



EINAR MATTSSON

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 7

2016-12-05

Innehåll

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	6
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	7
E. FINANSIERINGSPLAN	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR	7
G. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA INBETALNINGAR	8
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	9
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	13
J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11.....	14
K. KÄNSLIGHETSANALYS.....	15
L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 7, org.nr. 769630-4869, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-24. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Centrumporten AB, org.nr 556338-3776) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till Huddinge Klockarbacken 7. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 7 har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Huddinge Klockarbacken 7.

Bostadsrättsföreningen har inom fastigheterna uppfört två hus om 140 bostadslägenheter, fem lokaler och ett garage med 37 garageplatser. Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal för medlemmarna i hus 1 beräknas tecknas under första kvartalet 2017 med inflyttning i mars och april. För hus 2 beräknas upplåtelseavtal tecknas andra kvartalet 2017 med inflyttning i augusti till oktober.

Avskrivningar

Brf Klockarbacken 7 kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaden, som bedöms uppgå till 283 266 000 kr, i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed, vilket innebär en kostnad om 2 832 660 kr per år. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2016-03-04.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. Nybyggnadsförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkrings AB. Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkrings AB, gällande 132 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av förskottsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Huddinge Klockarbacken 7
 Upplåtelseform: Tomten är upplåten med äganderätt.
 Adress: Sjödalsvägen 15-17 och Förrådsvägen 11
 Postnummer: 141 46- 141 47
 Kommun: Huddinge

Tomtens areal: 3 400 kvm
 Bostadsarea: 7 718 kvm BOA
 Antal huskroppar: 2 st
 Antal lägenheter: 140 st
 Antal lokaler: 5 st
 Antal garageplatser: 37 st
 Antal parkeringsplatser: 43 st + 1 handikapplats

Servitut: Avtalsservitut gångtrafik till förmån för Huddinge Klockarbacken 6.

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning: Betongstomme grundlagd på platta på mark/pålar
 Ytterväggar: Betong
 Lägenhetsskiljande väggar: Betong
 Bjälklag: Betongbjälklag och väggar
 Yttertak: Protanduk
 Fasadbeklädnad: Puts
 Innerväggar: Betong alt. gipsskivor
 Fönster/fönsterdörrar: Träkarm 3 glas med ytterbåge av aluminium
 Ytterdörr: Säkerhetsdörr med målad yta
 Innerdörr: Släta, fabriksmålade inom lägenheter; ståldörrar till allmänna utrymmen.
 Trapphus: Målade väggar. Golvbeläggning av klinker i entréhall och textilmatta på våningsplanen.

INSTALLATIONER

Uppvärmning:	Fjärrvärme, värmesystem via uppvärmd tilluft där föreningen levererar 21 grader till lägenheten.
El:	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el debiterad av föreningen utifrån faktisk förbrukning.
Ventilation:	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
Vatten:	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Individuell mätning och debitering tillämpas för varmvatten.
TV/tele/data:	Bredbandsbolaget är leverantör av fiber och tv. Datauttag finns i alla rum. Must carry-kanaler ingår i månadsavgiften.
Hiss:	En hiss i tiovaningshuset, två i sextonvaningshuset.

RUMSBESKRIVNING

Allmänt

Fönsterbänkar:	Finslipad kalksten
Dörrar:	Vit slät.
Innerdörrstrycke:	Trycke typ Byggbeslag Hoppe 1140, matt
Vägg:	Målad vit, NCS S 0502-Y
Golv:	Lamellparkett 1-stav
Tak:	Målat vitt NCS S 0500-N
Sockel:	Fabriksmålad NCS S 0502-Y, 12x56 mm
Foder:	Fabriksmålad NCS S 0502-Y, 15x56 mm
Garderobsluckor:	Marbodal Vitlackad
Handtag garderober:	Solo rostfri 128 cc. (Stående montering)
Tamburdörr:	Säkerhetsdörr, Målad NCS S 0502-Y.
Tamburdörrstrycke:	typ ASSA 1956 Prion, Nickelfri, matt
Hatthylla:	Ingår ej, men förstärkning i vägg finns
Takbelysning:	Vid sänkt undertak takuttag, annars högt placerat lamputtag på vägg. Infällda spottar i badrum

