

Organisationsnummer: 769619-5150

201011161010

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARSYRAN
NACKA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	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
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7 - 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Särskilda förhållanden	Sida 11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2010-11-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Harsyran, organisationsnummer 769619-5150, 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 37 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under kvartal 4 (2011).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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 och fastighetsförvärv.

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 2010-11-03. 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 byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken 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 AB Bostadsgaranti.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar: del av Älta 14:27, Nacka kommun
Adress: Stensövägen 20, 22
Tomtens areal: ca 1800 m², fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell: ca 2 857 m²
Byggnadens utformning: Ett flerbostadshus i fyra våningar (trapphus 1-2) samt suterrängvåning
Antal bostadslägenheter: 37 st

Parkering

8 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag
9 öppna parkeringsplatser på närliggande fastighet utan motorvärmarruttag
20 garageplatser i blivande GA 2, se nedan

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitut till förmån för fastigheten för ändamålet markparkering.
- II. Kommande servitut till förmån för fastigheten för ändamålet dagvattenmagasin.
- III. Brandbilsuppställningsplats.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Markförlagda sopbehållare för källsortering.

GA:2 Parkeringsgarage under mark.

GA:3 In- och utfart till markparkering inklusive belysningsanslutning och dagvattenhantering.

Andelstalen är ännu inte fastställda/är fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening alternativt delägarförening.

GA:4 Fastigheten kommer att vara deltagare i Älta ga:24 med ändamål vägförening.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Asfalterade gångytor och parkering, plattsatta ytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el och bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elrum, elmätarnisch, fläktrum, telenisch.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Cykelrum, städtrum och plats för rullstolar och barnvagnar

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, delvis pålad
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Trä.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	

BRF HARSYRAN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Tapet	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	105 020 000 kr
Ospecificerat	<u>20 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	105 040 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 42 620 000 kr varav ca 1 020 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0182286).

BRF HARSYRAN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet 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 Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	9 000 000	2	3,80%	342 000	6 300	348 300
Bottenlån 1)	9 500 000	3	4,10%	389 500	6 650	396 150
Bottenlån 1)	9 000 000	4	4,40%	396 000	6 300	402 300
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					43 750	43 750
Summa lån	27 500 000			1 127 500	63 000	1 190 500
Insats	27 538 000					
Upplåtelseavgift	50 002 000					
Summa	105 040 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 190 500

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	19 250
amortering år 2		0,076%	20 900
amortering år 3		0,084%	23 100

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 4 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 4,100%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

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.

201011161014

BRF HARSYRAN

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2012.

25 kr/m2

71 425

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning inkl debitering		
parkering och varmvattenförbrukning c)	62 500	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administration inkl sociala kostnader	12 000	
Vattenförbrukning c)	65 000	
Uppvärmning c)	95 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)	163 500	
Sophämtning (hushållssopor)	30 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering, grovsopor), jour, snöröjning, sandning samt besiktning hissar d)	193 500	
GA - sophämtning (källsortering), skötsel och elförbrukning garage samt snöröjning och elförbrukning belysning markparkering	46 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	97 700	
Försäkringar	14 000	
Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)	19 500	853 700

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage e)	10 000	10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 125 625
---	------------------

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.

c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Beräknad kostnad 89 200 kr per år

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

d) Hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 22 000 per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

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 årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	2 857	m2		1 707 305
Årsavgift bredband				97 700
Årsavgift varmvatten				89 200
Årshyra garage	20	st	8 400 kr/plats/år	168 000
Öppna bilplatser m motorvärmarruttag	8	st	5 400 kr/plats/år	43 200
Öppna bilplatser	9	st	3 600 kr/plats/år	32 400
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt bilplatser	-	3 780
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage	-	8 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 125 625
--	------------------

