20180417012219

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAVELHUSEN I ÅRSTA

Organisationsnummer: 769634-5789
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 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2018-04-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAVELHUSEN

Eva Bondelid Ager | Eva Voojärv | Lennart Wirén

Registrérades av Bolagsverket 2018-04-24

20180417012220

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gavelhusen 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 tre bostadshus innehållande sammanlagt 144 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2019 och avslutas under kvartal 2 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2019.

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 2017-06-13. Avtal om ändring av totalentreprenadkontraktet med tillägg är daterat 2018-03-06. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB 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 Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-03-10

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.
Föreningen avser att ta in förskott med totalt 14 400 000 kronor.
Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Glavsfjorden 6, Stockholms kommun
Adress:	Rämensvägen 23-29
Tomtens areal:	ca 4 155 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 9 044 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 8 våningar inklusive källare och garage
Antal bostadslägenheter:	144 st

Parkering
52 garageplatser i garage
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt
Servitut avseende skyddszon för allmän trafiktunnel (Södra länken) belastar fastigheten.

20180417012221

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

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

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

Gemensamma anordningar på tomtmark
Ledningar för yttre VA och el
Underjordiska behållare för hushållssopor
Cykelförråd och cykelverkstad
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen
Undercentral med värmepump, fjärrvärmeväxlare, vattenmätare mm
Fläktrum med frånluftsaggregat
Elrum med elcentraler och utrustning för bredband.
Varmvattenmätare till respektive bostadslägenhet
Sex trapphus med hiss och postboxar
Föreningslokal och städrum.
Utrymmen för källsortering av sopor
Cykelförråd, barnvagns och rullstolsförråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongbottenplatta på pålar/plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel, puts och plåt på prefabricerade betongväggar
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alternativt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Ek- och aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme
Frånluftsvärmepump och fjärrvärme.
Vattenburen uppvärmning via radiatorer.

Ventilation
Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

20180417012222

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

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Kapphylla alt. garderober enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier LED-belysning under väggskåp Köksblandare
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enl. ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång, belysning
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och kommod Väggskåp och bänkskiva Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Torkställning och badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning i spegel och tak
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och kommod Duschvägg alt. draperistång Badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning i spegel och tak

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.	676 620 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**676 640 000 kr**

20180417012223

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde		0180228
Taxeringsvärde bostäder ca	258 700 tkr	
Taxeringsvärde garage ca	5 500 tkr	

20180417012224

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	22 800 000	1	3,10%	706 800		706 800
Bottenlån	22 800 000	2	3,10%	706 800		706 800
Bottenlån	22 800 000	3	3,10%	706 800		706 800
Bottenlån	22 800 000	4	3,20%	729 600		729 600
Bottenlån	22 800 000	5	3,40%	775 200		775 200
Amortering					684 000	684 000
S:a lån	114 000 000			3 625 200	684 000	4 309 200
Insatser	367 791 000					
Upplåtelseavgifter	194 849 000					
S:a finansiering	676 640 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **4 309 200**

1) Beräknad låneltid 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: 3,18%

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: 3 112 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 2016 med 41 294 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	**271 320**

20180417012225

Driftskostnader b)	140 000	
Ekonomisk förvaltning c)	45 000	
Styrelsearvode	16 000	
Revisionsarvode	45 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	100 000	
Vattenavgifter	550 000	
Värmeavgifter	500 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	110 000	
Sophämtning (hushållssopor)	425 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)		
Besiktning och service hissar d)	380 160	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	40 000	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning		
Köldmediekontroll g)	90 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	100 000	
Diverse inkl. jour		**2 576 160**
Summa driftskostnader		
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)	55 000	
Fastighetsskatt garage		**55 000**
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		**7 211 680**

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 159 720 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 72 000 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	9 044 kvm		5 837 656
Årsavgift bredband			380 160
Årsavgift varmvatten			159 720
Hyra bilplats garage	46 st	1 300 kr/plats och mån	717 600
Hyra elbilplats garage	5 st	1 800 kr/plats och mån	108 000
Hyra garage, mc-platser	1 st	600 kr/plats och mån	7 200
Outhyrda garageplatser	2% av total intäkt garage		-16 656
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal			18 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			**7 211 680**

