

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERTERRASSEN****Organisationsnummer: 769631-9883****Kommun: Stockholm**

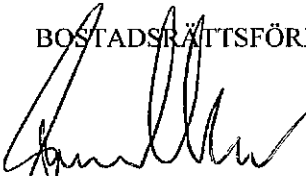
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

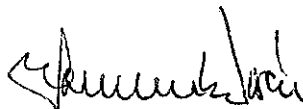
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm, 2017-11-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERTERRASSEN



Göran Olsson



Lennart Wirén



Ann-Charlott Eriksson-Skyttmo

BRF SÖDERTERRASSEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen 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 48 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under kvartal 2 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2017.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-11-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 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 Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2016-09-22.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Akvatinten 1, 121 43 Johanneshov
Adress:	Skulptörvägen 12 A - B, 14
Tomtens areal:	ca 1 258 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 207 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 10 våningar samt vind, källare och garage
Antal bostadslägenheter:	48 st

Fastigheten urholkas av ett 3-D utrymme tillhörande fastigheten Stockholm Enskede Gård 1:1.

Parkering

19 garageplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

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.

Inskrivningar

Stockholm stad har rätt att på fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga allmänna ledningar med därtill hörande anordning samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Fortum Distribution har elskåp inom fastigheten och har rätt att på fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga elskåp med därtill hörande anordning.

Ovan rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.

BRF SÖDERTERRASSEN

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

Grönytor, gångvägar, cykelparkering, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

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

En hiss, hisschakt, entré, trapphus, postboxar

Styrelseförråd

Utrymme för källsortering av sopor, sopkasun

Passersystem

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på packad sprängbotten

Stomme:

Betong

Ytterväggar:

Sandwichvägg med ingjutet tegel samt inslag av platsmurat tegel vid markplan

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp med inslag av plåt

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Trä

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

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, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett/klink	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys

BRF SÖDERTERRASSEN

forts. Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
				Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning
<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
				Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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 ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	281 730 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	281 750 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180228
Taxeringsvärde bostäder ca	88 100 tkr
Taxeringsvärde extra förråd ca	400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 200 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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	8 600 000	1	2,70%	232 200	6 020	238 220
Bottenlån	8 600 000	2	2,90%	249 400	6 020	255 420
Bottenlån	8 600 000	3	3,10%	266 600	6 020	272 620
Bottenlån	8 600 000	4	3,50%	301 000	6 020	307 020
Bottenlån	8 600 000	5	3,80%	326 800	6 020	332 820
Amortering utöver avtal					227 900	227 900
S:a lån	43 000 000			1 376 000	258 000	1 634 000
Insatser	170 134 000					
Upplåtelseavgifter	68 616 000					
S:a finansiering	281 750 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 634 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
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 120 år för byggnad med:

1 058 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med 39 582 kr/kvm boarea och lokalaria.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

96 210

BRF SÖDERTERRASSEN

Driftskostnader b)	72 500	
Ekonomisk förvaltning c)	30 000	
Styrelsearvode	12 000	
Revisionsarvode	17 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	60 000	
Vattenavgifter	208 750	
Värmeavgifter	150 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	35 000	
Sophämtning (hushållssopor)		
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c) f) g)	210 000	
Besiktning och service hissar d)	126 720	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	20 000	
Försäkringar	18 000	
Väderprognosstyrning	16 000	
Diverse inkl. jour		975 970
Summa driftskostnader		

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)	22 000	
Fastighetsskatt garage	4 000	
Fastighetsskatt extra förråd		26 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	2 732 180
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- 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 58 095 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 12 000 kr per år.
- f) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 52 000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- h) 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, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 207	kvm	2 145 317
Årsavgift bredband			126 720
Årsavgift varmvatten			58 095
Hyra garage	19	st	1 500 kr/plats och mån
Hyra extra förråd	9	st	556 kr/förråd/mån
			(i genomsnitt)
			60 048

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 732 180
--	------------------

