

2013102801104

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅTSMAN I NORRTÄLJE**

FASTIGHETER Norrtälje-Båtsman 10 och Trädgårdspaviljongen 1, Norrtälje kommun

SÄTE: Norrtälje kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

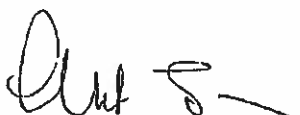

- | | | |
|----|--|-----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 6 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av
föreningens årliga kostnader | Sid 7-8 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 9 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser,
upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 10-11 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 12 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 13 |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

NORRTÄLJE

2013-10-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅTSMAN I NORRTÄLJE


Curt Stener, Ordförande
Ulf Åstrand, Ledamot
Lars-Erik Örd, Ledamot

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Båtsman i Norrtälje, Norrtälje kommun, organisationsnummer 769625-9659 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 fyra flerbostadshus innehållande sammanlagt 36 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under tredje kvartalet 2014 och avslutas under fjärde kvartalet 2014.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2013.

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 entreprenadkontrakt daterat 2013-10-17. 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. Gällande markförvärv har köpekontrakt, daterat 2013-10-17, tecknats med Seniorgården AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

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

Byggsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Norrtälje-Båtsman 10 och Trädgårdspaviljongen 1, Norrtälje kommun
Adress:	Tillfälllegatan 7, 9, 16 samt Strömgatan 10
Tomtens areal:	3 077 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 2 713 m ²
Antal bostadslägenheter:	36 st
Byggnadernas utformning:	Fyra flerbostadshus i tre våningar.

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

Parkering

28 st öppna parkeringsplatser med motorvärmare

Servitut/Ledningsrätt

Föreningens fastigheter har servitut avseende rätt att nyttja ett område av kommunens fastighet Tälje 4:62 för el- och teleledningar, värmekulvert med tillhörande ledningar samt ledning för kallvatten.

Föreningen förbinder sig att teckna avtal med ledningshavaren avseende upplåtelse för utrymme för befintliga tele- och dataledningar inom Fastigheterna.

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 av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavare att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Soprum

Ledningar för yttre VA

Ledningar för fjärrvärme

Ledningar för el

Ledningar för bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, sittplats, pergola, cykelställ och utebelysning

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i undercentral

Elrum, fläkttrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Gemensamhetslokal

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon med kodlås

Individuella varmvattenmätare till varje lägenhet

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Gjuten betongplatta på pålar

Stomme:

Betong med stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av träpanel

Lägenhetsskiljande väggar:

Betong

Innerväggar bärande:

Betong

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Yttertak:

Bandtäckt plåt

Trappor:

Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik

Kortfattad byggnadsbeskrivning (forts.)

Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefabricerade av betong med räcke av aluminium med skärm av glas
Entrépartier:	Trästomme med glaspartier, porttelefon med kodlås
Entrédörrar lägenheter:	Dörrblad i trä och karm i stål, säkerhetsklass 3

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med internet, telefoni och TV

Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox för TV per lägenhet.

Trygghetslarm

Larm kan installeras via bredbandstelefoni. Möjligheten är begränsad och kräver särskilt sidoavtal med föreningen.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla i 2 RK Skåpinredning i 2 RK Skjutdörrsgarderob med inredning i 3 RK och 4 RK
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys-skåp i 2 RK och 3 RK Kyl- och frysskåp i 4 RK Spiskåpa med hjälpfläkt Mikrovågsugn Diskmaskin Köksnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpsnickerier enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med ljusramplis Handdukshängare Toalett-pappershållare Duschskärmvägg Duschblandare Tvättmaskin Torktumlare Tvättbänk och väggskåp Tvättställ kommod, blandare WC-stol

BRF BÅTSMAN I NORRTÄLJE

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC	Klinker	Målade, kakel på vägg med handfat	Målat	Handdukshängare Toalettappershållare Spegel med ljusramplis Tvättställ med blandare WC-stol
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Kortfattad rumsbeskrivning, gemensamhetslokal				
<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Gemensamhets- lokal	Parkett	Målade	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys-skåp Spisfläkt Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning Skåpsnickerier enligt ritning Kapphylla Luftbehandlingsanläggning
RWC	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med blandare Dusch Draperistång WC-stol Handdukshängare Toalettappershållare

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheterna är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m.

129 500 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

129 500 000**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca

50 400 000 kr

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 0188012.

