

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BASAREN

(Org nr 769624-3745)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Basaren som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-23 (org nr 769624-3745) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under april månad 2014 startade uppförandet av ett projekt/område/kvarter innehållande sammanlagt 75 bostadslägenheter, 2 lokaler och 53 garageplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2015.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske enligt tidplan med start under mars 2016.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2015.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB (publ).

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	tomträten Stockholm Mällgan 2
Tomtens areal ca:	2 523 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	5 154 m ²
Antal lägenheter:	75 st
Lokalarea (LOA), ca:	137 m ²
Antal lokaler:	2 st
Antal garageplatser:	53 st varav 4 st handicap
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med fem trappuppgångar
Lokalerna planeras för butiks- alt. kontorsverksamhet (ej matservering).	

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång. Fastigheten är ansluten till en för området gemensam sopsugsanläggning.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring samt återvinningsrum finns i entreplanet. I källarplanet finns lägenhetsförråd, cykelförråd, städförråd samt gemensamma teknikutrymmen såsom undercentral, elrum och fläktrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 53 st garageplatser varav 2 st handicap. Garageplatserna hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut/ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Stockholm Mällgan ga:1 med fastigheten Stockholm Mällgan 1. för gemensamma behov av:

kvartersgata med därtill hörande erforderliga anordningar såsom grundläggningkonstruktioner, fyllnads- och förstärkningslager, beläggningar på körbanor och gångbanor, kantstenar, refuger, trafikskyltar, målningsmarkeringar, planteringsytor och andra miljöhöjande anordningar samt **gatubelysning** bestående av tre hängande belysningsanordningar över kvartersgatan med därtill hörande teknisk försörjning, upphängnings- och uppfästningsanordningar i respektive husfasader, mätare av förbrukning placerad i undercentral i bostadshuset på Mällgan 2 samt övriga anordningar som behövs för anläggningens funktion.

Fastigheten Mällgan 2 andelstal i gemensamhetsanläggningen är 1 av totalt 2.

Fastigheten Mällgan 2 är ansluten till en för fastigheterna i området Annedal gemensam sopsugsanläggning. En gemensamhetsanläggning (Agnes Cecilias Sopsug Samfällighet) avseende sopsugsanläggningen har inrättats och fastigheten Mällgan 2 har ett andelstal i denna om 3,1 %.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar. Pålförstärkt grundläggning med lågdelar under grundvattennivån.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av massiva betongväggar som är prefabricerade. Prefabricerade balkonger och trappor.
Stomkomplettering	Utfackningsväggar av prefabricerade lättklinkerelement. Innerväggar av gips och stål. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ. Innerväggar släta vita.
Tak	Uppstolpad takstomme. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp. Taktäckningen isoleras med lösullsisolering.
Fasad	Fasader av puts resp. laminatskivor. Fönster av trä med aluminiumbegränsning. Entrépartier av trä. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål. Balkongräcken i aluminium.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX) med värmeåtervinning. Personhissar av typ maskinrumslös hiss. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Fastigheten ansluten till en för området gemensam sopsugsanläggning.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	-
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet, kakel ovan bänkskiva
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Spishäll med inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys.
Bad/WC/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat, vitt
	Övrigt	We-stol, handfat i kommodskåp, duschblandare med stång. Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin tvätt/torktumlare i vissa lägenheter enligt ritning).
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målning
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	29 000 000 kr
Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms)	213 160 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 562 500 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)	
Byggnadskostnad för hyresgäst Anpassning av lokaler (inkl moms)	850 000 kr
Summa kostnader	243 010 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2016 har ej fastställts, men beräknas totalt till	146 554 000 kr
varav bostäder	142 000 000 kr
varav lokaler	1 428 000 kr
varav garage	3 126 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden jämte tomträtten sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

I den av Handelsbanken lämnade kreditofferten anges att amortering sker enligt föreningens önskemål. Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid för krediten om 50 år samt att densamma är amorteringfri år 1 och därefter sker amortering med lägst en 50 årig plan.

