

BRF FRIISGATAN TYPOGRAFEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Organisationsnummer: 769631-0999
Kommun: Malmö

FRIISGATAN TYPOGRAFEN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

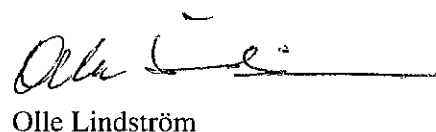
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2018-01-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRIISGATAN TYPOGRAFEN


 Elisabeth Moberg Dahlgren


 Kjell Johannesson


 Olle Lindström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Friisgatan Typografen, med namnändring 2017-01-26, 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 1 bostadshus innehållande sammanlagt 90 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2019 och avslutas under andra kvartalet 2019
Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under första kvartalet 2018.

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 2018-01-30. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

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

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov har beviljats 2016-06-16.

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:	Dimman 13, Malmö
Adress:	Friisgatan 21 A och B, Typografgatan 2, 4 A och B
Tomtens areal:	ca 1 082 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 571 kvm
Lokalarea:	ca 216 kvm
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 10 våningar, ej källare
Antal bostadslägenheter:	90 st

Parkering

30 garageplatser i gemensamhetsanläggning i Garage i Dimman 12.

8 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning på Typografgatan, delas med fastigheten Dimman 11

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 lokaler för uthyrning i gatuplanet

Lokaler planerade för t.ex. butik eller kontor. Ej restaurang.

Servitut

Fastigheten har tillsammans med Dimman 11 förmån av servitut avseende rätt att använda erforderligt utrymme för garage med tillhörande anordningar på Dimman 12.

Totalt avser servitutet 122 platser varav Dimman 13 disponerar 30 platser.

Fastigheten har förmån av servitut, avseende utrymningsväg på fastigheten Dimman 12.

Servitut avseende gatubelysning kan komma att belasta fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Dimman GA:1

Fastigheten deltar tillsammans med Dimman 11 och 12 i gemensamhetsanläggning avseende ventilationsanläggning och elinstallationer för ventilationsanläggning i befintligt garage placerat i fastigheten Dimman 12.
Andelstal: Dimman 11: 36 / Dimman 12: 52 / Dimman 13: 12

Dimman GA:2

Fastigheten deltar tillsammans med Dimman 11 i gemensamhetsanläggning avseende utförande och drift av kvartersgatan Typografgatan.
Andelstal: Dimman 11: 1 / Dimman 13: 1

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. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral/städ, elcentral, fläktrum
2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för restavfall och källsortering
Låssystem
Cykelrum, fastighets-, leverans- samt barnvagns- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Takterrass med planteringar, sittbänkar och belysning.
Trottoar Typografgatan

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på betongpålar
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Tegel och puts på prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong, gipsskivor på stålreglar alt. murverk
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och sedum
Trappor:	Betong med cementmosaik, handledare och räcken i målat stål.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcken av lackad aluminium
Entrépartier:	Lackad aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.
Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

BRF FRIISGATAN TYPOGRAFEN

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.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning el. hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, kombimaskin i lgh med 1-2 ROK Torkställning
WC	Klinker	Målat/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 och gips under entresolplan	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	269 295 000 kr
--	----------------

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	269 295 000 kr
---	-----------------------

*) 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 Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	1280024
Taxeringsvärde bostäder ca	113 400 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	1 800 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	23 000 000	1	2,80%	644 000		644 000
Bottenlån	22 925 000	3	3,20%	733 600		733 600
Bottenlån	23 000 000	5	3,60%	828 000		828 000
Amortering					414 000	414 000
S:a lån	68 925 000			2 205 600	414 000	2 619 600
Insatser	143 873 000					
Upplåtelseavgifter	56 497 000					
S:a finansiering	269 295 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 619 600**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 679 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

173 610

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	100 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl. sociala kostnader styrelsearvode	37 000	
Vattenavgifter	290 000	
Värmeavgifter	200 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	320 000	
Sophämtning inkl. återvinning	60 000	
Teknisk förvaltning c)	160 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning garage i Dimman 12 e)	35 000	
Gemensamhetsanläggning Typografgatan e)	40 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	237 600	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll f)		
Hemsida	2 000	
Parkeringsavtal garage	45 000	
Diverse inkl. jour	55 000	
Summa driftskostnader		1 704 275
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	18 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	28 000	
		46 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 543 485
--	------------------

