

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Nacka kommun, Stockholms län

Org nr 769630-0826

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheterna	3-6
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräkning av föreningens kostnader, utgifter och inkomster, år 1	8-9
F.	Nyckeltal	10
G.	Redovisning av lägenheterna	11
H.	11-års prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
	Intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Mispeln i Södra Hedvigslund som har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 18 maj 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har indirekt förvärvat fastigheterna Älta 35:426 och Älta 35:101 i Nacka kommun genom att förvärva aktiebolaget Mispeln Fastighets AB (559025-2978), vilket i sin tur ägde fastigheten. Direkt efter föreningens förvärv av samtliga aktier i bolaget köpte föreningen fastigheten genom en underprisöverlåtelse för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till sammanlagt anskaffningsvärde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 42 bostadsrättslägenheter i fyra flerbostadshus. På föreningens fastighet uppförs även carportar, öppna parkeringsplatser, odlingslotter, mindre lekplats och gemensam uteplats för medlemmarna i föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske i april 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september 2016 och avslutas i februari 2017. Inflyttning kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarstående arbeten.

Sedan lägenheten färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Till medlem får antagas fysisk person. Styrelsen avgör frågan om juridisk person ska bli medlem.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2016.

Enligt entreprenadkontrakt daterat 2015-10-28 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Småa AB.

Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Älta 35:425 och Älta 35:101 i Nacka kommun
Markupplåtelse: Äganderätt
Adress: Anemonvägen 36 – 38 och Buxbomsvägen 12 – 14
Tomtens areal: 5 516 m²
Lägenhetsarea: 3 132 m² BOA
Byggnadernas antal: Fyra bostadsbyggnader i fyra våningsplan samt ett suterrängplan.
Totalt 42 lägenheter

Husens placering i förhållande till varandra: Husen är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Gemensamma anordningar

Ledningar och anläggningar för värme, vatten, spill- och dagvatten, el samt tele/data/TV.
En hiss per bostadsbyggnad.
Portkodlås. Postboxar i entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrar.

Gemensamma utrymmen

2 st entréer med hiss och trapphus. Barnvagns-/rullstolsförråd i trapphusens entréplan.
Lägenhetsförråd, undercentral och elrum i suterrängvåning. Nedgrävda sopbehållare i anslutning till hus D.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gång och körytor, carportlänga, parkeringsplatser, utebelysning och planteringar. Gemensam uteplats samt parkbänkar med bord på trädgårdssida. Mindre lekplats. Förråd.

Parkering

43 parkeringsplatser med motorvärmarruttag, varav 19 st carport och 24 st öppna platser.
Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar.

Gemensambetsanläggning/samfällighetsförening

Fastigheten ingår inte i någon samfällighet eller gemensambetsanläggning.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut eller ledningsrätt.

Försäkringar

Fastigheten är under byggtiden försäkrad genom Småa AB:s företagsförsäkring i Trygg Hansa.
Från och med inflyttning avses fastigheten bli fullvärdesförsäkrad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark med underliggande markisolering.
Ytterväggar:	Betongstomme med putsad utsida och synliga skarvar. Delar av fasad med träpartier alt. Betong med struktur.
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme av stål alternativt trä. Bärande väggar och lägenhetsskiljande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Prefab betong med pågjutning med ingjutna installationer.
Yttertak:	Takstolar/takkassetter, råspontad panel, underlagspapp och falsad plåt. Lösullsisolering.
Balkonger:	Prefab betong med trätrall. Glasat aluminiumräckeräcke.
Trapphus:	Prefabtrappor med beläggning av terrazzo, räcken och handledare, hiss. Målade väggar och tak. Belysning med rörelsevakt. Värmestam. Tidningshållare med namnskylt vid respektive lägenhetsdörr.
Fönster:	Fabriksmålat trä med isolerglas och aluminiumbeklädd utsida.
Fönsterdörrar:	Trä med utsida av aluminium.
Dörrar:	Entré: Ståldörr med kod eller kort/magnetläsare. Dörrar till gemensamma utrymmen: Stål fabriksmålad. Lägenhetsdörrar: Inbrottskyddad lägenhetsdörr av stål med stålkarm, tittöga och ringklocka.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker med vattenburna radiatorer via bergvärmepump med elspets och elpanna.
Ventilation:	Mekanisk frånluft och tilluft med gemensamt FTX-aggregat med värmeåtervinning placerad i fläktrum. Köksfläkt med kolfilter. Vissa ventilationsinstallationer förläggs dolt i undertak.
Sanitära installationer:	We-stol samt vattenarmaturer. Vattenutkastare för trädgårdsbevattning på gemensamt förråd vid parkyta och respektive entréport. LPS-system för hantering av spillvatten från plan 0 i hus G och H.