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	52 650 000 kr
Insatser	159 774 000 kr
Upplåtelseavgifter	30 416 000 kr
Återbetald moms för lokalanpassning	170 000 kr *
Summa	243 010 000 kr

* Som en del av finansiering är 170 000 kronor mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan justeras priset i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	17 550 000	Rörligt	2,60%	456 300
Lån 2	17 550 000	3 år	2,85%	500 175
Lån 3	17 550 000	5 år	3,10%	544 050
Summa lån	52 650 000			1 500 525

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	2,85%
Ränta	1 500 525 kr
Amorteringsfritt År 1, från år 2	0,5%

Not. 1) Brf Basaren kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde resp.tomträttsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Brf Basaren beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, tomträttsavgäld, fastighetsskatt, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	130 000
Elförbrukning	150 000
Uppvärmning (central anläggning)	520 000
TV/Tele/IT	188 700
Trädgård och gård	30 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	70 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	40 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	10 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	80 000
Städning	120 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	50 000
Teknisk förvaltning	40 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Hisstefon, porttelefon	5 000
Fastighetsförsäkringar	40 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	30 000
Oförutsedda kostnader	70 000
Summa driftskostnader	1 723 700 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	712 200 kr
Fastighetsskatt (lokaler, garage)	45 540 kr
Summa kostnader år 1	3 981 965 kr

D. Forts

Arsavgifter	3 891 270 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	178 100 kr
Hysesintäkter garageplatser	508 800 kr
Fastighetsskatt som erläggs av lokalhyresgäster	14 280 kr
Summa intäkter år 1	4 592 450 kr

Överskott år 1	610 485 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m ² BOA	154 620 kr
--	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	47 150 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	36 901 kr/kvm
Belåning år 1	10 215 kr/kvm
Driftskostnad år 1	334 kr/kvm
Årsavgift år 1	755 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	
001	1-1001	2	rok	Uteplats	69	1,33877	41 000	2 139 000	2 180 000	52 095	4 341
002	1-1002	3	rok	Uteplats	83	1,61040	147 000	2 573 000	2 720 000	62 665	5 222
003	1-1101	3	rok	Balkong	84	1,62980	376 000	2 604 000	2 980 000	63 420	5 285
004	1-1102	3	rok	Balkong	85	1,64920	65 000	2 635 000	2 700 000	64 175	5 348
005	1-1103	3	rok	Balkong	83	1,61040	207 000	2 573 000	2 780 000	62 665	5 222
006	1-1201	3	rok	Balkong	84	1,62980	436 000	2 604 000	3 040 000	63 420	5 285
007	1-1202	3	rok	Balkong	85	1,64920	125 000	2 635 000	2 760 000	64 175	5 348
008	1-1203	3	rok	Balkong	83	1,61040	267 000	2 573 000	2 840 000	62 665	5 222
009	1-1301	3	rok	Balkong	84	1,62980	496 000	2 604 000	3 100 000	63 420	5 285
010	1-1302	3	rok	Balkong	85	1,64920	185 000	2 635 000	2 820 000	64 175	5 348
011	1-1303	3	rok	Balkong	83	1,61040	367 000	2 573 000	2 940 000	62 665	5 222
012	1-1401	3,0	rok	Balkong	85	1,64920	595 000	2 635 000	3 230 000	64 175	5 348
013	1-1402	3	rok	Balkong	85	1,64920	285 000	2 635 000	2 920 000	64 175	5 348
014	2-1001	2,5	rok	Uteplats	71	1,37757	269 000	2 201 000	2 470 000	53 605	4 467
015	2-1002	1,5	rok	Uteplats	40	0,77610	360 000	1 240 000	1 600 000	30 200	2 517
016	2-1003	1,5	rok	Uteplats	55	1,06713	275 000	1 705 000	1 980 000	41 525	3 460
017	2-1101	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	438 000	1 612 000	2 050 000	39 260	3 272
018	2-1102	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	329 000	2 201 000	2 530 000	53 605	4 467
019	2-1103	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	377 000	1 643 000	2 020 000	40 015	3 335
020	2-1104	2,0	rok	Balkong	61	1,18355	219 000	1 891 000	2 110 000	46 055	3 838
021	2-1201	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	498 000	1 612 000	2 110 000	39 260	3 272
022	2-1202	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	389 000	2 201 000	2 590 000	53 605	4 467
023	2-1203	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	437 000	1 643 000	2 080 000	40 015	3 335
024	2-1204	2,0	rok	Balkong	61	1,18355	279 000	1 891 000	2 170 000	46 055	3 838
025	2-1301	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	558 000	1 612 000	2 170 000	39 260	3 272
026	2-1302	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	489 000	2 201 000	2 690 000	53 605	4 467
027	2-1303	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	497 000	1 643 000	2 140 000	40 015	3 335
028	2-1304	2	rok	Balkong	61	1,18355	339 000	1 891 000	2 230 000	46 055	3 838
029	2-1401	4	rok	Balkong	101	1,95964	869 000	3 131 000	4 000 000	76 255	6 355
030	2-1402	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	557 000	1 643 000	2 200 000	40 015	3 335
031	2-1403	2	rok	Balkong	61	1,18355	399 000	1 891 000	2 290 000	46 055	3 838
032	2-1501	3	rok	Balkong	84	1,62980	856 000	2 604 000	3 460 000	63 420	5 285
033	2-1502	3	rok	Balkong	85	1,64920	1 025 000	2 635 000	3 660 000	64 175	5 348
034	2-1601	3	rok	Balkong	84	1,62980	956 000	2 604 000	3 560 000	63 420	5 285
035	2-1602	3	rok	Balkong	85	1,64920	1 025 000	2 635 000	3 660 000	64 175	5 348
036	3-1001	1,5	rok	Uteplats	45	0,87311	415 000	1 395 000	1 810 000	33 975	2 831