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

201011161015

75

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		Per månad		
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad				
10901	80	3 RK	M	0,02771	763 000	1 232 000	1 995 000	47 305	3 942	2 641	220	2 450	204	52 396	4 366
10902	84	3 RK	M	0,02865	789 000	1 306 000	2 095 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
10903	58	2 RK	M	0,02208	608 000	537 000	1 145 000	37 695	3 141	2 641	220	1 750	146	42 086	3 507
11001	80	3 RK		0,02771	763 000	1 582 000	2 345 000	47 305	3 942	2 641	220	2 450	204	52 396	4 366
11002	84	3 RK		0,02865	789 000	1 656 000	2 445 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
11003	92	4 RK	M	0,03101	854 000	1 241 000	2 095 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
11004	46	2 RK	M	0,01903	524 000	571 000	1 095 000	32 487	2 707	2 641	220	1 500	125	36 628	3 052
11101	80	3 RK		0,02771	763 000	1 682 000	2 445 000	47 305	3 942	2 641	220	2 450	204	52 396	4 366
11102	84	3 RK		0,02865	789 000	1 756 000	2 545 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
11103	92	4 RK		0,03101	854 000	1 341 000	2 195 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
11104	59	2 RK		0,02230	614 000	906 000	1 520 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
11201	80	3 RK		0,02771	763 000	1 782 000	2 545 000	47 305	3 942	2 641	220	2 450	204	52 396	4 366
11202	84	3 RK		0,02865	789 000	1 856 000	2 645 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
11203	92	4 RK		0,03101	854 000	1 441 000	2 295 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
11204	59	2 RK		0,02230	614 000	981 000	1 595 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
11301	80	3 RK		0,02771	763 000	1 932 000	2 695 000	47 305	3 942	2 641	220	2 450	204	52 396	4 366
11302	84	3 RK		0,02865	789 000	2 006 000	2 795 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
11303	92	4 RK		0,03101	854 000	1 641 000	2 495 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
11304	59	2 RK		0,02230	614 000	1 081 000	1 695 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
20901	49	2 RK	M	0,01972	543 000	452 000	995 000	33 665	2 805	2 641	220	1 500	125	37 806	3 150
20902	91	4 RK	M	0,03076	847 000	1 698 000	2 545 000	52 512	4 376	2 641	220	3 150	263	58 303	4 859
21001	72	3 RK	M	0,02582	711 000	1 034 000	1 745 000	44 081	3 673	2 641	220	2 450	204	49 172	4 097
21002	84	3 RK	M	0,02865	789 000	1 156 000	1 945 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
21003	92	4 RK		0,03101	854 000	1 891 000	2 745 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
21004	52	2 RK	M	0,02044	563 000	657 000	1 220 000	34 905	2 909	2 641	220	1 500	125	39 046	3 254
21101	81	3 RK		0,02796	770 000	1 075 000	1 845 000	47 739	3 978	2 641	220	2 450	204	52 830	4 402
21102	84	3 RK		0,02865	789 000	1 256 000	2 045 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
21103	92	4 RK		0,03101	854 000	2 041 000	2 895 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
21104	59	2 RK		0,02230	614 000	706 000	1 320 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
21201	81	3 RK		0,02796	770 000	1 175 000	1 945 000	47 739	3 978	2 641	220	2 450	204	52 830	4 402
21202	84	3 RK		0,02865	789 000	1 356 000	2 145 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
21203	92	4 RK		0,03101	854 000	2 141 000	2 995 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek **))	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT			
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
21204	59	2 RK	0,02230	614 000	781 000	1 395 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
21301	81	3 RK	0,02796	770 000	1 325 000	2 095 000	47 739	3 978	2 641	220	2 450	204	52 830	4 402
21302	84	3 RK	0,02865	789 000	1 506 000	2 295 000	48 917	4 076	2 641	220	2 450	204	54 008	4 500
21303	92	4 RK	0,03101	854 000	2 341 000	3 195 000	52 946	4 412	2 641	220	3 150	263	58 737	4 895
21304	59	2 RK	0,02230	614 000	881 000	1 495 000	38 067	3 172	2 641	220	1 750	146	42 458	3 538
Differens			-0,00001			-	5		-17					
SUMMA	2 857	37	1,00000	27 538 000	50 002 000	77 540 000	1 707 305	97 700	89 200	1 894 227				

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

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***)) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****)) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****)) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet. Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

BRF HARSYRAN

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2 -5	2%
	år 6 - -	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		4,100%

År efter färdigställande:

Kalenderår:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-1 128	-1 125	-1 122	-1 119	-1 116	-1 108	-1 104	-1 100	-1 095	-1 090
Amorteringar/avskrivning	tkr	-19	-21	-23	-26	-29	-35	-39	-42	-47	-52
Extra avskrivn/amortering	tkr	-44	-48	-53	-56	-59	-66	-68	-71	-73	-80
Kapitalkostnad	tkr	-1 191	-1 194	-1 198	-1 201	-1 204	-1 209	-1 211	-1 213	-1 215	-1 222

Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)

	tkr	-854	-871	-910	-928	-947	-985	-1 005	-1 025	-1 046	-1 067
--	-----	------	------	------	------	------	------	--------	--------	--------	--------

Avsättning för fastighetsunderhåll

	tkr	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-71	-71
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Övriga kostnader

Fastighetskost / Fastighetsavgift	tkr	-10	-10	-11	-11	-11	-39	-40	-41	-42	-72
-----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

SUMMA KOSTNADER

	tkr	-2 125	-2 146	-2 190	-2 211	-2 233	-2 304	-2 327	-2 350	-2 374	-2 432
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	663	676	690	704	718	747	762	777	792	808
Årsavgifter	tkr	1 894	1 932	1 971	2 010	2 050	2 133	2 176	2 220	2 264	2 309
Årshyror	tkr	231	233	235	237	239	243	245	247	249	251
SUMMA INTÄKTER	tkr	2 125	2 165	2 206	2 247	2 289	2 376	2 421	2 467	2 513	2 560
RESULTAT	**)) tkr	0	19	16	36	56	72	94	117	139	128

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20									
KASSABEHÅLLNING	**)) tkr	91	181	268	375	502	766	931	1 119	1 329	1 528
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	**)) tkr	0	71	142	213	284	426	497	568	639	710

*) Driftskostnader år 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

**)) Kostnader och intäkter är beräknade för helt kalenderår. Resultat, kassabehållning och ackumulerad avsättning till fond avser tiden efter avräkning preliminärt bedömd till 2011-12-31.

Ann. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

BRF HARSYRAN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 2 125	2 146	2 190	2 211	2 233	2 282	2 304	2 327	2 350	2 374	2 432

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2010-10-28 ökar med 0,85 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 0,85 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,100%
- innehåller räntenivå per 2010-10-28	3,256%
- och en reserv för ränteökning	0,844%
Total ränta i finansieringsplan	4,100%

Alternativ B: Om räntenivån per 2010-10-28 ökar med 2 %, dvs ca 1,15 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 316	316	316	316	316	315	315	314	314	313	313
Argår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr 0	-19	-16	-36	-56	-50	-72	-94	-117	-139	-128
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 316	297	300	280	259	265	243	220	197	174	185

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %	tkr 0	9	18	27	37	48	59	71	83	95	109
<u>ökar den totala kostnaden med:</u>											

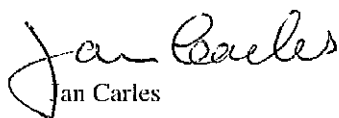
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

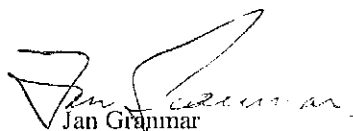
201011161020

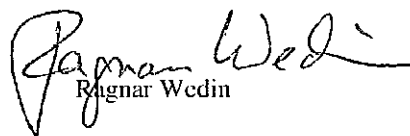
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Solna 2010-11-03

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARSYRAN


Jan Carles


Jan Gråmar


Ragnar Wedin

201011161004

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 november 2010 för bostadsrättsföreningen Harsyran, org nr : 769619-5150

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.

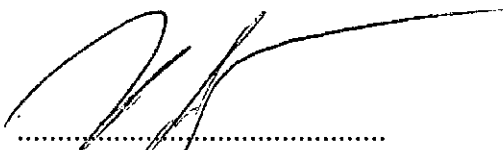
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

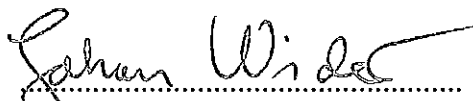
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 4 november 2010



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2010-11-04 för Brf Harsyran

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2010-10-26 |
| 2. Registreringsbevis | 2010-10-26 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor: | 2010-11-03 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2010-11-03 |
| 5. Finansieringsoffert | 2010-08-27 |
| 6. Driftskostnad uppvärmning | 2010-09-22 |
| 7. Adresskarta | 2007-10-03 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2010-10-12 |
| 9. Försäkringsbrev byggfelsförsäkring | 2008-09-08 |
| 10. Exploateringsavtal | 2007-03-19 |
| 11. Räntor per 2010-10-28 | 2010-10-28 |

201011161005