

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLRIGGAREN KANALSTADEN****Organisationsnummer: 769629-0217****Kommun: Stockholms län, Österåker kommun**

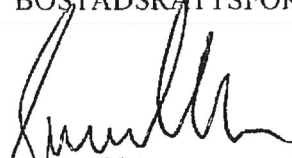
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

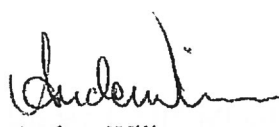
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida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

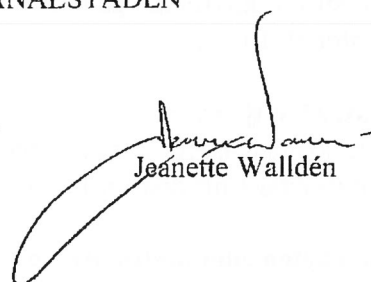
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Åkersberga 2015-02-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FULLRIGGAREN KANALSTADEN

  
Göran Olsson

  
Anders Willner

  
Jeanette Walldén

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden 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 47 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal ett 2016 och avslutas under kvartal två 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal ett 2015.

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 2015-02-09. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Nordea Bank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tuna 3:201, Österåkers kommun
Adress:	Kungsängsvägen, Lillövägen och Aspövägen i Åkersberga
Tomtens areal:	ca 2 014 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 957 kvm
Lokalarea:	ca 207 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 3-5 våningar samt vind
Antal bostadslägenheter:	47 st

### Parkering

Kommunal boendeparkering kommer att finnas i kringområdet som färdigställs i takt med områdets utbyggnad.

### Uthyrningslokal/er

Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplanet i trapphus 1 och trapphus 4 (planerad för butik/kontor alt frisör).

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitutsavtal avseende sopnedkast finns tecknat mellan JM AB och Österåkers kommun. JM AB tillser att servitutsavtalet tillsänds inskrivningsmyndigheten för inskrivning.

### 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

Platt- och grusbelagda gångytor, belysning och planteringar  
Sopnedkast med undermarksbehållare  
Ledningar för yttre VA, el, tele och bredband

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme, el-/telerum, fläktrum  
Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Cykelrum, städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Utrymme för källsortering av sopor, sopnedkast och nedgrävda sopkassuner  
Vattenmätare

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts/träpanel/tegel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Inneväggar, 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:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

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

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

## BRF FULLRIGGAREN KANALSTADEN

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier Spisfläkt
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm i bad Draperistång i WC/dusch Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, vissa lägenheter har kombinationsmaskin
WC	Klinker	Målat, En vägg av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, trinette

**Försäkring**

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

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	177 925 000 kr
Ospecificerat (kassa)	25 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>177 950 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0117044
Taxeringsvärde bostäder ca	56 000 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 000 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	8 300 000	1	3,70%	307 100	5 810	312 910
Bottenlån	8 300 000	2	3,70%	307 100	5 810	312 910
Bottenlån	8 300 000	3	3,80%	315 400	5 810	321 210
Bottenlån	8 300 000	4	4,00%	332 000	5 810	337 810
Bottenlån	8 300 000	5	4,20%	348 600	5 810	354 410
Amortering utöver avtal					103 950	103 950
S:a lån	41 500 000			1 610 200	133 000	1 743 200
Insatser	42 447 000					
Upplåtelseavgifter	94 003 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>177 950 000</b>					

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

**1 743 200**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,88%  
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 100 år för byggnad med:

1 465 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**124 920**

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	54 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	15 000	
Vattenavgifter	195 000	
Värmeavgifter	195 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000	
Sophämtning (hushållssopor)	50 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	311 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	124 080	
Försäkringar	18 500	
Väderprognosstyrning	17 300	
Diverse inkl. jour	50 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 281 880</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	20 000	
		<b>20 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>3 170 000</b>
--	------------------

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

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 100 590 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 957	kvm	2 666 580	
Årsavgift bredband			124 080	
Årsavgift varmvatten			100 590	
Hyra uthyrningslokaler *)	151	kvm	1 250 kr/kvm och år	188 750
Hyra uthyrningslokaler *)	56	kvm	1 250 kr/kvm och år	70 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			20 000	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>3 170 000</b>
--	------------------

