

BRF HÖGMASTEN

201407011689

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGMASTEN****Organisationsnummer: 769625-5525****Kommun: Malmö**

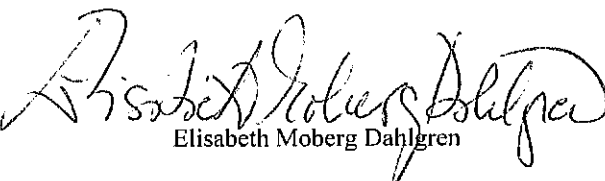
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

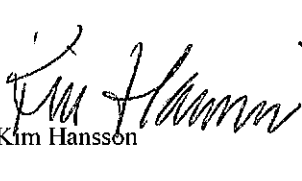
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2014-06-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGMASTEN


Elisabeth Moberg Dahlgren


Kim Hansson


Kjell Johansson

BRF HÖGMASTEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 39 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med under andra kvartalet 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 under tredje kvartalet 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 2014-06-26. 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 entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken 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.

Byggsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Dockporten 5, Malmö kommun
Adress:	Dockgatan 27
Tomtens areal:	390 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 3 467 m ²
Lokalarea:	ca 151 m ²
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 13 våningar, källare och garage i gemensamhetsanläggning
Antal bostadslägenheter:	39 st

Parkering

- 36 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.
- 3 öppna parkeringsplatser

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avsedda att bildas beträffande föreningens fastighet:

- a Servitut för vatten- och spill- samt dagvattenanläggning belastande andra fastigheter inom kvarteret till förmån för föreningens fastigheten
- b Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter till förmån för föreningens fastigheten
- c Nyttjanderätt för grund- och ytvatten belastande fastigheten.

ed

BRF HÖGMASTEN

Befintliga servitut till förmån för föreningens fastighet:

- a Rätt att uppföra och vidmakthålla pålfundament samt att för dess drift- och underhåll ta väg över fastigheten Kranen 5.
- b Rätt att använda område för utfart fram till allmän gata (Dockgatan). Servitutet är tidsbundet och upphör att gälla när gemensamhetsanläggning eller morsvarande inrättas för området.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende nedan angivna anläggningar samt eventuellt andra för föreningens fastighet gemensamma anläggningar.:

- 1 Västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar.
- 2 Bro över småbåtshamnen (fd torrdockan) inkl belysning.
- 3 Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr om föreningens fastighet.
- 4 Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar söder om föreningens fastighet.
- 5 Belysning avseende västra Dockpromenaden samt tvärgator.
- 6 Källare, förråd, gård och gästlägenhet.
- 7 Garage

Vattenområdet inom fd torrdockan komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas.

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

Småbåtshamn

En småbåtshamn ska utföras i fd torrdockan. Småbåtshamnen kommer att utföras och bekostas av Dockan Exploatering AB. Småbåtshamnen kommer att byggas ut successivt i takt med utbyggnaden av området Dockan. Dockan Exploatering AB skall under utbyggnadstiden äga och förvalta småbåtshamnen.

Separat nyttjanderättsavtal rörande upplåtelse av båtplatserna kommer att träffas mellan Dockan Exploatering AB och respektive båtägare. Båtplatser ska i första hand upplåtas till bostadsrättshavare inom området Dockan.

Dockan Exploatering AB svarar för kostnader för drift och erhåller samtidigt intäkter av småbåtshamnen intill dess att området Dockan är utbyggt och småbåtshamnen överlåtits till annan förvärvare.

Då utbyggnaden av planområdet och utförandet av småbåtshamnen är slutförda skall Dockan Exploatering AB överlåta småbåtshamnen. Förvärvare kan vara en samfällighetsförening med deltagande fastigheter inom området Dockan, varvid småbåtshamnen inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, eller en separat båtklubb (ideell förening där medlemmarna utgörs av båtägare vilka innehar båtplats i småbåtshamnen). Även andra förvärvare kan prövas om det är ändamålsenligt.

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.



BRF HÖGMASTEN

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

Angöringsväg

Soprum för hushållssopor och kompostering

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gångväg mellan husets pelare och fasad samt belysning

Gård med grönytor, gångvägar, planteringar och belysning ingående i gemensamhetsanläggning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Brf-lokal ingående i gemensamhetsanläggning

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Städtrum samt rullstols/barnvagnsförråd

Cykelrum och fastighetsförråd ingående i gemensamhetsanläggning

Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på stödpålar av betong

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg

Innervägg, lgh skiljande:

Betong

Innervägg, ej bärande:

Gipsskivor på regler

Innervägg, bärande:

Betong

Yttertak:

Takpapp. Sedum på del av tak

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeträdd utsida

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Pulverlackerad aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation, via don placerade i tak

Värmeåtervinning mellan från- och tilluft

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation

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.