El, tele, TV och data: Individuell elmätning, gruppcentral i varje lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Förutom eluttag för normal belysning ingår belysning i tak i wc, badrum samt bänkbelysning diskbänk. Huset ansluts till Telia med fiber för tv, telefoni och bredband. I lägenheterna byggs stjärn nät med dubbla uttag i alla rum, som kan användas till tv/telefon/data. Utvändig belysning vid entré, i park, carport och på murar. Motorvärmare i carport och parkeringsplatser.

Hiss: En personhiss i varje bostadsbyggnad

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd: På suterrängplan i husen. Förrådsväggar och grindar av typ Troaxnät. Allmänbelysning med närvarosensor.

Föreningens gemensambetsutrymmen

Barnvagns- och rullstolsförråd: På entréplan i husen. Eluttag för laddning av rullstol och belysning med närvarosensor.

Tvättstuga: En gemensam tvättstuga i hus G. Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och tvättbänk med ho.

En gemensam Gästlägenhet/föreningslokal: I hus G disponerar föreningen en lägenhet på innehållande allrum med trinett, badrum och sovrum. Golven är i ekparkett och väggarna är vitmålade. Badrummet har kakel på väggar och klinker på golvet. Toalettstol, tvättställ och duschplats.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning/utrustning
Hall	Eklamellparkett	Målat vitt	Skjutdörrsgarderob med vita profiler inredd med hylla och klädstång. (2 rok har garderob och hatthylla).
Kök	Eklamellparkett	Målat vitt	Bänkskiva i laminat med underlimmad enkel diskho. Kökssnickerier från Vedum. Släta vita luckor/ lådor, bänkbelysning. Kakel ovan köksbänk. Glaskeramikhäll, mikro och ugn i högskåp, kolfilterfläkt, kyl och frys (1 rok kombinerad kyl/frys), diskmaskin.
Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat vitt	
Sovrum	Eklamellparkett	Målat vitt	Skjutdörrsgarderob enligt ritning, inredd med hylla och klädstång.
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Toalettstol, kommod, spegel med hylla och belysning. Duschdörrar i klarglas. Tvättmaskin och torktumlare med ovanliggande bänkskiva i laminat. (2 rok har tvättpelare). Rakuttag på vägg. Spotlights i tak med dimmer.
Wc/bad/dusch (endast lgh plan 4)	Klinker	Kakel	Toalettstol, kommod, spegel med hylla och belysning. Badkar, rak duschvägg i klarglas. Rakuttag på vägg. Spotlights i tak med dimmer. Vattenburen handduktork.
Wc (ej lgh plan 4)	Klinker	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ med pelare, spegel med hylla och belysning med rakuttag. Kakel mellan tvättställ och spegel, spotlights i tak.
Klädkammare	Eklamellparkett	Målat vitt	Hylla med klädstång enligt ritning.

Alla tak målas vita. Släta vita innerdörrar. Fönsterbänkar i kalksten.

En omgång ritningar som visar inredning/utrustning finns hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl. moms	141 500 000 kr
Fastighetsförvärv via bolagsköp	21 400 000 kr
Reserv	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	163 000 000 kr

En boka-tidigt-rabatt avgår för bostadsrättsköpare som lämnat intresseanmälan före 2013-06-25 med 50 000 kronor per lägenhet. Anskaffningskostnaden reduceras i förekommande fall med motsvarande belopp.

Taxeringsvärde inklusive nybyggnad har ej fastställts men uppskattas enligt Skatteverkets schabloner slutligt till ca 55 600 000 kr.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats Genomsnitt år 1 – 5	Räntekostnad år 1	Amorteringsplan 0,5% år 1 – 5
Swedbank	39 400 000 kr	3,0 %	1 182 000 kr	197 000 kr

Summa lån	39 400 000 kr
Insatser	93 960 000 kr
Upplåtelseavgifter	29 640 000 kr
Summa finansiering	163 000 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt G. Redovisning av lägenheterna.

Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Amorteringen beräknas till 0,5 % år 1-5 och 0,8% år 6-10. Resterande lån beräknas amorteras enligt en 40-årig serieplan.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, utgifter och inkomster, år 1

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	1 182 000 kr
Avskrivningar	1 415 000 kr
Summa kapitalkostnader	2 597 000 kr

Avskrivning av byggnaden sker på 100 år enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningsunderlaget är lika med nybyggnadskostnaden 141 500 000 kr.