2013102801109

Eriksson

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	9 372 500	1	3,60%	337 410	6 627	344 037
Bottenlån	9 372 500	3	4,30%	403 018	6 627	409 644
Bottenlån	9 700 000	5	4,90%	475 300	6 858	482 158
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					73 488	73 488
Summa lån	28 445 000			1 215 728	93 600	1 309 328
Insatser	60 011 000					
Upplåtelseavgifter	41 044 000					
Summa finansiering	129 500 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 309 328

1) Amortering år 2: 102 960 år 3: 112 320

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
20 112 kr 22 291 kr 24 706 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget 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 är 4,3%
Nettoeffekten 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.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan, progressiv på 100 år.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2 boarea	81 390
--	-----------------	--------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	45 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	11 000
Vattenavgifter	110 000
Värmeavgifter	116 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	125 000
Sophämtning	52 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	155 000
Hissar e) 4 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	93 420
Försäkringar	13 000
Övrigt	5 000

Summa driftskostnader

735 420

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift f)

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**2 126 138**

- 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 varm-vattenförbrukning 72 124 kronor återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt ansvarar entreprenören för den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt ansvarar entreprenören för den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter bostadslägenheter	2 713 m ²	661 kr/m ² (i snitt)	1 792 594
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			72 124
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	93 420
Arrende parkering med motorvärmare	28 st	6 000 kr/st (500 kr/mån)	168 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 126 138
--	------------------

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

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea ¹⁾ Storlek ²⁾ cirka	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁵⁾	
				%	kr	kr	kr	per år	per mån	kr	kr	per år	per mån	kr	kr	per år	per mån
11 001	79	3	M	2,8728	1 724 000	1 071 000	2 795 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
11 002	51	2	M	2,1363	1 282 000	563 000	1 845 000	38 295	3 191	2 595	216	40 890	3 407	1 815	151		
11 003	79	3	M	2,8728	1 724 000	1 046 000	2 770 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
11 101	79	3		2,8728	1 724 000	1 256 000	2 980 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
11 102	57	2		2,2829	1 370 000	725 000	2 095 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
11 103	99	4		3,4127	2 048 000	1 517 000	3 565 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194		
11 201	79	3		2,8728	1 724 000	1 396 000	3 120 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
11 202	57	2		2,2829	1 370 000	820 000	2 190 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
11 203	99	4		3,4127	2 048 000	1 717 000	3 765 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194		
21 001	79	3		2,8728	1 724 000	701 000	2 425 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
21 002	51	2		2,1363	1 282 000	558 000	1 840 000	38 295	3 191	2 595	216	40 890	3 407	1 815	151		
21 003	78	3		2,8478	1 709 000	1 341 000	3 050 000	51 050	4 254	2 595	216	53 645	4 470	1 985	165		
21 101	79	3		2,8728	1 724 000	941 000	2 665 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
21 102	57	2		2,2829	1 370 000	695 000	2 065 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
21 103	98	4		3,3877	2 033 000	1 912 000	3 945 000	60 728	5 061	2 595	216	63 323	5 277	2 323	194		
21 201	79	3		2,8728	1 724 000	1 106 000	2 830 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
21 202	57	2		2,2829	1 370 000	780 000	2 150 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
21 203	98	4		3,3877	2 033 000	2 112 000	4 145 000	60 728	5 061	2 595	216	63 323	5 277	2 323	194		
31 001	79	3		2,8728	1 724 000	671 000	2 395 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
31 002	51	2		2,1363	1 282 000	603 000	1 885 000	38 295	3 191	2 595	216	40 890	3 407	1 815	151		
31 003	79	3		2,8728	1 724 000	1 021 000	2 745 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
31 101	79	3		2,8728	1 724 000	1 056 000	2 780 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
31 102	57	2		2,2829	1 370 000	795 000	2 165 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
31 103	99	4		3,4127	2 048 000	1 577 000	3 625 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194		
31 201	79	3		2,8728	1 724 000	1 206 000	2 930 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
31 202	57	2		2,2829	1 370 000	925 000	2 295 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151		
31 203	99	4		3,4127	2 048 000	1 777 000	3 825 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194		
41 001	79	3		2,8728	1 724 000	1 221 000	2 945 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		
41 002	51	2		2,1363	1 282 000	578 000	1 860 000	38 295	3 191	2 595	216	40 890	3 407	1 815	151		
41 003	79	3		2,8728	1 724 000	941 000	2 665 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165		

BRF BÅTSMAN I NORRTÄLJE

Nr	LÄGENHET Boarea ¹⁾ Storlek ²⁾ cirka m ²	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁴⁾		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten ⁵⁾		
			%	kr	kr	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån	kr	per år	per mån
41 101	79	3	2,8728	1 724 000	1 471 000	3 195 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165			
41 102	57	2	2,2829	1 370 000	885 000	2 255 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151			
41 103	99	4	3,4127	2 048 000	1 612 000	3 660 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194			
41 201	79	3	2,8728	1 724 000	1 621 000	3 345 000	51 498	4 291	2 595	216	54 093	4 508	1 985	165			
41 202	57	2	2,2829	1 370 000	1 015 000	2 385 000	40 923	3 410	2 595	216	43 518	3 627	1 815	151			
41 203	99	4	3,4127	2 048 000	1 812 000	3 860 000	61 176	5 098	2 595	216	63 771	5 314	2 323	194			
justering			0,0002				-2				-2						
SUMM.	2 713	36 lgh	100,0000	60 011 000	41 044 000	101 055 000	1 792 594		93 420		1 886 014		72 124				

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften
Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.