BRF HÖGMASTEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning. Trappa i lgh 12101 och 12102
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys i lgh med 2rok och separat kyl- och frysskåp i lgh 3rok eller större. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/ förråd	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång Övrig inredning enligt ritning.
Bad/Tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat Nedsänkt tak av gips målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm av glas i bad samt WC/Dusch i "penthouselgh". Elektrisk handdukstork i bad samt WC/Dusch i "penthouselgh". Tvättmaskin och torktumlare i Bad/Tvätt.
WC Separat tvätt	Klinker	Målade med kakel som fondvägg i WC och ovan bänk i tvätt.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpsinredning i tvätt enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare i tvätt.

"Penthouselgh" är lgh 11803, 11903, 12003, 12101 och 12102

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF HÖGMASTEN

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av gips	Städskrubb med utslagsback Förberedelser för restaurang i form av fettavskiljare i gata Ventilationstrummor Elcentral med elsäkring 125A
Handikapp-WC i lokal	Klinker	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
WC/Dusch i lokal	Klinker	Kakel	Målat	Inredning enligt ritning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 199 750 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 199 750 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde	1280030
Taxeringsvärdet bostäder ca	72 000 tkr
Taxeringsvärdet lokaler ca	2 800 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	2 400 tkr

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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	14 300 000	1	3,60%	514 800	10 010	524 810
Bottenlån	14 300 000	3	4,00%	572 000	10 010	582 010
Bottenlån	14 700 000	5	4,50%	661 500	10 290	671 790
Amortering utöver avtal					218 690	218 690
S:a lån	43 300 000			1 748 300	249 000	1 997 300
Insatser	93 900 000					
Upplåtelseavgifter	62 550 000					
S:a finansiering	199 750 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**1 997 300**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 amortering år 1 30 310
 amortering år 2 32 908
 amortering år 3 36 372
- 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 4,04%
 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

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad med; 1 492 500 kr
 Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m² 108 540

BRF HÖGMASTEN

201407011696

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	87 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	24 750	
Vattenavgifter	86 600	
Värmeavgifter	170 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	200 000	
Sophämtning (hushållssopor och sorterat avfall)	39 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	56 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning Dockan, GA1-GA5 e)	60 000	
Gemensamhetsanläggning GA6, källare, gästlgh och gård e)	38 000	
Gemensamhetsanläggning GA7, garage e)	65 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	102 960	
Försäkringar	20 000	
Övrigt		
Summa driftskostnader		976 310

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	24 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	28 000	52 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 134 150
--	------------------

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 81 875 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvar 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 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 163 000 kr per år.

g) 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.

ed

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	3 467 m2		2 299 215
Årsavgift bredband			102 960
Årsavgift varmvatten			81 875
Hyra uthyrningslokaler	146 m2	1 950 kr/m2 och år	284 700
Hyra uthyrningslokaler	5 m2	1 000 kr/m2 och år	5 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			28 000
Hyra garage	32 st	800 kr/plats/mån	307 200
Hyra garage MC-platser	4 st	300 kr/plats/mån	14 400
Avgift öppna p-platser	3 st	300 kr/plats/mån	10 800
Outhyrda garageplatser	1% av total intäkt garage		

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 134 150
--	------------------

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras.

201407011697

ed

LÄGENHETSTABELL

BRF HÖGMASTEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Andelstal ³⁾	INSATS %	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT varmvatten ⁵⁾
					kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr		
11101	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	888 000	3 200 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11102	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	702 000	2 900 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11103	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	5 000	1 900 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11104	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	888 000	3 200 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11201	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 088 000	3 400 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11202	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	902 000	3 100 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11203	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	105 000	2 000 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11204	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 088 000	3 400 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11301	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 188 000	3 500 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11302	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	1 002 000	3 200 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11303	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	155 000	2 050 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11304	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 188 000	3 500 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11401	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 238 000	3 550 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11402	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	1 052 000	3 250 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11403	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	205 000	2 100 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11404	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 238 000	3 550 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11501	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 288 000	3 600 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11502	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	1 102 000	3 300 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11503	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	305 000	2 200 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11504	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 288 000	3 600 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11601	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 488 000	3 800 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11602	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	1 302 000	3 500 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11603	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	505 000	2 400 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11604	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 488 000	3 800 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11701	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 588 000	3 900 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11702	78	3 RK	2,3408%	2 198 000	1 402 000	3 600 000	53 820	4 485	2 640	220	56 460	4 705	2 025				2 025
11703	64	2 RK	2,0181%	1 895 000	605 000	2 500 000	46 401	3 867	2 640	220	49 041	4 087	1 725				1 725
11704	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 588 000	3 900 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11801	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 638 000	3 950 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11802	104	4 RK	2,9063%	2 729 000	1 771 000	4 500 000	66 822	5 569	2 640	220	69 462	5 789	2 525				2 525
11803	127	4 RK	3,3706%	3 165 000	2 635 000	5 800 000	77 498	6 458	2 640	220	80 138	6 678	2 525				2 525
11901	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 688 000	4 000 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025
11902	104	4 RK	2,9063%	2 729 000	1 871 000	4 600 000	66 822	5 569	2 640	220	69 462	5 789	2 525				2 525
11903	127	4 RK	3,3706%	3 165 000	2 735 000	5 900 000	77 498	6 458	2 640	220	80 138	6 678	2 525				2 525
12001	84	3 RK	2,4622%	2 312 000	1 788 000	4 100 000	56 611	4 718	2 640	220	59 251	4 938	2 025				2 025