Årsavgifterna beräknas för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten och fondering för underhåll. Till den löpande verksamheten räknas ränta, amortering, skatter och driftkostnader. Kapitalkostnaderna ovan återfinns i resultatdelen av den ekonomiska prognosen.

Utgifter

Utgifterna under denna rubrik återfinns i den ekonomiska prognosen under Likviditet/Underlag för årsavgifter.

Kapitalutgifter

Räntor	1 182 000 kr
Amorteringar	197 000 kr
Summa kapitalutgifter	1 379 000 kr

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaderna i motsvarande grad.

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	50 400 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	20 000 kr
Revisor	20 000 kr
Administration	10 000 kr
Fastighetsskötsel inkl hiss, trappstädning, snöröjning o trädgård	223 200 kr

TV, tele, data	116 400 kr
Uppvärmning	230 000 kr
Vatten	170 000 kr
Gemensam el	90 000 kr
Sophämtning	85 000 kr
Fastighetsförsäkring (inkl brf-tillägg)	40 000 kr
Diverse oförutsett	10 000 kr
Summa driftkostnader exkl. hushållsel	1 065 000 kr

Övriga kostnader – Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Enligt nu gällande regler utgår inte kommunal fastighetsavgift för bostäder under de första femton åren efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m färdigställandeåret tas ut med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder årligen. Denna fastighetsskatt ingår i entreprenadsumman och betalas av Småa AB.

Summa övriga utgifter 0 kr

Summa utgifter 2 444 000 kr

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll, minst 45 kr/m² 142 000 kr

Driftkostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

- Hushållsel. Kostnad för hushållsel varierar beroende på hushållstorlek och levnadsvanor.
- Ev. hyra av carportplats 500 kr/mån
- Ev. hyra av öppen parkeringsplats 350kr/mån.
- Ev. hyra odlingslott
- Inre underhåll av lägenheten och lägenhetsförråd samt i förekommande fall skötsel och underhåll av balkong, terrass eller uteplats samt eventuell odlingslott.
- Tjänster utöver grundutbudet för digital-TV samt samtalsavgifter för telefon.
- Hemförsäkring.

Inkomster

Årsavgifter

Årsavgifter som fördelas enligt andelstal.	2 255 000 kr
Årsavgifter Telia Triple Play	116 000 kr
Hysesintäkter carport och p-platser ¹⁾	220 000 kr

¹⁾ Totalt 43 parkeringsplatser, 24 öppna p-platser 370 kr/mån,
19 carportplatser 500 kr/mån.

Summa inkomster **2 591 000 kr**

Kassaflöde år 1

Kassa ingående balans (reserv från finansiering)	100 000 kr
Summa inkomster	2 591 000 kr
Summa utgifter	- 2 444 000 kr
Avsättning yttre underhåll	- 142 000 kr
<hr/>	
Kassa utgående balans efter år 1	105 000 kr

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m ²	52 011 kr/m ²
Beläning per m ² år 1	12 580 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ²	39 464 kr/m ²
Driftkostnader per m ² år 1	340 kr/m ²
Årsavgift per m ² år 1	757 kr/m ²