Kök Standard

Bänkskåp:	Marbodal, Lucka Aspekt, vit; sockel, kulör lika lucka
Överskåp:	Marbodal, Lucka Aspekt, vit H= 960 mm
Handtag:	Solo Rostfri 128 cc. (Liggande mont. på överskåp och bänkskåp, Stående på högskåp)
Bänkbelysning:	Spotlights under skåp
Eluttag:	Hörnboxar med 2 stycken uttagsbrunnar
Köksblandare:	MMIX K5 med diskmaskinavstängning
Diskho:	Rostfri. Enkelho i 1,5:a, 2:a och 3:a, dubbelho i 1:a.
Bänkskiva:	Vit, högblank laminat.
Stänkskydd:	Vitt blankt stående kakel, typ Svenska Kakel.

Badrum Standard

Golv:	Klinker Lotus Black PEI-4 (fr Sv Kakel), 200x200mm
Golv vid brunn:	Klinker Lotus Black 100x100mm
Väggar:	Vitt blankt liggande kakel 300x200mm, typ Sv Kakel.
Spegel:	Hafa East spegelskåp med inbyggd belysning, vit högblank.
Tvättställ/kommod:	Hafa East, vit högblank
Takbelysning:	Spotlights, infällda i tak
WC:	Ifö Sign 6862
Tvättställsblandare:	Mora MMIX B5
Duschblandare och duschset:	Mora MMIX T5 och duschset MMIX S50E
Tvättbänkskiva:	Vit laminat
Komfortvärme golv:	Ingår
WC-pappershållare:	Byggbeslag
Duschvägg:	Hafa Original

Vitvaror Standard

1:a, 1,5:a och 2:a

Inbyggnadsugn:	Siemens (HB23AB222S), vit.
Induktionshäll:	Siemens (EH631BEB1E).
Mikro:	Siemens (HF15M264)
Spiskåpa:	med kökslucka, LGG Pandora
Kyl/Frys:	Siemens (KI87SAD30). Integrerad
Diskmaskin (ingår ej i 1:a):	Siemens (SN64E008EU). Integrerad
Tvättmaskin:	Siemens (WM14N0L7DN)
Torktumlare:	Siemens (WT43H007DN)

3:a

Inbyggnadsugn:	Siemens (HB23AB222S), vit.
Induktionshäll:	Siemens (EH631BEB1E).
Mikro:	Siemens (HF24M264), vit
Spiskåpa:	med kökslucka, LGG Pandora
Kyl:	Siemens (KI81RAF30). Integrerad
Frys:	Siemens (GI38NP60-V). Integrerad
Diskmaskin:	Siemens (SN64E008EU). Integrerad
Tvättmaskin:	Siemens (WM14N0L7DN)
Torktumlare:	Siemens (WT43H007DN)

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Klockarbacken 7	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	112 000 000	35 000 000	147 000 000
Lokaler	14 200 000	2 541 000	16 741 000
Summa	126 200 000	37 541 000	163 741 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelse mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	535 890 000
Kassa	200 000
Beräknad anskaffningskostnad	536 090 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	135 000 000		3,25%	0,25%	4 387 500	337 500
Summa lån	135 000 000				4 387 500	337 500

Lån	135 000 000
Insatser	393 030 000
Upplåtelseavgifter	1 900 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	6 160 000
Summa lån, insatser och återvinning av investeringsmoms	536 090 000

Räntesatsen i denna ekonomiska plan har en räntemarginal om 1,4 % mot den offererade genomsnittliga räntan som föreningen erhållit från SEB daterad 2016-03-22. I offerten är lånen jämnt fördelade på bindningstider mellan 1 -10 år. Det motsvarar en räntereserv/extra amortering om 1 895 400 kr.

