

2017101902340

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 1****Organisationsnummer: 769631-0742****Kommun: Västerås**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2017-10-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 1



Lars-Eric Wilson



Anders Edgven



Bengt Håkansson

MS A-C

BRF KAJPLATS 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajplats 1 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 82 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2019 och avslutas under fjärde kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under tredje kvartalet 2018.

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.

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 2017-10-13. 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 AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-01-24.

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 8 200 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Havsfrun 1, Västerås kommun
Adress:	Havsfrugatan 1 och 3 samt Sjöjungfrugatan 2 och 4
Tomtens areal:	ca 2 638 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 364 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	82 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

BRF KAJPLATS 1

Parkering

40 garageplatser varav 1 MC-plats

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

Därutöver har föreningens medlemmar rätt till att hyra 33 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB.

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

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

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

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel samt vissa delar puts på tegel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt 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:	Metallpartier med portkod, kodlås mot gata samt kodlås mot gård
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

BRF KAJPLATS 1

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Telia Company 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	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Induktionshäll och inbyggadsugn Kyl/frys i 1-2 RK Dubbla kyl/frys i 3-5RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Kombinerad tvätt/tork i lgh <55kvm Tvättmaskin och torktumlare i > 55kvm Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Draperistång
WC	Klinker	Målade, Stänkskydd av kakel	Målade	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 ibruttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 370 180 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 370 180 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1980048

Taxeringsvärde bostäder ca 135 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 400 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	26 277 000	1	3,10%	814 587	18 394	832 981
Bottenlån	26 276 000	3	3,10%	814 556	18 393	832 949
Bottenlån	26 277 000	5	3,40%	893 418	18 394	911 812
Amortering utöver avtal					575 819	575 819
S:a lån	78 830 000			2 522 561	631 000	3 153 561
Insatser	152 111 000					
Upplåtelseavgifter	139 239 000					
S:a finansiering	370 180 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 153 561

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: 3,2%

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:

1 737 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

32 749 kr/kvm boarea och lokalarea.

BRF KAJPLATS 1

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

190 920

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)

90 000

Styrelsearvode

15 000

Revisionsarvode

16 000

Administrationskostnad

12 000

Vattenavgifter

120 000

Värmeavgifter

360 000

Elavgifter (exkl hushållsel)

230 000

Sophämtning

130 000

Teknisk förvaltning c)

330 000

Besiktning och service hissar d)

Bredband med telefoni och TV (grundleverans)

216 480

Försäkringar

30 000

Väderprognosstyrning

28 000

Köldmediekontroll

10 000

Övrigt

40 000

Summa driftskostnader

1 627 480

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)

Fastighetsskatt garage

34 000

34 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**5 005 961**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer det långsiktiga underhållsbehovet.

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

96 408 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 48 000 kr per år.