G. Redovisning av lägenheterna

2016-02-08

Lgh nr	Areä, cirka ¹ m ²	Antal rok	M B T F	Insats kr	Uppåtelse- avgift kr	Summa Insats+upp- åtelseavgift kr	Årsavgift ² kr	Årsavgift Triple Play kr	Total Årsavg ³ kr	Total Månadsavg ³ kr/mån	Andelstal
E01	74	3	M	2 220 000	730 000	2 950 000	53 307	2 772	56 079	4 673	0,0236453
E11	42	1	B	1 260 000	490 000	1 750 000	32 576	2 772	35 348	2 946	0,0144499
E12	54	2	B	1 620 000	480 000	2 100 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
E13	91	4	B	2 730 000	620 000	3 350 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
E21	72	3	B	2 160 000	990 000	3 150 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
E22	54	2	B	1 620 000	580 000	2 200 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
E23	91	4	B	2 730 000	820 000	3 550 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
E31	72	3	B	2 160 000	1 090 000	3 250 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
E32	54	2	B	1 620 000	680 000	2 300 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
E33	91	4	B	2 730 000	820 000	3 550 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
E41	125	4	T	3 750 000	900 000	4 650 000	86 346	2 772	89 118	7 427	0,0383005
F01	74	3	M	2 220 000	730 000	2 950 000	53 307	2 772	56 079	4 673	0,0236453
F11	42	1	B	1 260 000	590 000	1 850 000	32 576	2 772	35 348	2 946	0,0144499
F12	54	2	B	1 620 000	580 000	2 200 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
F13	91	4	B	2 730 000	620 000	3 350 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
F21	72	3	B	2 160 000	1 090 000	3 250 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
F22	54	2	B	1 620 000	580 000	2 200 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
F23	91	4	B	2 730 000	720 000	3 450 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
F31	72	3	B	2 160 000	1 090 000	3 250 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
F32	54	2	B	1 620 000	680 000	2 300 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
F33	91	4	B	2 730 000	820 000	3 550 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
F41	125	4	T	3 750 000	1 000 000	4 750 000	86 346	2 772	89 118	7 427	0,0383005
G11	42	1	B	1 260 000	390 000	1 650 000	32 576	2 772	35 348	2 946	0,0144499
G12	54	2	B	1 620 000	480 000	2 100 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
G13	91	4	B	2 730 000	720 000	3 450 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
G21	72	3	B	2 160 000	790 000	2 950 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
G22	54	2	B	1 620 000	480 000	2 100 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
G23	91	4	B	2 730 000	620 000	3 350 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
G31	72	3	B	2 160 000	890 000	3 050 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
G32	54	2	B	1 620 000	580 000	2 200 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
G33	91	4	B	2 730 000	720 000	3 450 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
G41	125	4	T	3 750 000	900 000	4 650 000	86 346	2 772	89 118	7 427	0,0383005
H11	42	1	B	1 260 000	390 000	1 650 000	32 576	2 772	35 348	2 946	0,0144499
H12	54	2	B	1 620 000	480 000	2 100 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
H13	91	4	B	2 730 000	520 000	3 250 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
H21	72	3	B	2 160 000	790 000	2 950 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
H22	54	2	B	1 620 000	480 000	2 100 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
H23	91	4	B	2 730 000	620 000	3 350 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
H31	72	3	B	2 160 000	990 000	3 150 000	52 011	2 772	54 783	4 565	0,0230706
H32	54	2	B	1 620 000	580 000	2 200 000	40 350	2 772	43 122	3 594	0,0178982
H33	91	4	B	2 730 000	720 000	3 450 000	64 320	2 772	67 092	5 591	0,0285304
H41	125	4	T	3 750 000	800 000	4 550 000	86 346	2 772	89 118	7 427	0,0383005
Summa	3 132			93 960 000	29 640 000	123 600 000	2 254 430	116 424	2 370 854	197 571	1,0000000

M,B,T,F = Mark (uteplats), Balkong, Terrass eller Fransk balkong ingår i bostadsrätten.

¹ Angiven area är baserad på uppmätning från ritning.² Årsavgift exkl Telia Triple Play och hushållsel.³ Årsavgift och Månadsavgift exkl hushållsel.

2016-02-08

Brf Mispeln

11-ARS PROGNOIS i tusentals kronor (kk)

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RESULTAT											
Intäkter											
Årsavgift ¹	2 371	2 418	2 467	2 516	2 566	2 618	2 670	2 723	2 778	2 833	2 890
Hysesintäkt	220	224	229	233	238	243	248	253	258	263	268
Ränta eget kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttointäkt	2 591	2 643	2 696	2 750	2 804	2 861	2 918	2 976	3 036	3 096	3 158
Kostnader											
Räntekostnad	1 182	1 176	1 170	1 164	1 158	1 152	1 143	1 134	1 124	1 115	1 105
Avskrivning	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415	1 415
Driftkostnad ¹	1 065	1 086	1 108	1 130	1 153	1 176	1 199	1 223	1 248	1 273	1 298
Bruttokostnad	3 662	3 677	3 693	3 709	3 726	3 743	3 757	3 772	3 787	3 802	3 818
Resultat	-1 071	-1 035	-997	-960	-922	-883	-839	-796	-751	-706	-660
Fond (ack)	0	142	286	433	583	736	893	1 052	1 214	1 380	1 549
Fondavsättning	142	144	147	150	153	156	159	163	166	169	172
Resultat efter fond	-1 213	-1 179	-1 145	-1 110	-1 075	-1 039	-999	-958	-917	-875	-832