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

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
11001	58	2 RK	M	0,6621%	2 435 000	455 000	2 890 000	38 649	3 221	2 640	220	41 289	3 441	1 110
11101	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 012 000	3 240 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11102	55	2 RK	M	0,6267%	2 305 000	545 000	2 850 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11103	32	1 RK	M	0,4508%	1 658 000	732 000	2 390 000	26 316	2 193	2 640	220	28 956	2 413	870
11104	68	2 RK		0,7325%	2 694 000	506 000	3 200 000	42 760	3 563	2 640	220	45 400	3 783	1 110
11201	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 212 000	3 440 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11202	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	745 000	3 050 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11203	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	705 000	2 440 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11204	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 734 000	4 790 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11301	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 472 000	3 700 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11302	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	845 000	3 150 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11303	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	755 000	2 490 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11304	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 814 000	4 870 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11401	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 572 000	3 800 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11402	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	945 000	3 250 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11403	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	815 000	2 550 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11404	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 934 000	4 990 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11501	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 672 000	3 900 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11502	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 045 000	3 350 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11503	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	915 000	2 650 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11504	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 114 000	5 170 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11601	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 872 000	4 100 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11602	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 145 000	3 450 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11603	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 015 000	2 750 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11604	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 234 000	5 290 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11701	104	4 RK		1,0142%	3 730 000	4 260 000	7 990 000	59 203	4 934	2 640	220	61 843	5 154	1 610
11702	44	1 RK		0,5351%	1 968 000	1 482 000	3 450 000	31 237	2 603	2 640	220	33 877	2 823	870
21001	90	4 RK	M	0,9155%	3 367 000	1 023 000	4 390 000	53 442	4 454	2 640	220	56 082	4 674	1 610
21101	76	3 RK	M	0,8029%	2 953 000	1 537 000	4 490 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21102	55	2 RK	M	0,6267%	2 305 000	985 000	3 290 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
21103	74	3 RK		0,7888%	2 901 000	1 279 000	4 180 000	46 045	3 837	2 640	220	48 685	4 057	1 310
21201	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 677 000	4 630 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21202	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 020 000	3 610 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
21203	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 049 000	5 390 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
21301	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 807 000	4 760 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21302	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 120 000	3 710 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
21303	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 249 000	5 590 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
21401	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 937 000	4 890 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21402	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 220 000	3 810 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
21403	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 449 000	5 790 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
21501	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	2 067 000	5 020 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21502	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 320 000	3 910 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
21503	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 649 000	5 990 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
21601	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	2 197 000	5 150 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
21602	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 420 000	4 010 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
21603	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 849 000	6 190 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
21701	99	3 RK		0,9647%	3 548 000	3 192 000	6 740 000	56 315	4 693	2 640	220	58 955	4 913	1 310
21702	41	2 RK		0,5283%	1 943 000	1 657 000	3 600 000	30 840	2 570	2 640	220	33 480	2 790	870
21703	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	2 185 000	4 490 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31001	43	2 RK	M	0,5422%	1 994 000	796 000	2 790 000	31 649	2 637	2 640	220	34 289	2 857	870
31002	44	2 RK	M	0,5492%	2 020 000	780 000	2 800 000	32 062	2 672	2 640	220	34 702	2 892	870
31003	35	1 RK	M	0,4717%	1 735 000	655 000	2 390 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31004	51	2 RK	M	0,5987%	2 202 000	573 000	2 775 000	34 951	2 913	2 640	220	37 591	3 133	870
31101	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	872 000	3 100 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31102	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	745 000	3 050 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31103	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	705 000	2 440 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31104	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 054 000	4 110 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31201	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	972 000	3 200 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31202	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	845 000	3 150 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31203	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	755 000	2 490 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31204	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 164 000	4 220 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31301	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 072 000	3 300 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31302	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	945 000	3 250 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31303	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	815 000	2 550 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31304	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 234 000	4 290 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31401	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 172 000	3 400 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31402	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 045 000	3 350 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31403	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	915 000	2 650 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31404	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 334 000	4 390 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31501	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 272 000	3 500 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31502	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 145 000	3 450 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31503	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 015 000	2 750 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31504	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 434 000	4 490 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31601	104	4 RK		1,0142%	3 730 000	3 580 000	7 310 000	59 203	4 934	2 640	220	61 843	5 154	1 610
31602	44	1 RK		0,5351%	1 968 000	1 482 000	3 450 000	31 237	2 603	2 640	220	33 877	2 823	870
41001	58	2 RK	M	0,6621%	2 435 000	965 000	3 400 000	38 649	3 221	2 640	220	41 289	3 441	1 110
41002	61	2 RK	M	0,6830%	2 512 000	888 000	3 400 000	39 871	3 323	2 640	220	42 511	3 543	1 110
41003	60	2 RK	M	0,6762%	2 487 000	913 000	3 400 000	39 474	3 290	2 640	220	42 114	3 510	1 110
41101	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 057 000	4 010 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
41102	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 020 000	3 610 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
41103	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	1 319 000	4 660 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
41201	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 187 000	4 140 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
41202	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 120 000	3 710 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
41203	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	1 619 000	4 960 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
41301	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 317 000	4 270 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
41302	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 220 000	3 810 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE-AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND [4]		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5]
Nr	Boarea, cirka [1]	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3]					per mån		per mån		per mån	
	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
41303	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	1 819 000	5 160 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
41401	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 447 000	4 400 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
41402	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 320 000	3 910 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
41403	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 019 000	5 360 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
41501	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 577 000	4 530 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
41502	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 420 000	4 010 000	41 109	3 426	2 640	220	43 749	3 646	1 310
41503	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 219 000	5 560 000	53 029	4 419	2 640	220	55 669	4 639	1 610
41601	99	3 RK		0,9647%	3 548 000	2 912 000	6 460 000	56 315	4 693	2 640	220	58 955	4 913	1 310
41602	41	2 RK		0,5283%	1 943 000	1 657 000	3 600 000	30 840	2 570	2 640	220	33 480	2 790	870
41603	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 685 000	3 990 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
50901	45	2 RK	M	0,5563%	2 046 000	444 000	2 490 000	32 475	2 706	2 640	220	35 115	2 926	870
51001	52	2 RK	M	0,6058%	2 228 000	762 000	2 990 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51002	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	735 000	3 040 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51003	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	755 000	2 490 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51004	51	2 RK	M	0,5987%	2 202 000	623 000	2 825 000	34 951	2 913	2 640	220	37 591	3 133	870
51101	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	872 000	3 100 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51102	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	885 000	3 190 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51103	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	835 000	2 570 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51104	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 094 000	4 150 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51201	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	972 000	3 200 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51202	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 035 000	3 340 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51203	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	905 000	2 640 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51204	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 194 000	4 250 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51301	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 072 000	3 300 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51302	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 135 000	3 440 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51303	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	975 000	2 710 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51304	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 294 000	4 350 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51401	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 172 000	3 400 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51402	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 235 000	3 540 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51403	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 075 000	2 810 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51404	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 394 000	4 450 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51501	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 272 000	3 500 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51502	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 335 000	3 640 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51503	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 175 000	2 910 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51504	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	1 494 000	4 550 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51601	104	4 RK		1,0142%	3 730 000	3 890 000	7 620 000	59 203	4 934	2 640	220	61 843	5 154	1 610
51602	44	1 RK		0,5351%	1 968 000	1 632 000	3 600 000	31 237	2 603	2 640	220	33 877	2 823	870
60901	55	2 RK	M	0,6267%	2 305 000	285 000	2 590 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61001	76	3 RK	M	0,8029%	2 953 000	1 037 000	3 990 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61002	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	695 000	3 000 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61003	48	2 RK	M	0,5775%	2 124 000	766 000	2 890 000	33 713	2 809	2 640	220	36 353	3 029	870
61101	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 187 000	4 140 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61102	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	895 000	3 200 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