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

LÄGENHETSTABELL

BRF SÖDERTERRASSEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
						kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	
10901	44	2 RK	2 687 000	313 000	3 000 000	33 882	2 824	2 640	220	36 522	3 044	1 110
11001	55	2 RK	3 066 000	384 000	3 450 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11002	54	2 RK	3 031 000	369 000	3 400 000	38 220	3 185	2 640	220	40 860	3 405	1 110
11003	79	3 RK	4 030 000	1 790 000	5 820 000	50 817	4 235	2 640	220	53 457	4 455	1 315
11004	58	2 RK	3 238 000	1 052 000	4 290 000	40 830	3 403	2 640	220	43 470	3 623	1 110
11005	53	2 RK	2 997 000	203 000	3 200 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11101	55	2 RK	3 066 000	434 000	3 500 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11102	77	3 RK	3 961 000	1 729 000	5 690 000	49 947	4 162	2 640	220	52 587	4 382	1 315
11103	79	3 RK	4 030 000	1 860 000	5 890 000	50 817	4 235	2 640	220	53 457	4 455	1 315
11104	58	2 RK	3 238 000	1 102 000	4 340 000	40 830	3 403	2 640	220	43 470	3 623	1 110
11105	53	2 RK	2 997 000	303 000	3 300 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11201	55	2 RK	3 066 000	484 000	3 550 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11202	77	3 RK	3 961 000	1 799 000	5 760 000	49 947	4 162	2 640	220	52 587	4 382	1 315
11203	79	3 RK	4 030 000	1 930 000	5 960 000	50 817	4 235	2 640	220	53 457	4 455	1 315
11204	58	2 RK	3 238 000	1 152 000	4 390 000	40 830	3 403	2 640	220	43 470	3 623	1 110
11205	53	2 RK	2 997 000	353 000	3 350 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11301	55	2 RK	3 066 000	534 000	3 600 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11302	78	3 RK	3 996 000	1 884 000	5 880 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11303	80	3 RK	4 065 000	2 115 000	6 180 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11304	59	2 RK	3 272 000	1 218 000	4 490 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110
11305	53	2 RK	2 997 000	403 000	3 400 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11401	55	2 RK	3 066 000	584 000	3 650 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11402	78	3 RK	3 996 000	2 004 000	6 000 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11403	80	3 RK	4 065 000	2 135 000	6 200 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11404	59	2 RK	3 272 000	1 338 000	4 610 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110
11405	53	2 RK	2 997 000	453 000	3 450 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11501	55	2 RK	3 066 000	634 000	3 700 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11502	78	3 RK	3 996 000	2 074 000	6 070 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11503	80	3 RK	4 065 000	2 205 000	6 270 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11504	59	2 RK	3 272 000	1 408 000	4 680 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110
11505	53	2 RK	2 997 000	503 000	3 500 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11601	55	2 RK	3 066 000	684 000	3 750 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11602	78	3 RK	3 996 000	2 144 000	6 140 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11603	80	3 RK	4 065 000	2 275 000	6 340 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11604	59	2 RK	3 272 000	1 478 000	4 750 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110
11605	53	2 RK	2 997 000	553 000	3 550 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11701	55	2 RK	3 066 000	784 000	3 850 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11702	78	3 RK	3 996 000	2 294 000	6 290 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11703	80	3 RK	4 065 000	2 425 000	6 490 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11704	59	2 RK	3 272 000	1 628 000	4 900 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110

LÄGENHETSTABELL

BRF SÖDERTERRASSEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH	ÅRSavgift	ÅRSavgift		ÅRSavgift	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark			AVGIFT	UPPLÅTELSE-		AVGIFT	per mån	kr		exkl varmvatten	per mån	
			%	kr	kr	kr		kr	kr	kr		kr	kr	kr
11705	53	2 RK	1,7616%	2 997 000	653 000		3 650 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11801	53	2 RK	1,8021%	3 066 000	924 000		3 990 000	38 661	3 222	2 640	220	41 301	3 442	1 110
11802	78	3 RK	2,3487%	3 996 000	2 494 000		6 490 000	50 388	4 199	2 640	220	53 028	4 419	1 315
11803	80	3 RK	2,3893%	4 065 000	2 625 000		6 690 000	51 258	4 272	2 640	220	53 898	4 492	1 315
11804	59	2 RK	1,9232%	3 272 000	1 828 000		5 100 000	41 259	3 438	2 640	220	43 899	3 658	1 110
11805	53	2 RK	1,7616%	2 997 000	803 000		3 800 000	37 791	3 149	2 640	220	40 431	3 369	1 110
11901	101	4 RK	2,8548%	4 857 000	4 343 000		9 200 000	61 245	5 104	2 640	220	63 885	5 324	1 620
11902	169	6 RK	4,2719%	7 268 000	5 932 000		13 200 000	91 646	7 637	2 640	220	94 286	7 857	1 930
Justering			-0,0001%					-9						
SUMMA	3 207	48	100,0000%	170 134 000	68 616 000		238 750 000	2 145 317		126 720		2 272 037		58 095