e) 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

6 364 kvm

4 124 273

Årsavgift bredband

216 480

Årsavgift varmvatten

96 408

Hyra garage

39 st

1 200 kr/plats och mån

561 600

Hyra garage, mc-platser

1 st

600 kr/plats och mån

7 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**5 005 961**

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

Kod	Vän plan	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH	ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift VÄRMVATTEN ⁵⁾
						kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
4		11001	111	4 RK	M	2 437 000	2 463 000	4 900 000	66 076	2 640	220	68 716	5 726	1 442
4		11002	102	4 RK	M	2 292 000	2 408 000	4 700 000	62 144	2 640	220	64 784	5 399	1 442
3		11003	87	3 RK	M	2 018 000	1 382 000	3 400 000	54 715	2 640	220	57 355	4 780	1 174
3		11101	82	3 RK		1 937 000	1 363 000	3 300 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
21		11102	50	2 RK		1 356 000	994 000	2 350 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		11103	82	3 RK		1 937 000	1 913 000	3 850 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		11104	106	4 RK		2 356 000	2 444 000	4 800 000	63 880	2 640	220	66 520	5 543	1 442
3		11201	82	3 RK		1 937 000	1 413 000	3 350 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
2		11202	50	2 RK		1 388 000	1 012 000	2 400 000	37 634	2 640	220	40 274	3 356	995
3		11203	82	3 RK		1 937 000	1 963 000	3 900 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		11204	106	4 RK		2 356 000	2 544 000	4 900 000	63 880	2 640	220	66 520	5 543	1 442
3		11301	82	3 RK		1 937 000	1 463 000	3 400 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
21		11302	50	2 RK		1 356 000	1 094 000	2 450 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		11303	82	3 RK		1 937 000	2 013 000	3 950 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		11304	106	4 RK		2 356 000	2 644 000	5 000 000	63 880	2 640	220	66 520	5 543	1 442
3		11401	82	3 RK		1 937 000	1 513 000	3 450 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
21		11402	50	2 RK		1 356 000	1 144 000	2 500 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		11403	82	3 RK		1 937 000	2 163 000	4 100 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		11404	94	4 RK		2 163 000	2 937 000	5 100 000	58 647	2 640	220	61 287	5 107	1 442
2		11501	54	2 RK		1 453 000	1 247 000	2 700 000	39 396	2 640	220	42 036	3 503	995
1		11502	38	1 RK		1 162 000	938 000	2 100 000	31 506	2 640	220	34 146	2 846	786
4		11503	109	4 RK		2 405 000	3 595 000	6 000 000	65 208	2 640	220	67 848	5 654	1 442
2		21001	53	2 RK	M	1 436 000	714 000	2 150 000	38 935	2 640	220	41 575	3 465	995
4		21002	88	4 RK	M	2 066 000	1 434 000	3 500 000	56 017	2 640	220	58 657	4 888	1 442
3		21003	77	3 RK	M	1 856 000	1 344 000	3 200 000	50 323	2 640	220	52 963	4 414	1 174
3		21101	85	3 RK		1 985 000	1 265 000	3 250 000	53 820	2 640	220	56 460	4 705	1 174
21		21102	54	2 RK		1 420 000	730 000	2 150 000	38 501	2 640	220	41 141	3 428	995
21		21103	50	2 RK		1 356 000	794 000	2 150 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		21104	82	3 RK		1 937 000	1 313 000	3 250 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
3		21201	85	3 RK		1 985 000	1 315 000	3 300 000	53 820	2 640	220	56 460	4 705	1 174
21		21202	54	2 RK		1 420 000	780 000	2 200 000	38 501	2 640	220	41 141	3 428	995
21		21203	50	2 RK		1 356 000	844 000	2 200 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		21204	82	3 RK		1 937 000	1 363 000	3 300 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
3		21301	85	3 RK		1 985 000	1 365 000	3 350 000	53 820	2 640	220	56 460	4 705	1 174
2		21302	54	2 RK		1 453 000	797 000	2 250 000	39 396	2 640	220	42 036	3 503	995