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

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 133 904 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

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

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning enligt ovan.

f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 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, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 571	kvm	3 619 281	
Årsavgift bredband			237 600	
Årsavgift varmvatten			133 904	
Hyra uthyrningslokaler, markplan *)	138	kvm	1 500 kr/kvm och år	207 000
Hyra uthyrningslokaler, entresolplan *)	78	kvm	750 kr/kvm och år	58 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				28 000
Hyra garage **)	30	st	720 kr/plats och mån	259 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 543 485
--	------------------

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.

**) Mervärdesskatt tillkommer, totalkostnad per plats är 900 kr/plats och mån inklusive mervärdesskatt.

Kod	Vän.	Nr	Boaren,		Biarca		Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL inkl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
			cirka ¹⁾	kr/m	cirka ¹⁾	kr/m										
3	11	11101	86	3 RK	1,40549%	2 022 000	373 000	2 395 000	50 866	4 239	2 640	220	53 506	4 459	1 679	140
11	12	11201	29	1 RK	0,69169%	995 000	0	995 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	12	11202	77	3 RK	1,30322%	1 875 000	320 000	2 195 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
21	12	11203	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	209 000	1 595 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
4	12	11204	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	524 000	2 595 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
3	12	11205	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	401 000	2 195 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
21	12	11206	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	13 000	1 350 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
11	13	11301	29	1 RK	0,69169%	995 000	30 000	1 025 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	13	11302	77	3 RK	1,30322%	1 875 000	420 000	2 295 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
21	13	11303	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	264 000	1 650 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
4	13	11304	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	624 000	2 695 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
3	13	11305	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	456 000	2 250 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
21	13	11306	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	58 000	1 395 000	33 634	2 803	2 640	220	47 770	3 981	1 147	96
11	14	11401	29	1 RK	0,69169%	995 000	55 000	1 050 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	14	11402	77	3 RK	1,30322%	1 875 000	520 000	2 395 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
21	14	11403	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	309 000	1 695 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
4	14	11404	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	724 000	2 795 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
3	14	11405	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	501 000	2 295 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
21	14	11406	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	113 000	1 450 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
11	15	11501	29	1 RK	0,69169%	995 000	80 000	1 075 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	15	11502	81	3 RK	1,34849%	1 940 000	555 000	2 495 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
21	15	11503	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	409 000	1 795 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
4	15	11504	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	879 000	2 950 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
3	15	11505	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	601 000	2 395 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
21	15	11506	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	158 000	1 495 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
11	16	11601	29	1 RK	0,69169%	995 000	100 000	1 095 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	16	11602	81	3 RK	1,34849%	1 940 000	564 000	2 500 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
21	16	11603	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	710 000	1 950 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
4	16	11604	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	1 024 000	3 095 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
3	16	11605	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	701 000	2 495 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
21	16	11606	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	155 000	1 550 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
11	17	11701	29	1 RK	0,69169%	995 000	810 000	1 500 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
3	17	11702	81	3 RK	1,34849%	1 940 000	664 000	2 750 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
21	17	11703	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	664 000	2 050 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
4	17	11704	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	1 124 000	3 195 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
3	17	11705	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	801 000	2 595 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
21	17	11706	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	258 000	1 595 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
11	18	11801	29	1 RK	0,69169%	995 000	910 000	2 850 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
3	18	11802	81	3 RK	1,34849%	1 940 000	910 000	2 850 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
21	18	11803	51	2 RK	0,96333%	1 386 000	764 000	2 150 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
4	18	11804	87	4 RK	1,43954%	2 071 000	1 224 000	3 295 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
3	18	11805	72	3 RK	1,24699%	1 794 000	901 000	2 695 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
21	18	11806	48	2 RK	0,92933%	1 337 000	358 000	1 695 000	33 634	2 803	2 640	220	36 274	3 023	1 147	96
3	19	11901	76	3 RK	1,29219%	1 859 000	1 656 000	3 495 000	46 765	3 897	2 640	220	49 405	4 117	1 679	140
3	19	11902	70	3 RK	1,22409%	1 761 000	1 534 000	3 295 000	44 300	3 692	2 640	220	46 940	3 912	1 679	140