F. Forts

2015112007168

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	s/ Balkon g	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	insats och upplåtelse-avgift	Års-avgift	Månads-avgift	
037	3-1002	1,5	rok	Uteplats	45	0,87311	415 000	1 395 000	1 810 000	33 975	2 831
038	3-1101	1,5	rok	Balkong	45	0,87311	475 000	1 395 000	1 870 000	33 975	2 831
039	3-1102	1,5	rok	Balkong	45	0,87311	475 000	1 395 000	1 870 000	33 975	2 831
040	3-1201	2,0	rok	Balk/Loft	58	1,12534	232 000	1 798 000	2 030 000	43 790	3 649
041	3-1202	1,5	rok	Balk/Loft	45	0,87311	535 000	1 395 000	1 930 000	33 975	2 831
042	3-1203	1,5	rok	Balkong	45	0,87311	535 000	1 395 000	1 930 000	33 975	2 831
043	3-1301	2	rok	Balk/Loft	58	1,12534	332 000	1 798 000	2 130 000	43 790	3 649
044	3-1302	1,5	rok	Balk/Loft	45	0,87311	635 000	1 395 000	2 030 000	33 975	2 831
045	3-1303	1,5	rok	Balkong	45	0,87311	635 000	1 395 000	2 030 000	33 975	2 831
046	4-1001	1,5	rok	Uteplats	54	1,04773	326 000	1 674 000	2 000 000	40 770	3 398
047	4-1002	1,5	rok	Uteplats	40	0,77610	410 000	1 240 000	1 650 000	30 200	2 517
048	4-1003	2,5	rok	Uteplats	71	1,37757	269 000	2 201 000	2 470 000	53 605	4 467
049	4-1101	2,0	rok	Balkong	61	1,18355	269 000	1 891 000	2 160 000	46 055	3 838
050	4-1102	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	277 000	1 643 000	1 920 000	40 015	3 335
051	4-1103	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	329 000	2 201 000	2 530 000	53 605	4 467
052	4-1104	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	388 000	1 612 000	2 000 000	39 260	3 272
053	4-1201	2	rok	Balkong	61	1,18355	329 000	1 891 000	2 220 000	46 055	3 838
054	4-1202	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	337 000	1 643 000	1 980 000	40 015	3 335
055	4-1203	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	389 000	2 201 000	2 590 000	53 605	4 467
056	4-1204	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	448 000	1 612 000	2 060 000	39 260	3 272
057	4-1301	2	rok	Balkong	61	1,18355	389 000	1 891 000	2 280 000	46 055	3 838
058	4-1302	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	397 000	1 643 000	2 040 000	40 015	3 335
059	4-1303	2,5	rok	Balkong	71	1,37757	489 000	2 201 000	2 690 000	53 605	4 467
060	4-1304	1,5	rok	Balkong	52	1,00893	508 000	1 612 000	2 120 000	39 260	3 272