Kod	Vän.	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH	BREDBAND ⁴⁾	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift exkl varmvatten	VARMVATTEN ⁵⁾
							kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	kr
21		21303	50	2 RK		0,8915%	1 356 000	894 000	2 250 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		21304	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 413 000	3 350 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
2		21401	72	2 RK		1,1459%	1 743 000	1 657 000	3 400 000	47 259	2 640	220	49 899	4 158	995
2		21402	54	2 RK		0,9552%	1 453 000	847 000	2 300 000	39 396	2 640	220	42 036	3 503	995
21		21403	50	2 RK		0,8915%	1 356 000	944 000	2 300 000	36 766	2 640	220	39 406	3 284	995
3		21404	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 513 000	3 450 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
3		21501	86	3 RK		1,3155%	2 001 000	1 499 000	3 500 000	54 254	2 640	220	56 894	4 741	1 174
2		21502	54	2 RK		0,9552%	1 453 000	1 247 000	2 700 000	39 396	2 640	220	42 036	3 503	995
3		31001	87	3 RK	M	1,3267%	2 018 000	1 582 000	3 600 000	54 715	2 640	220	57 355	4 780	1 174
4		31002	109	4 RK	M	1,5811%	2 405 000	2 595 000	5 000 000	65 208	2 640	220	67 848	5 654	1 442
4		31003	103	4 RK	M	1,5173%	2 308 000	2 592 000	4 900 000	62 578	2 640	220	65 218	5 435	1 442
21		31101	49	2 RK		0,8809%	1 340 000	1 110 000	2 450 000	36 332	2 640	220	38 972	3 248	995
3		31102	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	2 063 000	4 000 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		31103	108	4 RK		1,5706%	2 389 000	2 611 000	5 000 000	64 774	2 640	220	67 414	5 618	1 442
4		31104	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 713 000	3 650 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
21		31201	49	2 RK		0,8809%	1 340 000	1 210 000	2 550 000	36 332	2 640	220	38 972	3 248	995
3		31202	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	2 163 000	4 100 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		31203	108	4 RK		1,5706%	2 389 000	2 711 000	5 100 000	64 774	2 640	220	67 414	5 618	1 442
3		31204	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 765 000	3 700 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
21		31301	49	2 RK		0,8809%	1 340 000	1 310 000	2 650 000	36 332	2 640	220	38 972	3 248	995
3		31302	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	2 265 000	4 200 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		31303	108	4 RK		1,5706%	2 389 000	2 811 000	5 200 000	64 774	2 640	220	67 414	5 618	1 442
3		31304	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 813 000	3 750 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
4		31401	104	4 RK		1,5278%	2 324 000	3 076 000	5 400 000	63 012	2 640	220	65 652	5 471	1 442
4		31402	96	4 RK		1,4430%	2 195 000	3 005 000	5 200 000	59 514	2 640	220	62 154	5 180	1 442
4		31403	111	4 RK		1,6021%	2 437 000	2 463 000	4 900 000	66 076	2 640	220	68 716	5 726	1 442
5		31501	137	5 RK		1,8993%	2 889 000	5 311 000	8 200 000	78 331	2 640	220	80 971	6 748	1 711
3		31502	70	3 RK		1,1459%	1 743 000	2 657 000	4 400 000	47 259	2 640	220	49 899	4 158	1 174
4		41001	88	4 RK	M	1,3582%	2 066 000	1 334 000	3 400 000	56 017	2 640	220	58 657	4 888	1 442
3		41002	77	3 RK	M	1,2202%	1 856 000	1 444 000	3 300 000	50 323	2 640	220	52 963	4 414	1 174
3		41101	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 713 000	3 650 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174
3		41102	87	3 RK		1,3267%	2 018 000	1 332 000	3 350 000	54 715	2 640	220	57 355	4 780	1 174
21		41103	54	2 RK		0,9335%	1 420 000	830 000	2 250 000	38 501	2 640	220	41 141	3 428	995
21		41104	49	2 RK		0,8809%	1 340 000	910 000	2 250 000	36 332	2 640	220	38 972	3 248	995
3		41201	82	3 RK		1,2734%	1 937 000	1 763 000	3 700 000	52 519	2 640	220	55 159	4 597	1 174

Kod	Vän. plan	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾
						kr	%	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	
3	41202		87	3 RK	1,3267%	2 018 000	1 432 000	3 450 000		54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	1 174
21	41203		54	2 RK	0,9335%	1 420 000	930 000	2 350 000		38 501	3 208	2 640	220	41 141	3 428	995
21	41204		49	2 RK	0,8809%	1 340 000	1 010 000	2 350 000		36 332	3 028	2 640	220	38 972	3 248	995
3	41301		82	3 RK	1,2734%	1 937 000	1 813 000	3 750 000		52 519	4 377	2 640	220	55 159	4 597	1 174
3	41302		87	3 RK	1,3267%	2 018 000	1 532 000	3 550 000		54 715	4 560	2 640	220	57 355	4 780	1 174
21	41303		54	2 RK	0,9335%	1 420 000	1 030 000	2 450 000		38 501	3 208	2 640	220	41 141	3 428	995
21	41304		49	2 RK	0,8809%	1 340 000	1 110 000	2 450 000		36 332	3 028	2 640	220	38 972	3 248	995
3	41401		82	3 RK	1,2734%	1 937 000	1 863 000	3 800 000		52 519	4 377	2 640	220	55 159	4 597	1 174
2	41402		73	2 RK	1,1564%	1 759 000	1 891 000	3 650 000		47 693	3 974	2 640	220	50 333	4 194	995
4	41403		110	4 RK	1,5916%	2 421 000	2 579 000	5 000 000		65 642	5 470	2 640	220	68 282	5 690	1 442
21	41501		54	2 RK	0,9335%	1 420 000	1 380 000	2 800 000		38 501	3 208	2 640	220	41 141	3 428	995
3	41502		86	3 RK	1,3155%	2 001 000	1 799 000	3 800 000		54 254	4 521	2 640	220	56 894	4 741	1 174
Justering										4						
SUMMA						82	100,0000%	152 111 000	139 239 000	291 350 000	4 124 273	216 480	4 340 753	96 408		