LIKVIDITET / UNDERLAG FÖR ÅRSVAGIFTER

	100	105	145	218	326	469	530	631	773	956	1 181
Kassa IB	100	105	145	218	326	469	530	631	773	956	1 181
Inkomster											
Ränta, eget kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift ¹	2 371	2 418	2 467	2 516	2 566	2 618	2 670	2 723	2 778	2 833	2 890
Hysesinkomst	220	224	229	233	238	243	248	253	258	263	268
Bruttoinkomst	2 591	2 643	2 696	2 750	2 804	2 861	2 918	2 976	3 036	3 096	3 158
Utgifter											
Ränteutgift	1 182	1 176	1 170	1 164	1 158	1 152	1 143	1 134	1 124	1 115	1 105
Amortering	197	197	197	197	197	315	315	315	315	315	315
Driftkostnad ¹	1 065	1 086	1 108	1 130	1 153	1 176	1 199	1 223	1 248	1 273	1 298
Bruttoutgifter	2 444	2 459	2 475	2 491	2 508	2 643	2 657	2 672	2 687	2 702	2 718
Fond yttre underhåll	142	144	147	150	153	156	159	163	166	169	172
Kassa UB	105	145	218	326	469	530	631	773	956	1 181	1 448

¹ Exklusive hushållselBoendeekonomi i Kr/m²

Årsavgift	757	772	788	803	819	836	853	870	887	905	923
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	757	772	788	803	819	836	853	870	887	905	923

Ingående parametrar:

		Småhus Flerboh							
Årlig uppräkn av:	Räntekostn	år 1-11	3,00%	Avskrivning	år 1	1,00%	Fastighetsavgår 1-5	0kr	0kr
Årsavgift	2,0%	år 6-11	3,00%	årlig uppräkn	0,0%	per hus/lgh	år 6-10	0kr	0kr
Hysesintäkt	2,0%						år 11-	0kr	0kr
Driftkostn	2,0%								+ indexuppräkn

Enligt de lagar och bestämmelser som vid tiden för uppräktandet var gällande.

I. Känslighetsanalys

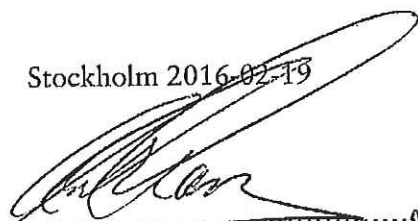
Räntekänsligheten i den ekonomiska planen framgår av följande tabell som syftar till att beskriva en ränteförändrings teoretiskt beräknade genomslag på föreningens behov av årsavgifter. Detta innebär dock inte att årsavgifterna kommer att förändras i enlighet med denna eftersom det finns fler faktorer att ta hänsyn till i samband med ett sådant beslut.


Den nedan redovisade årsavgiften/m² är ett genomsnitt för alla lägenheter. De olika lägenhetstyperna skiljer sig åt enligt lägenhetstabellen.

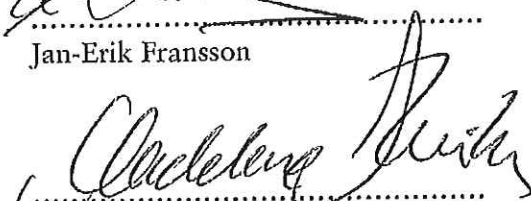
Ränteförändring %	Ränta %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år inflation beräknad med 2% per år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
0%	År 1-11: 3 %	760	772	788	803	829	836	923
+ 1%	År 1-11: 4 %	883	897	912	927	943	974	1040
+ 2%	År 1-11: 5 %	1009	1022	1037	1051	1066	1081	1058

Inflationsförändring %	Inflation %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m ² och år Ränta beräknad med 3% år 1-11						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	3,0%	757	776	795	815	835	855	966

Stockholm 2016-02-19


.....
Jan-Erik Fransson


.....
Yvonne Lindholm


.....
Madelene Heinby

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund med org.nr 769630-0826, 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 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 42 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.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016.02.19

Stadgar för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund registrerade 2015-05-18

Registreringsbevis för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund

Aktieöverlåtelseavtal för aktierna i Mispeln Fastighets AB mellan Småa Förvaltnings 6 AB och Brf Mispeln i Södra Hedvigslund dat. 2015.12.01

Transportköpekontrakt för fastigheterna Älta 35:426 och 35:101 dat. 2015.12.01

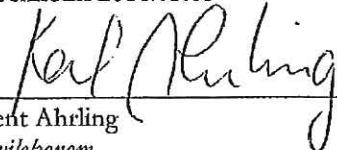
Totalentreprenadkontrakt mellan Småa AB och Brf Mispeln i Södra Hedvigslund dat. 2015.10.28

Offert för finansieringen av Brf Mispeln i Södra Hedvigslund med ränteuppdatering 2016.02.08

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.03.03



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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