För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna eget abonnemang. Inkoppling av IP-telefoni som krävs för trygghetslarm skall ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.

Respektive bostadsrättshavare skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
I övriga bostadsrätter ingår balkong.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrättens 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) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Kostnaden är a'conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år år 1 - 5 2,0%

Höjning hyror, per år år 6 -- 2,0%

Driftkostnadsökning (inflation), per år 1,0%

Räntenivå, genomsnitt 2,0%

4,3%

Taxeringsvärde, AFT 2013 tkr:

Bostäder: 50 400

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kapitalkostnader											
Räntor	-1 216	-1 212	-1 207	-1 203	-1 197	-1 192	-1 186	-1 179	-1 173	-1 165	-1 158 tkr
Amortering/avskrivning	-20	-22	-25	-27	-30	-34	-37	-41	-46	-51	-56 tkr
Extra amortering/avskrivning	-73	-81	-88	-94	-101	-107	-112	-118	-123	-127	-140 tkr
Kapitalkostnader	-1 309	-1 315	-1 319	-1 325	-1 328	-1 332	-1 336	-1 338	-1 341	-1 343	-1 355 tkr
Driftkostnader inkl löpande underhåll											
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-735	-750	-765	-780	-796	-860 *	-877	-895	-913	-931	-950 tkr
Övriga kostnader	-81	-81	-81	-81	-81	-81	-81	-81	-81	-81	-81 tkr
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 tkr
SUMMA KOSTNADER	-2 126	-2 146	-2 165	-2 186	-2 205	-2 273	-2 294	-2 314	-2 335	-2 355	-2 386 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv	722	736	751	766	781	797	813	829	846	863	880 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	1 958	1 997	2 037	2 078	2 120	2 162	2 205	2 249	2 294	2 340	2 387 tkr
Hysesintäkter	168	170	171	173	175	177	178	180	182	184	186 tkr
SUMMA INTÄKTER	2 126	2 167	2 209	2 251	2 294	2 339	2 384	2 429	2 476	2 524	2 573 tkr
RESULTAT	0	21	43	65	89	65	90	115	141	169	187 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	82	184	308	455	625	771	942	1 138	1 360	1 610	1 878 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	81	162	243	324	405	486	567	648	729	810	891 tkr

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

**) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförts.

21.12.14

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 126	2 146	2 165	2 186	2 205	2 273	2 294	2 314	2 335	2 355	2 386

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2013-09-16 ökar med 1,1%
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,1%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2013-09-16	3,2%
- och en reserv för ränteökning	1,1%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per	2013-09-16 ökar med	2,1%	dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:								
Ränta	284	283	283	281	280	279	277	276	274	273	271 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-21	-43	-65	-89	-65	-90	-115	-141	-169	-187 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	284	262	240	216	191	214	187	161	133	104	84 tkr

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

Om ökningen blir ytterligare:	1% per år										
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	7	15	23	31	40	50	60	71	83	94 tkr

8.8.2013

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 oktober 2013 för bostadsrättsföreningen Båtsman i Norrtälje, org nr: 769625-9659

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.

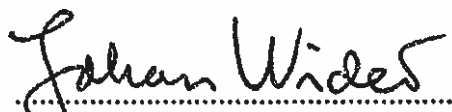
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 21 oktober 2013



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



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-10-21 för Brf Båtsman i Norrtälje

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-02-28
2. Registreringsbevis	2013-02-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-10-17
4. Köpekontrakt (Brf) för marken inkl bilagor	2013-10-17
5. Köpekontrakt (Seniorgården) inkl bilaga	2012-06-07
6. Kreditoffert	2013-05-13
7. Utdrag från fastighetsregistret	2013-10-02
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
9. Faktura byggfelsförsäkring	2013-07-10
10. Avskrivningsplan	2013-10-17
11. Servitutsavtal	2013-09-03
12. Accept av finansiering	2013-07-03
13. Räntor per 2013-09-16	2013-09-17
14. Beslut om adresser	2012-09-13