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

\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	109	5 RK	2,6150%	1 110 000	2 340 000	3 450 000	69 732	5 811	2 640	220	72 372	6 031	2 799		
11101	92	4 RK	2,2852%	970 000	2 130 000	3 100 000	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346		
11102	96	4 RK	2,3559%	1 000 000	2 600 000	3 600 000	62 821	5 235	2 640	220	65 461	5 455	2 346		
11103	76	3 RK	1,9742%	838 000	2 062 000	2 900 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
11201	92	4 RK	2,2852%	970 000	2 230 000	3 200 000	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346		
11202	96	4 RK	2,3559%	1 000 000	2 700 000	3 700 000	62 821	5 235	2 640	220	65 461	5 455	2 346		
11203	76	3 RK	1,9742%	838 000	2 112 000	2 950 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
11301	92	4 RK	2,2852%	970 000	2 380 000	3 350 000	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346		
11302	96	4 RK	2,3559%	1 000 000	2 850 000	3 850 000	62 821	5 235	2 640	220	65 461	5 455	2 346		
11303	76	3 RK	1,9742%	838 000	2 262 000	3 100 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
11401	116	5 RK	2,7352%	1 161 000	4 339 000	5 500 000	72 936	6 078	2 640	220	75 576	6 298	2 799		
21001	77	3 RK	1,9907%	845 000	1 505 000	2 350 000	53 084	4 424	2 640	220	55 724	4 644	1 893		
21101	113	5 RK	2,6833%	1 139 000	2 711 000	3 850 000	71 554	5 963	2 640	220	74 194	6 183	2 799		
21102	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 046 000	1 700 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
21103	76	3 RK	1,9742%	838 000	1 662 000	2 500 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
21201	113	5 RK	2,6833%	1 139 000	2 811 000	3 950 000	71 554	5 963	2 640	220	74 194	6 183	2 799		
21202	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 096 000	1 750 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
21203	76	3 RK	1,9742%	838 000	1 792 000	2 630 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
21301	113	5 RK	2,6833%	1 139 000	3 011 000	4 150 000	71 554	5 963	2 640	220	74 194	6 183	2 799		
21302	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 146 000	1 800 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
21303	76	3 RK	1,9742%	838 000	1 942 000	2 780 000	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893		
21401	117	5 RK	2,7540%	1 169 000	3 981 000	5 150 000	73 438	6 120	2 640	220	76 078	6 340	2 799		
31001	99	4 RK	2,4077%	1 022 000	1 578 000	2 600 000	64 203	5 350	2 640	220	66 843	5 570	2 346		
31002	95	4 RK	2,3370%	992 000	1 708 000	2 700 000	62 319	5 193	2 640	220	64 959	5 413	2 346		
31003	55	2 RK	1,5407%	654 000	996 000	1 650 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
31101	71	3 RK	1,8871%	801 000	1 399 000	2 200 000	50 320	4 193	2 640	220	52 960	4 413	1 893		
31102	90	4 RK	2,2522%	956 000	1 844 000	2 800 000	60 057	5 005	2 640	220	62 697	5 225	2 346		
31103	95	4 RK	2,3370%	992 000	2 008 000	3 000 000	62 319	5 193	2 640	220	64 959	5 413	2 346		
31104	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 046 000	1 700 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
31105	72	3 RK	1,9059%	809 000	1 341 000	2 150 000	50 823	4 235	2 640	220	53 463	4 455	1 893		
31201	71	3 RK	1,8871%	801 000	1 479 000	2 280 000	50 320	4 193	2 640	220	52 960	4 413	1 893		
31202	90	4 RK	2,2522%	956 000	1 994 000	2 950 000	60 057	5 005	2 640	220	62 697	5 225	2 346		
31203	95	4 RK	2,3370%	992 000	2 108 000	3 100 000	62 319	5 193	2 640	220	64 959	5 413	2 346		
31204	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 096 000	1 750 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		
31205	72	3 RK	1,9059%	809 000	1 421 000	2 230 000	50 823	4 235	2 640	220	53 463	4 455	1 893		
31301	62	2 RK	1,6962%	720 000	1 780 000	2 500 000	45 231	3 769	2 640	220	47 871	3 989	1 590		
31302	95	4 RK	2,3370%	992 000	2 258 000	3 250 000	62 319	5 193	2 640	220	64 959	5 413	2 346		
31303	55	2 RK	1,5407%	654 000	1 146 000	1 800 000	41 085	3 424	2 640	220	43 725	3 644	1 590		

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> VARMVATTEN
				kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr	per mån	per mån	
31304	72	3 RK	1,9059%	809 000	1 521 000	2 330 000	4 235	50 823	4 235	2 640	220	53 463	4 455	1 893	
41001	95	4 RK M	2,3370%	992 000	2 058 000	3 050 000	5 193	62 319	5 193	2 640	220	64 959	5 413	2 346	
41002	92	4 RK M	2,2852%	970 000	1 530 000	2 500 000	5 078	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346	
41101	76	3 RK	1,9742%	838 000	2 012 000	2 850 000	4 387	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893	
41102	96	4 RK	2,3559%	1 000 000	2 500 000	3 500 000	5 235	62 821	5 235	2 640	220	65 461	5 455	2 346	
41103	92	4 RK	2,2852%	970 000	1 730 000	2 700 000	5 078	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346	
41201	76	3 RK	1,9742%	838 000	2 162 000	3 000 000	4 387	52 644	4 387	2 640	220	55 284	4 607	1 893	
41202	96	4 RK	2,3559%	1 000 000	2 600 000	3 600 000	5 235	62 821	5 235	2 640	220	65 461	5 455	2 346	
41203	92	4 RK	2,2852%	970 000	1 980 000	2 950 000	5 078	60 937	5 078	2 640	220	63 577	5 298	2 346	
Justering			0,0008%				2								
<b>SUMMA</b>	<b>3 957</b>	<b>47</b>	<b>100,0000%</b>	<b>42 447 000</b>	<b>94 003 000</b>	<b>136 450 000</b>	<b>2 666 580</b>	<b>124 080</b>	<b>2 666 580</b>	<b>124 080</b>	<b>2 790 660</b>	<b>100 590</b>			