Nr	LÄGENHET Boarea, cirka [1] kvm	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3] %	INSATS kr	UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND [4] kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [5] kr
61103	77	3 RK		0,8100%	2 979 000	1 111 000	4 090 000	47 283	3 940	2 640	220	49 923	4 160	1 310
61201	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 337 000	4 290 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61202	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	995 000	3 300 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61203	77	3 RK		0,8100%	2 979 000	1 261 000	4 240 000	47 283	3 940	2 640	220	49 923	4 160	1 310
61301	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 487 000	4 440 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61302	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 095 000	3 400 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61303	77	3 RK		0,8100%	2 979 000	1 411 000	4 390 000	47 283	3 940	2 640	220	49 923	4 160	1 310
61401	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 637 000	4 590 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61402	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 195 000	3 500 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61403	77	3 RK		0,8100%	2 979 000	1 561 000	4 540 000	47 283	3 940	2 640	220	49 923	4 160	1 310
61501	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	1 787 000	4 740 000	46 871	3 906	2 640	220	49 511	4 126	1 310
61502	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 295 000	3 600 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
61503	77	3 RK		0,8100%	2 979 000	1 711 000	4 690 000	47 283	3 940	2 640	220	49 923	4 160	1 310
61601	96	3 RK		0,9437%	3 471 000	3 069 000	6 540 000	55 092	4 591	2 640	220	57 732	4 811	1 310
61602	90	3 RK		0,9013%	3 315 000	3 255 000	6 570 000	52 616	4 385	2 640	220	55 256	4 605	1 310
Justering				0,0003%				22				22		
SUMMA	**9 044**	**144**		**100,0000%**	**367 791 000**	**194 849 000**	**562 640 000**	**5 837 656**		**380 160**		**6 217 816**		**159 720**