Kod	Vän.	Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Blaera cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL inkl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾				
plan			kr/m	kr/m			%	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr				
3	11	21101	86		3 RK		1,4054%	2 022 000	373 000	2 395 000	50 866	4 239	2 640	220	53 506	4 459	1 679	140
21	12	21201	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	237 000	1 525 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	12	21202	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	601 000	2 395 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	12	21203	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	854 000	2 925 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	12	21204	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	389 000	1 775 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	12	21205	77		3 RK		1,3032%	1 875 000	520 000	2 395 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
11	12	21206	29		1 RK		0,6916%	995 000	130 000	1 125 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	13	21301	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	287 000	1 575 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	13	21302	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	656 000	2 450 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	13	21303	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	954 000	3 025 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	13	21304	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	439 000	1 825 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	13	21305	77		3 RK		1,3032%	1 875 000	620 000	2 495 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
11	13	21306	29		1 RK		0,6916%	995 000	155 000	1 150 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	14	21401	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	337 000	1 625 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	14	21402	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	701 000	2 495 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	14	21403	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	1 054 000	3 125 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	14	21404	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	489 000	1 875 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	14	21405	77		3 RK		1,3032%	1 875 000	720 000	2 595 000	47 168	3 931	2 640	220	49 808	4 151	1 679	140
11	14	21406	29		1 RK		0,6916%	995 000	180 000	1 175 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	15	21501	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	387 000	1 675 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	15	21502	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	801 000	2 595 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	15	21503	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	1 204 000	3 275 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	15	21504	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	609 000	1 995 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	15	21505	81		3 RK		1,3484%	1 940 000	855 000	2 795 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
11	15	21506	29		1 RK		0,6916%	995 000	230 000	1 225 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	16	21601	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	437 000	1 725 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	16	21602	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	901 000	2 695 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	16	21603	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	1 354 000	3 425 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	16	21604	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	739 000	2 125 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	16	21605	81		3 RK		1,3484%	1 940 000	955 000	2 895 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
11	16	21606	29		1 RK		0,6916%	995 000	280 000	1 275 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	17	21701	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	487 000	1 775 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	17	21702	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	1 001 000	2 795 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	17	21703	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	1 454 000	3 525 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	17	21704	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	889 000	2 275 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	17	21705	81		3 RK		1,3484%	1 940 000	1 055 000	2 995 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
11	17	21706	29		1 RK		0,6916%	995 000	330 000	1 325 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
21	18	21801	45		2 RK		0,8952%	1 288 000	587 000	1 875 000	32 401	2 700	2 640	220	35 041	2 920	1 147	96
3	18	21802	72		3 RK		1,2469%	1 794 000	1 101 000	2 895 000	45 130	3 761	2 640	220	47 770	3 981	1 679	140
4	18	21803	87		4 RK		1,4395%	2 071 000	1 554 000	3 625 000	52 098	4 342	2 640	220	54 738	4 562	2 046	171
21	18	21804	51		2 RK		0,9633%	1 386 000	1 039 000	2 425 000	34 866	2 906	2 640	220	37 506	3 126	1 147	96
3	18	21805	81		3 RK		1,3484%	1 940 000	1 155 000	3 095 000	48 803	4 067	2 640	220	51 443	4 287	1 679	140
11	18	21806	29		1 RK		0,6916%	995 000	380 000	1 375 000	25 030	2 086	2 640	220	27 670	2 306	1 147	96
3	19	21901	70		3 RK		1,2240%	1 761 000	1 834 000	3 595 000	44 500	3 692	2 640	220	46 940	3 912	1 679	140
3	19	21902	76		3 RK		1,2921%	1 859 000	1 936 000	3 795 000	46 765	3 897	2 640	220	49 405	4 117	1 679	140
		Justering					0,0009%											
		SUMMA	5 571	0	90		100,0000%	143 873 000	56 497 000	200 370 000	3 619 281	237 600	3 856 881	133 904				