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	568	4 387 500
Amortering	44	337 500
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	14	108 800
Driftskostnader	283	2 184 009
Varmvatten*	31	261 129
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt lokaler	22	167 410
Reserv	36	281 415
Summa utbetalningar	1 001	7 727 763

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 000 – 4 300 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Alla siffror är inkl. moms. Föreningen levererar 21 grader till lägenheterna.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS ÅRLIGA DRIFTSKOSTNADER

TAXEBUNDNA KOSTNADER	kr/m ²	kr
Vatten	28	240 000
Värme	25	207 060
Fastighetsel	16	131 954
Sophantering	30	250 000
FASTIGHETSSKÖTSEL		
Fastighetskötsel ink förvaltningsarvode	65	547 528
Städning	18	150 000
Snöröjning och sandning	17	140 000
Trädgårdsskötsel	12	100 000
REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		
Reparationer	13	108 052
ÖVRIGT		
Försäkring	10	84 235
Kabel-TV/ Bredband *	0	0
Garagekostnad	3	22 000
Gemensamhetsanläggning	0	0
Styrelsearvoden och revision	19	162 154
Övrigt	5	41 027
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	259	2 184 009

* Föreningen har ett gemensamt abonnemang för anslutning till bredband- och kabel-tv. Avgiften för detta tillkommer årsavgiften, och täcker kostnaden.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	650	5 016 864
Varmvatten	31	261 129
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt *	252	1 944 330
Hyra garage- och parkeringsplatser	73	561 600
Outhyrda garage-och parkeringsplatser (10 % av total intäkt)	-7	-56 160
Summa inbetalningar	1 001	7 727 763

* Hyran för lokalerna är beräknad utifrån befintliga tecknade lokalhyreskontrakt. De första två åren utgår en total hyresrabatt om 140 400 kr. Reserven täcker detta bortfall. Den statliga fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 140

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelseavgifter	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1011	68	3	2 950 000		0,88	44 196	3 683
1012	33	1	1 540 000		0,43	21 456	1 788
1013	33	1	1 490 000		0,43	21 456	1 788
1014	52	2	2 170 000		0,67	33 804	2 817
1015	46	1	1 960 000		0,60	29 904	2 492
1021	68	3	2 610 000		0,88	44 196	3 683
1022	52	2	2 530 000		0,67	33 804	2 817
1023	49	1	2 340 000		0,63	31 848	2 654
1024	68	3	2 920 000		0,88	44 196	3 683
1025	52	2	2 210 000		0,67	33 804	2 817
1026	46	1	1 980 000		0,60	29 904	2 492
1031	68	3	2 640 000		0,88	44 196	3 683
1032	52	2	2 560 000		0,67	33 804	2 817
1033	49	1	2 370 000		0,63	31 848	2 654
1034	68	3	2 960 000		0,88	44 196	3 683
1035	52	2	2 230 000		0,67	33 804	2 817
1036	46	1	2 010 000		0,60	29 904	2 492
1041	68	3	2 670 000		0,88	44 196	3 683
1042	52	2	2 590 000		0,67	33 804	2 817
1043	49	1	2 400 000		0,63	31 848	2 654
1044	68	3	3 290 000		0,88	44 196	3 683
1045	52	2	2 260 000		0,67	33 804	2 817
1046	46	1	2 030 000		0,60	29 904	2 492
1051	68	3	2 710 000		0,88	44 196	3 683
1052	52	2	2 860 000		0,67	33 804	2 817
1053	49	1	2 620 000		0,63	31 848	2 654
1054	68	3	3 030 000		0,88	44 196	3 683
1055	52	2	2 280 000		0,67	33 804	2 817
1056	46	1	2 050 000		0,60	29 904	2 492
1061	68	3	2 740 000		0,88	44 196	3 683
1062	52	2	2 640 000		0,67	33 804	2 817
1063	49	1	2 450 000		0,63	31 848	2 654
1064	68	3	3 070 000		0,88	44 196	3 683
1065	52	2	2 630 000		0,67	33 804	2 817
1066	46	1	2 380 000		0,60	29 904	2 492
1071	68	3	2 960 000		0,88	44 196	3 683
1072	52	2	2 670 000		0,67	33 804	2 817
1073	49	1	2 480 000		0,63	31 848	2 654
1074	68	3	3 110 000		0,88	44 196	3 683
1075	52	2	2 330 000		0,67	33 804	2 817
1076	46	1	2 200 000		0,60	29 904	2 492