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ cirka ¹⁾	LÄGENHET Andelstal ³⁾	INSATS %	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH 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
12002	104	4 RK	2,9063%	2 729 000	1 971 000	4 700 000	66 822	5 569	2 640	220	69 462	5 789	2 525		
12003	127	4 RK	3,3706%	3 165 000	2 835 000	6 000 000	77 498	6 458	2 640	220	80 138	6 678	2 525		
12101	183	5 RK	4,5410%	4 264 000	8 236 000	12 500 000	104 407	8 701	2 640	220	107 047	8 921	3 025		
12102	169	5 RK	4,2588%	3 999 000	8 501 000	12 500 000	97 919	8 160	2 640	220	100 559	8 380	3 025		
Justering			-0,0002%				-5				-5				
SUMM	3 467	39	100,0000%	93 900 000	62 550 000	156 450 000	2 299 215		102 960		2 402 175		81 875		

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

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. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSEN

Antaganden:	år 2 -5 år 6 - -	Taxeringsvärde AFT 2013, tkr										
		2%	2%	1%	2%	4,0%	uppräknings per år					
Höjning hyror, per år												
Driftkostnadsökning (inflation), per år												
Räntenivå, genomsnitt												
År:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)												
Räntor	tkr	-1 748	-1 738	-1 736	-1 734	-1 732	-1 730	-1 727	-1 724	-1 721	-1 718	-1 715
Amorteringar	tkr	-30	-33	-36	-41	-45	-50	-55	-61	-67	-74	-82
Extra amorteringar	tkr	-219	-15	-16	-15	-16	-15	-14	-13	-11	-8	-9
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-976	-996	-1 016	-1 036	-1 057	-1 102	-1 124	-1 146	-1 169	-1 192	-1 216
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-59	-60	-61	-62	-63
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 025	-2 835	-2 858	-2 881	-2 906	-2 954	-2 979	-3 004	-3 029	-3 054	-3 085
Årsavgift, genomsnitt kr/m2		716	731	746	761	776	791	807	823	840	857	874
Inbetalningar												
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 484	2 534	2 585	2 637	2 690	2 744	2 799	2 855	2 912	2 970	3 029
Övriga intäkter	tkr	650	657	664	671	678	685	692	699	706	713	720
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 134	3 191	3 249	3 308	3 368	3 429	3 491	3 554	3 618	3 683	3 749
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	109	356	391	427	462	475	512	550	589	629	664
Föreningens kassa												
Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	109	465	856	1 283	1 745	2 220	2 732	3 282	3 871	4 500	5 164
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	109	218	327	436	545	654	763	872	981	1 090	1 199
Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.												
Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad. Avskrivningen vid antagen ränta i ekonomisk plan resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.												
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminär taxeringsvärde.												
Avskrivning	tkr	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 244	-1 198	-1 159	-1 119	-1 079	-1 062	-1 021	-978	-935	-891	-847
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.												

* Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden

red

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning enligt ekonomisk prognos: tkr	3 025	2 835	2 858	2 881	2 906	2 954	2 979	3 004	3 029	3 054	3 085

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-06-16 ökar med 1,90%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,90%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,04%
- innehåller räntenivå per 2014-06-16	2,16%
- och en reserv för räntökning	1,88%
Total ränta i finansieringsplan	4,04%

B: Om räntenivån per 2014-06-16 ökar med 2 %, dvs ca 0,1% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-109	-356	-391	-427	-462	-512	-550	-589	-629	-664
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	10	20	31	42	54	66	79	93	107	122
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	10	20	31	42	54	66	79	93	107	122

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Högmasten med org.nr 769625-5525, 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 de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden. Årsavgifterna är beräknade för att täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott, men det påverkar inte föreningens likviditet och därmed inte planens hållbarhet.

Bostadsrättsföreningen omfattar 39 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. 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 daterad 2014.06.26

Stadgar för Brf Högmasten registrerade 2014-05-27

Registreringsbevis för Brf Högmasten

Köpekontrakt för fastigheten Dockporten 5 daterat 2014.06.26

Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Högmasten dat. 2014.06.26

Offert för finansieringen av Brf Högmasten med ränteuppdatering 2014.06.16

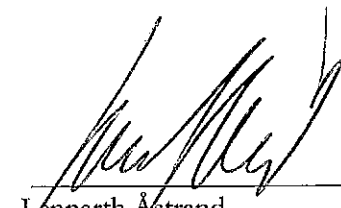
Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Försäkringsbrev för Bygghetsförsäkring

Stockholm 2014.06.27


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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