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:			Taxeringsvärde FFT 2016, tkr		
Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%			Uppräkning	Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%	Bostäder:	258 700	per år	
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%	Garage:	5 500	2,0%	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,18%				

År:		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-3 625	-3 603	-3 580	-3 554	-3 526	-3 496	-3 314	-3 080
Amorteringar	tkr	-684	-750	-815	-881	-946	-1 012	-1 340	-1 667
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 576	-2 628	-2 681	-2 735	-2 790	-2 928	-3 233	-3 570
Fastighetsskatt garage	tkr	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-67	-74
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-260
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 940	-7 037	-7 133	-7 228	-7 322	-7 497	-7 954	-8 651
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	705	719	734	748	763	779	860	949
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	6 378	6 506	6 636	6 769	6 904	7 042	7 775	8 585
Övriga intäkter	tkr	834	842	850	859	868	877	922	968
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 212	7 348	7 486	7 628	7 772	7 919	8 697	9 553
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	272	311	353	400	450	422	743	902
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	tkr	292	603	956	1 356	1 806	2 228	5 268	9 940
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	271	542	813	1 084	1 355	1 626	2 981	4 336

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	-3 112	-3 112	-3 112	-3 112	-3 112	-3 112	-3 112	-3 112
Bokföringsmässigt resultat		tkr	-2 427	-2 322	-2 215	-2 102	-1 987	-1 949	-1 300	-814

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	**6 940**	**7 037**	**7 133**	**7 228**	**7 322**	**7 497**	**7 954**	**8 651**

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-03-19 ökar med 2,3%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			3,18%
- innehåller räntenivå per	2018-03-19	0,85%	
- och en reserv för ränteökning		2,33%	
Total ränta i finansieringsplan			3,18%

B: Om räntenivån per 2018-03-19 ökar med 3% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	798	793	788	782	776	769	729	678
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	271	271	271	271	271	271	271	271
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-272	-311	-353	-400	-450	-422	-743	-902
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	**797**	**753**	**706**	**653**	**597**	**618**	**257**	**47**

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	**0**	**26**	**53**	**81**	**111**	**142**	**322**	**546**

20180417012232

H. NYCKELTAL

	kr/BTA[1]
Anskaffningsvärde	45 501 kr

	kr/kvm[2]
Anskaffningsvärde	74 816 kr
Insats och upplåtelseavgift	62 211 kr
Lån	12 605 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	688 kr
Årsavgift varmvatten	18 kr
Driftskostnad	285 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	344 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering[4]	112 kr
Fondavsättning och amortering[4]	142 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	101 kr

[1] Total bruttoarea uppgår till 14 871 kvm.
[2] Med kvm avses upplåten boarea.
[4] Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

20180417012 17

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta med org.nr 769634-5789, 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 att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 144 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.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen tillgängliga handlingar framgår av bilaga 1.

Stockholm 2018.04.13

Per Enwall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

20180417O1218

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad 2018.04.12
Stadgar för Brf Gavelhusen i Årsta registrerade 2017-04-11
Registreringsbevis för Brf Gavelhusen i Årsta
Köpekontrakt för fastigheten Glavsfjorden 6 dat. 2017.06.13
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Gavelhusen i Årsta dat. 2017.06.13
Avtal om ändring av Totalentreprenadkontrakt dat 2018.03.06
Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse inom Årsta 1:1 dat 2016.10.20
Offert för finansieringen av Brf Gavelhusen i Årsta med ränteuppdatering 2018.03.19
Beräkning av taxeringsvärdet
Utdrag ur fastighetsregistret