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelsavgifter	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
1081	68	3	3 000 000		0,88	44 196	3 683
1082	52	2	2 990 000		0,67	33 804	2 817
1083	49	1	2 540 000		0,63	31 848	2 654
1084	68	3	3 290 000		0,88	44 196	3 683
1085	52	2	2 540 000		0,67	33 804	2 817
1086	46	1	2 230 000		0,60	29 904	2 492
1091	68	3	3 280 000		0,88	44 196	3 683
1092	52	2	3 060 000		0,67	33 804	2 817
1093	49	1	2 770 000		0,63	31 848	2 654
1094	68	3	3 610 000		0,88	44 196	3 683
1095	52	2	2 760 000		0,67	33 804	2 817
1096	46	1	2 420 000		0,60	29 904	2 492
2011	46	1	2 230 000		0,60	29 904	2 492
2012	51	2	2 600 000		0,66	33 156	2 763
2013	33	1	1 670 000		0,43	21 456	1 788
2014	68	3	2 780 000		0,88	44 196	3 683
2021	46	1	2 250 000		0,60	29 904	2 492
2022	51	2	2 620 000		0,66	33 156	2 763
2023	68	3	3 310 000		0,88	44 196	3 683
2024	46	1	2 450 000		0,60	29 904	2 492
2025	51	2	2 810 000		0,66	33 156	2 763
2026	68	3	3 050 000		0,88	44 196	3 683
2031	46	1	2 270 000		0,60	29 904	2 492
2032	51	2	2 640 000		0,66	33 156	2 763
2033	68	3	3 340 000		0,88	44 196	3 683
2034	46	1	2 460 000		0,60	29 904	2 492
2035	51	2	2 830 000		0,66	33 156	2 763
2036	68	3	3 070 000		0,88	44 196	3 683
2041	46	1	2 340 000		0,60	29 904	2 492
2042	51	2	2 660 000		0,66	33 156	2 763
2043	68	3	3 370 000		0,88	44 196	3 683
2044	46	1	2 480 000		0,60	29 904	2 492
2045	51	2	2 850 000		0,66	33 156	2 763
2046	68	3	3 240 000		0,88	44 196	3 683
2051	46	1	2 360 000		0,60	29 904	2 492
2052	52	2	2 730 000		0,67	33 804	2 817
2053	68	3	3 390 000		0,88	44 196	3 683
2054	46	1	2 500 000		0,60	29 904	2 492
2055	52	2	2 930 000		0,67	33 804	2 817
2056	68	3	3 260 000		0,88	44 196	3 683
2061	46	1	2 380 000		0,60	29 904	2 492
2062	52	2	2 750 000		0,67	33 804	2 817
2063	68	3	3 420 000		0,88	44 196	3 683
2064	46	1	2 520 000		0,60	29 904	2 492
2065	52	2	2 950 000		0,67	33 804	2 817
2066	68	3	3 290 000		0,88	44 196	3 683

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplåtelseavgifter	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
2071	46	1	2 400 000		0,60	29 904	2 492
2072	52	2	2 770 000		0,67	33 804	2 817
2073	68	3	3 450 000		0,88	44 196	3 683
2074	46	1	2 540 000		0,60	29 904	2 492
2075	52	2	2 970 000		0,67	33 804	2 817
2076	68	3	3 320 000		0,88	44 196	3 683
2081	46	1	2 410 000		0,60	29 904	2 492
2082	52	2	2 790 000		0,67	33 804	2 817
2083	68	3	3 480 000		0,88	44 196	3 683
2084	46	1	2 560 000		0,60	29 904	2 492
2085	52	2	2 990 000		0,67	33 804	2 817
2086	68	3	3 340 000		0,88	44 196	3 683
2091	46	1	2 430 000		0,60	29 904	2 492
2092	52	2	2 810 000		0,67	33 804	2 817
2093	68	3	3 510 000		0,88	44 196	3 683
2094	46	1	2 580 000		0,60	29 904	2 492
2095	52	2	3 010 000		0,67	33 804	2 817
2096	68	3	3 370 000		0,88	44 196	3 683
2101	46	1	2 500 000		0,60	29 904	2 492
2102	52	2	2 890 000		0,67	33 804	2 817
2103	68	3	3 620 000		0,88	44 196	3 683
2104	46	1	2 650 000		0,60	29 904	2 492
2105	52	2	3 100 000		0,67	33 804	2 817
2106	68	3	3 470 000		0,88	44 196	3 683
2111	46	1	2 520 000		0,60	29 904	2 492
2112	52	2	2 910 000		0,67	33 804	2 817
2113	68	3	3 650 000		0,88	44 196	3 683
2114	46	1	2 670 000		0,60	29 904	2 492
2115	52	2	3 120 000		0,67	33 804	2 817
2116	68	3	3 500 000		0,88	44 196	3 683
2121	46	1	2 540 000		0,60	29 904	2 492
2122	52	2	2 930 000		0,67	33 804	2 817
2123	68	3	3 670 000		0,88	44 196	3 683
2124	46	1	2 690 000		0,60	29 904	2 492
2125	52	2	3 140 000		0,67	33 804	2 817
2126	68	3	3 530 000		0,88	44 196	3 683
2131	46	1	2 560 000		0,60	29 904	2 492
2132	52	2	2 950 000		0,67	33 804	2 817
2133	68	3	3 700 000		0,88	44 196	3 683
2134	46	1	2 710 000		0,60	29 904	2 492
2135	52	2	3 160 000		0,67	33 804	2 817
2136	68	3	3 550 000		0,88	44 196	3 683

