6 475 000
Trp till nästan		5 630		65,7479	3 372 539	281 500	123 860	3 777 899		249 769 698	118 850 302	368 620 000

2014052606368

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel avgiftcr. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelseavgifter, kr	Summa insats och uppl.avg. kr
Transport		5 630		65,7479	3 372 539	281 500	123 860	3 777 899		249 769 698	118 850 302	368 620 000
D1502		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	933 407	3 650 000
D1503		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 631 184	7 550 000
D1601		90	3 RK	1,0539	54 060	4 500	1 980	60 540	5 045	4 003 661	2 971 339	6 975 000
D1603		108	3 RK	1,1894	61 010	5 400	2 376	68 786	5 732	4 518 412	3 331 588	7 850 000
E1101		114	4 RK	1,2647	64 873	5 700	2 508	73 081	6 090	4 804 469	1 854 531	6 650 000
E1103		86	3 RK	1,0238	52 516	4 300	1 892	58 708	4 892	3 889 314	1 860 686	5 750 000
E1201		117	4 RK	1,2873	66 032	5 850	2 574	74 456	6 205	4 890 324	2 159 676	7 050 000
E1203		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	1 931 184	6 850 000
E1301		117	4 RK	1,2873	66 032	5 850	2 574	74 456	6 205	4 890 324	2 259 676	7 150 000
E1303		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 031 184	6 950 000
E1401		117	4 RK	1,2873	66 032	5 850	2 574	74 456	6 205	4 890 324	2 359 676	7 250 000
E1403		118	4 RK	1,2948	66 417	5 900	2 596	74 913	6 243	4 918 816	2 431 184	7 350 000
E1501		119	4 RK	1,3023	66 802	5 950	2 618	75 370	6 281	4 947 307	2 602 693	7 550 000
E1503		119	4 RK	1,3023	66 802	5 950	2 618	75 370	6 281	4 947 307	2 302 693	7 250 000
E1601		58	2 RK	0,7754	39 774	2 900	1 276	43 950	3 663	2 945 667	1 254 333	4 200 000
E1603		93	3 RK	1,0765	55 219	4 650	2 046	61 915	5 160	4 089 516	2 900 484	6 990 000
F1001		102	4 RK	1,1743	60 236	5 100	2 244	67 580	5 632	4 461 048	1 763 952	6 225 000
F1101		124	5 RK	1,3625	69 890	6 200	2 728	78 818	6 568	5 176 001	2 673 999	7 850 000
F1103		128	5 RK	1,3927	71 439	6 400	2 816	80 655	6 721	5 290 728	2 459 272	7 750 000
F1201		114	5 RK	1,2873	66 032	5 700	2 508	74 240	6 187	4 890 324	2 659 676	7 550 000
F1202		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	508 407	3 225 000
F1203		111	4 RK	1,2421	63 714	5 550	2 442	71 706	5 976	4 718 614	2 781 386	7 500 000
F1301		114	5 RK	1,2873	66 032	5 700	2 508	74 240	6 187	4 890 324	2 759 676	7 650 000
F1302		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	633 407	3 350 000
F1303		111	4 RK	1,2421	63 714	5 550	2 442	71 706	5 976	4 718 614	2 881 386	7 600 000
F1401		73	3 RK	0,9259	47 494	3 650	1 606	52 750	4 396	3 517 402	2 782 598	6 300 000
F1402		50	2 RK	0,7151	36 681	2 500	1 100	40 281	3 357	2 716 593	733 407	3 450 000
F1403		111	4 RK	1,2421	63 714	5 550	2 442	71 706	5 976	4 718 614	3 271 386	7 990 000
F1501		90	3 RK	1,0539	54 060	4 500	1 980	60 540	5 045	4 003 661	3 396 339	7 400 000
F1503		103	3 RK	1,1518	59 082	5 150	2 266	66 498	5 542	4 375 573	3 149 427	7 525 000
SUMMA		8 621	SUMMA	100,0000	5 129 495	431 050	189 662	5 750 207		379 888 862	187 111 138	567 000 000
Antal lgh		91 st	Differens	-0,0003	-5	0	0	0		0	0	0