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

Hushållsel inklusive el för fränluftsläkt i kök samt utökad 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 förhandsavtal/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.

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 3,2%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 135 300
 Garage: 3 400
 2,0%

Uppräkning per år

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 -2 523	-2 502	-2 481	-2 458	-2 434	-2 409	-2 265	-2 090
Amorteringar	tkr -55	-60	-66	-74	-82	-91	-150	-262
Extra amorteringar	tkr -576	-609	-642	-672	-703	-733	-867	-948
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 627	-1 660	-1 693	-1 727	-1 762	-1 845	-2 037	-2 249
Fastighetskostnads garage	tkr -34	-35	-35	-36	-37	-38	-41	-46
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-148
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -4 815	-4 866	-4 917	-4 967	-5 018	-5 116	-5 360	-5 743

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 697 711 725 740 755 770 850 938

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr 4 437	4 526	4 617	4 709	4 803	4 899	5 409	5 972
Övriga intäkter	tkr 569	575	581	587	593	599	629	660
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 5 006	5 101	5 198	5 296	5 396	5 498	6 038	6 632

ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr 191 235 281 329 378 382 678 889

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 191	426	707	1 036	1 414	1 796	4 569	8 857

varav ackumulerad avsättning tkr 191 382 573 764 955 1 146 2 101 3 056

Avskrivning för löpande rätkenskapsår 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 bygget på ett schablonvärde för byggnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737
Summa avskrivning	tkr -1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737	-1 737

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 106 -1 024 -939 -853 -765 -722 -233 171

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

*) Driftkostnader år 6 har ökat med 48 000 kr för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utfbetalning:	tkr	4 815	4 866	4 917	4 967	5 018	5 116	5 743

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-09-22 ökar med 2,2%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2017-09-22	1,0%
- och en reserv för räntedökning	2,2%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2017-09-22 ökar med 3% , dvs ca	0,8%	över antagen ränta i finansieringsplan:
Ränta	tkr	631 626 620 615 609 602 566 523
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	191 191 191 191 191 191 191
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-191 -235 -281 -329 -378 -382 -678 -889
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	631 582 530 477 422 411 79 0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0 16 33 51 70 90 203 345
ökar den totala kostnaden med:	tkr	

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	36 122

	kr/kvm ²
Insats och upplåtelseavgift	45 781 kr
Lån	12 387 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	682 kr
Årsavgift varmvatten	15 kr
Driftskostnad	256 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	273 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering³	129 kr
Fondavsättning och amortering³	159 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 248 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Kajplats 1, org. nr:769631-0742.

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.

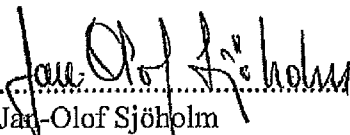
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

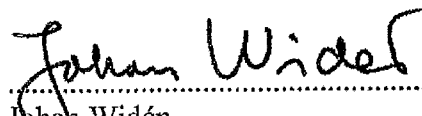
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 oktober 2017


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. Ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-16 för Brf Kajplats 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-02-28
2. Registreringsbevis	2017-02-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-10-13
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-10-13
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-07-05
6. Avtal om parkeringsköp	2017-02-21
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-09-15
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-10-02
9. Bygglovsbeslut	2017-01-24
10. Samtal med kontrollansvarig	2017-10-10
11. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring entreprenadtid	2017-10-05
12. Ytsammanställning	2014-02-20
13. Indikativa räntor per 2017-09-22	2017-09-22
14. Accept av finansiering	2017-07-06