Lgh-nr	Area	RoK	Insats	Upplätelsavgifter	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
2141	46	1	2 570 000		0,60	29 904	2 492
2142	52	2	2 970 000		0,67	33 804	2 817
2143	68	3	3 730 000		0,88	44 196	3 683
2144	46	1	2 730 000		0,60	29 904	2 492
2145	52	2	3 190 000		0,67	33 804	2 817
2146	68	3	3 580 000		0,88	44 196	3 683
2151	46	1	2 850 000		0,60	29 904	2 492
2152	52	2	3 270 000		0,67	33 804	2 817
2153	88	4	4 800 000	1 200 000	1,14	57 204	4 767
2154	44	2	2 800 000	700 000	0,57	28 596	2 383
2155	68	3	3 870 000		0,88	44 196	3 683
140	7 718		393 030 000	1 900 000	100	5 016 864	418 072

Lokaler	Area	Årshyra ex. moms	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (5 st)	706	1 776 920	167 410
Summa	706	1 776 920	167 410

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser	37	355 200	9 600
Parkeringsplatser	43	206 400	4 800
Summa	80	561 600	14 400

Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	108 800	108 800
2	124 106	232 906
3	141 566	374 472
4	161 482	535 954
5	184 199	720 153
6	210 113	930 266
7	239 672	1 169 937
8	273 389	1 443 327
9	311 851	1 755 178
10	355 722	2 110 900
11	405 766	2 516 666
12	462 850	2 979 517
13	527 965	3 507 482
14	602 241	4 109 723
15	686 965	4 796 688
16	783 609	5 580 297
17	893 849	6 474 146
18	1 019 598	7 493 744
19	1 163 037	8 656 781
20	1 326 656	9 983 437
21	1 513 293	11 496 729
22	1 726 186	13 222 916
23	1 969 030	15 191 946
24	2 246 038	17 437 984
25	2 562 416	20 000 400
SUMMA	20 000 400	

J. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Likviditetsplan	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalningar											
Arsavgifter	5 016 864	5 117 201	5 219 545	5 323 936	5 430 415	5 539 023	5 649 804	5 762 800	5 878 056	5 995 617	6 115 529
Hyra lokaler	1 944 330	1 983 217	2 022 881	2 063 339	2 104 605	2 146 697	2 189 631	2 233 424	2 278 092	2 323 654	2 370 127
Hyra garageplatser	561 600	572 832	584 289	595 974	607 894	620 052	632 453	645 102	658 004	671 164	684 587
Outhyrda garageplatser	-56 160	-57 283	-58 429	-59 597	-60 789	-62 005	-63 245	-64 510	-65 800	-67 116	-68 459
Varmvatten från medlemmarna	261 129	266 351	271 678	277 112	282 654	288 307	294 073	299 955	305 954	312 073	318 314
Inbetalning vid finansiering	200 000										
Summa inbetalningar	7 927 763	7 882 318	8 039 964	8 200 763	8 364 779	8 532 074	8 702 716	8 876 770	9 054 305	9 235 392	9 420 099
Utbetalningar											
Ränta	4 387 500	4 376 531	4 365 563	4 354 594	4 343 625	4 332 656	4 321 688	4 310 719	4 299 750	4 288 781	4 277 813
Amortering	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500	337 500
Arsättning till fond för yttre underhåll	108 800	124 106	141 566	161 482	184 199	210 113	239 672	273 389	311 851	355 722	405 766
Driftkostnader	2 184 009	2 227 689	2 272 243	2 317 688	2 364 042	2 411 322	2 459 549	2 508 740	2 558 915	2 610 093	2 662 295
Varmvatten	261 129	266 351	271 678	277 112	282 654	288 307	294 073	299 955	305 954	312 073	318 314
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler	167 410	170 758	174 173	177 657	181 210	184 834	188 531	192 301	196 147	200 070	204 072
Summa utbetalningar	7 446 348	7 502 936	7 562 723	7 626 032	7 693 230	7 764 733	7 841 012	7 922 604	8 010 116	8 104 240	8 205 760