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.  
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass, vissa belägna i markplan.  
Omfattning framgår av bilaga till cv. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

- 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 3,880%

**Taxeringsvärde AFT 2013, tkr**

Bostäder: 56 000  
 Garage: 0  
 Uthyrningslokaler: 2 000

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

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>											
Räntor	tkr -1 610	-1 605	-1 599	-1 591	-1 583	-1 573	-1 563	-1 551	-1 538	-1 524	-1 509
Amorteringar	tkr -29	-32	-35	-39	-43	-48	-53	-58	-64	-71	-79
Extra amorteringar	tkr -104	-129	-155	-180	-204	-228	-252	-275	-298	-320	-340
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 282	-1 308	-1 334	-1 361	-1 388	-1 464	-1 493	-1 523	-1 553	-1 584	-1 616
Fastighetsskatt lokal	tkr -20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-23	-24	-24
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -3 045</b>	<b>-3 094</b>	<b>-3 144</b>	<b>-3 192</b>	<b>-3 240</b>	<b>-3 335</b>	<b>-3 384</b>	<b>-3 430</b>	<b>-3 476</b>	<b>-3 523</b>	<b>-3 568</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 731	745	760	775	791	807	823	839	856	873	891

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 891	2 949	3 008	3 068	3 129	3 192	3 256	3 321	3 387	3 455	3 524
Övriga intäkter	tkr 279	282	285	288	291	294	297	300	303	306	309
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 3 170</b>	<b>3 231</b>	<b>3 293</b>	<b>3 356</b>	<b>3 420</b>	<b>3 486</b>	<b>3 553</b>	<b>3 621</b>	<b>3 690</b>	<b>3 761</b>	<b>3 833</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 125</b>	<b>137</b>	<b>149</b>	<b>164</b>	<b>180</b>	<b>151</b>	<b>169</b>	<b>191</b>	<b>214</b>	<b>238</b>	<b>265</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 25										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 150</b>	<b>287</b>	<b>436</b>	<b>600</b>	<b>780</b>	<b>931</b>	<b>1 100</b>	<b>1 291</b>	<b>1 505</b>	<b>1 743</b>	<b>2 008</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 125	250	375	500	625	750	875	1 000	1 125	1 250	1 375

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 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 en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465	-1 465
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -1 332	-1 292	-1 251	-1 207	-1 163	-1 116	-1 116	-1 066	-1 014	-961	-906
----------------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------

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

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservise som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 045	3 094	3 144	3 192	3 240	3 335	3 384	3 430	3 476	3 523	3 568

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-01-16 ökar med 2,6%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,880%
- innehåller räntenivå per 2015-01-16	1,250%
- och en reserv för räntebökning	2,630%
Total ränta i finansieringsplan	3,880%

B: Om räntenivån per 2015-01-16 ökar med 3 %, dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	166	165	164	163	162	161	160	159	157	156	
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-125	-137	-149	-164	-180	-169	-191	-214	-238	-265	
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	166	153	141	125	108	117	94	70	44	16	

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	13	26	40	55	71	87	104	122	141	160
ökar den totala kostnaden med:												

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 februari 2015 för bostadsrättsföreningen Fullriggaren Kanalstaden, org nr: 769629-0217.

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.

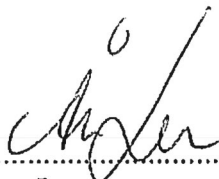
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

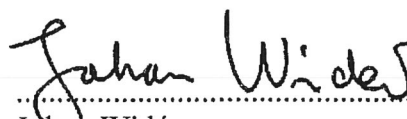
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 10 februari 2015



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 55555  
102 04 STOCKHOLM



.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2015-02-10 för Brf Fullriggaren Kanalstaden**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                    | 2014-11-04 |
| 2. Registreringsbevis                     | 2014-11-04 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor   | 2015-02-10 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor   | 2015-02-10 |
| 5. Kreditoffert                           | 2014-09-09 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde            | 2015-01-15 |
|   | 2015-01-21 |
| 7. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring    | 2014-      |
| 8. Markanvisnings- och Exploateringsavtal | 2013-01-16 |

2015021604901