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår inte i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong, terrass eller balkong och terrass.
Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 11101 och 21101 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förtärd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
 - 2) Antal rum (R) och kök (K).
 - 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
 - 4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
 - 5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
- Debitering sker efter faktisk förbrukning, kostnad för måtning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning byror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Skattingsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 113 400 Uppräkning Fastighetsskatt per år
 Garage: 1 800 2,0% 1,0%
 Uthyringslokaler: 2 800 2,0% 1,0%

År : 1 2 3 4 5 6 11 16
 Kalenderår: 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2029 2034

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-2 206	-2 192	-2 178	-2 162	-2 145	-2 127	-2 017	-1 875
Amorteringar	tkr	-414	-453	-492	-532	-571	-610	-807	-1 004
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 704	-1 738	-1 773	-1 808	-1 844	-1 915	-2 114	-2 334
Fastighetskostnads garage & lokal	tkr	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-56	-62
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-162
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 370	-4 430	-4 491	-4 551	-4 610	-4 703	-4 994	-5 437
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	716	731	745	760	775	791	873	964

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 991	4 071	4 152	4 235	4 320	4 406	4 865	5 370
Övriga intäkter	tkr	553	559	565	571	577	583	613	643
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 544	4 630	4 717	4 806	4 897	4 989	5 478	6 013
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	174	200	226	255	287	286	484	576

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	174	374	600	855	1 142	1 428	3 430	6 426
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	174	348	522	696	870	1 044	1 914	2 784

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679
Summa avskrivning	tkr	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679	-1 679

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 265	-1 200	-1 135	-1 066	-995	-957	-562	-273
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	------	------	------	------

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 4 370	4 430	4 491	4 551	4 610	4 703	4 994	5 437

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-12-13 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2017-12-13	3,20%
- innehåller räntenivå per	1,09%	
- och en reserv för ränteökning	2,11%	
Total ränta i finansieringsplan		3,20%

B: Om räntenivån per 2017-12-13 ökar med 3%, dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 620	617	613	608	603	598	567	527
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 174	174	174	174	174	174	174	174
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -174	-200	-226	-255	-287	-286	-484	-576
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 620	591	561	527	490	486	257	125

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	17	35	54	73	94	213	361
ökar den totala kostnaden med:								

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	32 270 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde³	46 534 kr
Insats och upplåtelseavgift	35 967 kr
Lån	12 372 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	692 kr
Årsavgift varmvatten	24 kr
Driftskostnad³	295 kr
Kassaflöde³	30 kr
Avskrivning³	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering^{3,4}	105 kr
Fondavsättning och amortering^{3,4}	135 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år³	71 kr

- ¹ Total bruttoarea uppgår till 8 345 kvm.
² Med kvm avses upplåten boarea och upplåten lokalarea.
³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.
⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 januari 2018 för bostadsrättsföreningen Friisgatan Typografen, org. nr: 769631-0999.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

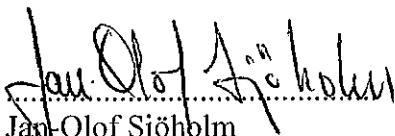
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

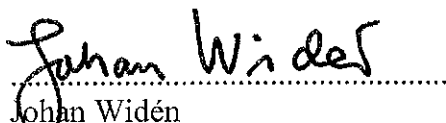
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 31 januari 2018


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


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-01-31 för Brf Friisgatan Typografen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-01-26
2. Registreringsbevis	2017-01-26
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-01-30
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-01-30
5. Kreditoffert SEB	2017-06-01
6. Indikativa räntor per 2017-12-13	2017-12-13
7. Exploateringsavtal	2010-05-26
8. Utdrag från fastighetsregistret	2017-12-13
	2018-01-16
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2016-06-16
11. Samtal med kontrollansvarig	2018-01-26
12. Underhållsplan	2017-12-13
13. Amorteringsplan 50 år	2018-01-30
14. Areasammanställning	2018-01-19
15. Lantmäteriförrättning	2011-07-05
	2010-10-14
16. Avtal om parkeringsverksamhet	2009-05-14

fw