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan							
Årsavgifter	5 016 864	5 117 201	5 219 545	5 323 936	5 430 415	5 539 023	6 115 529
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	663	676	690	704	718	792
Beräknad med ökad låneränta							
+1 procentenheter	6 366 864	6 463 826	6 562 795	6 663 811	6 766 915	6 872 148	7 431 779
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	825	838	850	863	877	890	963
+2 procentenheter	7 716 864	7 810 451	7 906 045	8 003 686	8 103 415	8 205 273	8 748 029
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1000	1012	1024	1037	1050	1063	1133
+3 procentenheter	9 066 864	9 157 076	9 249 295	9 343 561	9 439 915	9 538 398	10 064 279
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1175	1186	1198	1211	1223	1236	1304
Beräknad med minskad låneränta							
-1 procentenheter	3 666 864	3 770 576	3 876 295	3 984 061	4 093 915	4 205 898	4 799 279
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	475	489	502	516	530	545	622
- 2 procentenheter	2 316 864	2 423 951	2 533 045	2 644 186	2 757 415	2 872 773	3 483 029
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	300	314	328	343	357	372	451
-3 procentenheter	966 864	1 077 326	1 189 795	1 304 311	1 420 915	1 539 648	2 166 779
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	125	140	154	169	184	199	281
Beräknad med ökad årlig inflation							
+1 procentenheter	5 016 864	5 038 704	5 061 636	5 085 702	5 110 944	5 137 407	5 289 695
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	653	656	659	662	666	685
+2 procentenheter	5 016 864	5 060 544	5 106 845	5 155 889	5 207 804	5 262 722	5 587 436
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	656	662	668	675	682	724
Beräknad med minskad årlig inflation							
-1 procentenheter	5 016 864	4 995 024	4 972 529	4 949 363	4 925 511	4 900 957	4 767 074
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	647	644	641	638	635	618
- 2 procentenheter	5 016 864	4 973 184	4 928 630	4 883 185	4 836 831	4 789 551	4 538 578
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	650	644	639	633	627	621	588

NOT

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal om 1,4 % gentemot den bankoffert föreningen erhållit från SEB.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2016-12-05



Henrik Larsson



Ulf Ronnegren



Jessica Lukashina

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 7, med orgnr. 769630-4869, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen avser revidering av tidigare intygsgiven ekonomisk plan per den 9 september 2016 med anledning av att antalet lägenheter har utökats men en lägenhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar nedan och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

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.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

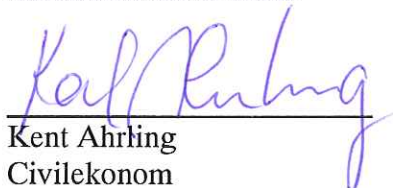
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att denna reviderade ekonomiska plan enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2016-12-07



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2016-12-07



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomiska planen.

Ekonomisk plan daterad 2016-12-05. Totalentreprenadavtal bostad och lokal, särskilda bestämmelser, tillägg till entreprenadavtal bostad och lokal, aktieöverlåtelseavtal, tillägg till aktieöverlåtelseavtal, inkråmsöverlåtelseavtal, stadgar, registreringsbevis skapat 2016-10-03, stämmoprotokoll, nybyggnadsförsäkring, bankoffert SEB, beräkning taxeringsvärde, fastighetsdata, revers, lokalhyreskontrakt (5 st), köpeskillingsberäkning, proforma-balansräkning.