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, utökad bredband, ip-telefoni och TV-kanalutbud.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m ²
	Summa årsavgift	5 750 207	667
	Summa insats och upplåtelseavgift	567 000 000	65 770

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
1. KAPITALKOSTNADER	4 168 890	4 164 721	4 160 552	4 156 383	4 152 214	4 148 046	4 110 240
Låneräntor	4 168 890	4 164 721	4 160 552	4 156 383	4 152 214	4 148 046	4 110 240
2. DRIFTSKOSTNADER	2 888 317	2 946 083	3 005 005	3 065 105	3 126 407	3 188 936	3 520 841
Driftskostnader	2 267 605	2 312 957	2 359 216	2 406 400	2 454 528	2 503 619	2 764 197
Prel. driftkostnader	620 712	633 126	645 789	658 705	671 879	685 317	756 644
3. ÖVRIGA KOSTNADER	153 440	156 509	159 639	162 832	166 088	169 410	187 043
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift	153 440	156 509	159 639	162 832	166 088	169 410	187 043
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-1 831 440	-1 868 069	-1 905 430	-1 943 538	-1 982 409	-2 022 058	-2 232 515
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 738 000	-1 772 760	-1 808 215	-1 844 379	-1 881 267	-1 918 893	-2 118 612
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-93 440	-95 309	-97 215	-99 159	-101 142	-103 165	-113 903
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	371 000	376 440	381 989	387 649	393 422	448 068	566 946
Amorteringar, lån	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	147 758	235 380
Avsättningar, underhåll	272 000	277 440	282 989	288 649	294 422	300 310	331 566

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,21%	4,21%	4,21%	4,21%	4,21%	4,21%	4,21%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	8 621	8 621	8 621	8 621	8 621	8 621	8 621

Kostnader	5 750 207	5 775 684	5 801 755	5 828 431	5 855 722	5 932 402	6 152 555
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSAVGIFT

Kostnader per m2 BOA	667	670	673	676	679	688	714
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

2014052606370

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 027
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	5 750 207	5 775 684	5 801 755	5 828 431	5 855 722	5 932 402	6 152 555
Årsavgift kr/m2	667	670	673	676	679	688	714
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	6 740 442	6 764 929	6 790 010	6 815 695	6 841 996	6 917 686	7 128 859
Årsavgift kr/m2	782	785	788	791	794	802	827
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	5 750 207	5 804 568	5 860 966	5 919 468	5 980 141	6 091 817	6 513 371
Årsavgift kr/m2	667	673	680	687	694	707	756

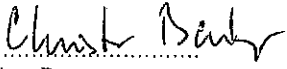
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.


Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2014-05-09

**Bostadsrättsföreningen
Söderkisen**


.....
Christer Bentzer


.....
Sven Larsson


.....
~~Kjell Augustsson~~

2014052606371

2014052606372

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 maj 2014 för bostadsrättsföreningen Söderkisen, org. nr: 769626-8700

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.

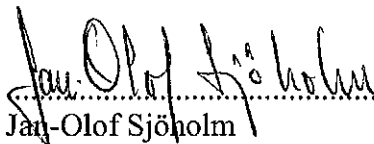
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

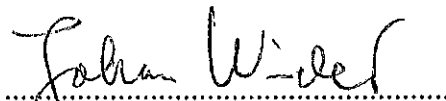
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 22 maj 2014



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-05-22 för Brf Söderkisen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-09-06
2. Registreringsbevis	2013-09-06
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-05-09
4. Fastighetsregleringsavtal	2014-05-09
5. Fastighetsöverlåtelseavtal	2014-05-09
6. Kreditoffert	2013-11-20
7. Beräkning av taxeringsvärde	2014-05-22
8. Tidplan	2012-03-02
9. Lägenhetsförteckning	2013-11-28
10. Lokalritningar 4 st	2014-05-09

2014052606373