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 fränluftsfäkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, balkong och terrass, eller terrass, vissa belägna i markplan.
Omfattning framgår av bilaga till ev. upplåtelseavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Samtliga lägenheter har förråd i lägenheten.

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 snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF SÖDERTERRASSEN

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 88 100
Garage: 2 200
Extra förråd: 400

Uppräkning Fastighetsskatt
per år 2,0% 1,0%
2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-1 376	-1 368	-1 359	-1 349	-1 338	-1 258	-1 170
Amorteringar	tkr	-30	-33	-36	-40	-45	-82	-143
Extra amorteringar	tkr	-228	-250	-271	-292	-311	-422	-484
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-976	-996	-1 068	-1 089	-1 111	-1 276	-1 410
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-26	-27	-27	-28	-28	-32	-35
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-87
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-2 636	-2 674	-2 761	-2 798	-2 833	-3 070	-3 329
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	727	741	756	771	787	802	886

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 330	2 377	2 425	2 474	2 523	2 573	2 841	3 137
Övriga intäkter	tkr	402	406	410	414	418	422	442	465
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	2 732	2 783	2 835	2 888	2 941	2 995	3 283	3 602
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	96	109	74	90	108	213	273	

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	tkr	116	225	299	389	497	600	1 432	2 837
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	96	192	288	384	480	576	1 056	1 536

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 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 ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-800	-762	-773	-732	-690	-670	-437	-167
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 och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF SÖDERTERRASSEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	2 636	2 674	2 761	2 798	2 833	2 892	3 070
								3 329

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-11-01 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2017-11-01	1,08%
- och en reserv för räntökning	2,12%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per	2017-11-01	ökar med	3% , dvs ca	0,9%	över antagen ränta i finansieringsplan:			
Ränta	tkr	387	385	382	379	376	373	354
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	96	96	96	96	96	96	96
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-96	-109	-74	-90	-108	-103	-213
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	387	372	404	385	364	366	237
								152

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	10	20	31	43	56	127
ökar den totala kostnaden med:								216

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	58 564 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	87 855 kr
Insats och upplåtelseavgift	74 447 kr
Lån	13 408 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	708 kr
Årsavgift varmvatten	18 kr
Driftskostnad	304 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	330 kr
Fondavsättning²	30 kr
Amortering⁴	119 kr
Fondavsättning och amortering⁴	149 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	84 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 4 811 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 november 2017 för bostadsrättsföreningen Söderterrassen, org. nr: 769631-9883.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

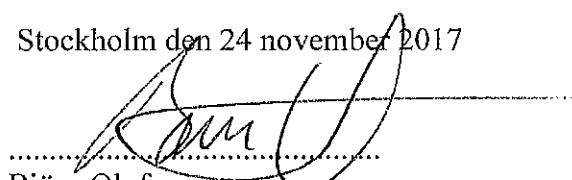
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

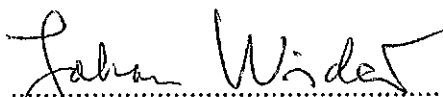
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi har varit i kontakt med kontrollansvarig enligt bilagan till intyget.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 24 november 2017


Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-11-24 för Brf Söderterrassen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-07-31
2. Registreringsbevis	2017-08-17
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-11-23
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-11-23
5. Kreditoffert Nordea	2017-10-17
6. Exploateringsavtal	odaterat
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-10-27
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-11-02
	2017-11-10
9. Bygglovsbeslut	2016-09-22
10. Räntor per 2017-11-01	2017-11-02
11. Underhållsplan	2017-11-07
12. Arearedovisning	2016-07-08
13. Samtal med kontrollansvarig	2017-11-16

ju