061	4-1401	1,5	rok	Balk/Terr	54	1,04773	636 000	1 674 000	2 310 000	40 770	3 398
062	4-1402	1,5	rok	Balkong	53	1,02833	457 000	1 643 000	2 100 000	40 015	3 335
063	4-1403	4	rok	Balkong	101	1,95964	769 000	3 131 000	3 900 000	76 255	6 355
064	5-1001	4	rok	Uteplats	96	1,86263	24 000	2 976 000	3 000 000	72 480	6 040
065	5-1002	2	rok	Uteplats	69	1,33877	91 000	2 139 000	2 230 000	52 095	4 341
066	5-1101	4	rok	Balkong	96	1,86263	74 000	2 976 000	3 050 000	72 480	6 040
067	5-1102	3	rok	Balkong	85	1,64920	165 000	2 635 000	2 800 000	64 175	5 348
068	5-1103	3	rok	Balkong	85	1,64920	295 000	2 635 000	2 930 000	64 175	5 348
069	5-1201	4	rok	Balkong	96	1,86263	134 000	2 976 000	3 110 000	72 480	6 040
070	5-1202	3	rok	Balkong	85	1,64920	225 000	2 635 000	2 860 000	64 175	5 348
071	5-1203	3	rok	Balkong	85	1,64920	355 000	2 635 000	2 990 000	64 175	5 348
072	5-1301	4	rok	Balkong	96	1,86263	234 000	2 976 000	3 210 000	72 480	6 040
073	5-1302	3	rok	Balkong	85	1,64920	325 000	2 635 000	2 960 000	64 175	5 348
074	5-1303	3	rok	Balkong	85	1,64920	455 000	2 635 000	3 090 000	64 175	5 348
075	5-1401	5	rok	Balk/Terr	123	2,38650	907 000	3 813 000	4 720 000	92 865	7 739
					5154	100,00002	30 416 000	159 774 000	190 190 000	3 891 270	
	Diff					-0,000020					

Årsavgifter			3 891 270
Hyra - lokal nr 1	1300 kr/m ²	65 m ²	84 500 *
Hyra - lokal nr 2	1300 kr/m ²	72 m ²	93 600 *
Hyra garageplatser	800 kr/mån/st	53 st	508 800
Fastighetsskatt som erlägges av lokalhyresgäster			14 280
Summa intäkter			4 592 450

* Moms tillkommer på lokalhyrorna

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 891	3 969	4 048	4 129	4 212	4 296	4 743
Hysesintäkter lokaler		178	182	185	189	193	197	217
Hysesintäkter garage		509	519	529	540	551	562	620
Fastighetsskatt		14	15	15	15	15	16	17
Summa intäkter		4 592	4 684	4 778	4 874	4 971	5 070	5 598
Drift/underhållskostnader		-1 724	-1 758	-1 793	-1 829	-1 866	-1 903	-2 101
Fastighetsskatt lokaler		-14	-15	-15	-15	-15	-16	-17
Tomträttsavgäld		-712	-726	-741	-756	-771	-786	-868
Fastighetsskatt garage		-31	-32	-33	-33	-34	-35	-38
Summa kostnader		-2 481	-2 531	-2 582	-2 633	-2 686	-2 740	-3 025
DRIFTSNETTO		2 111	2 153	2 196	2 240	2 285	2 331	2 573

Räntekostnader	-1 501	-1 501	-1 493	-1 486	-1 478	-1 471	-1 433
Amortering	0	-263	-263	-263	-263	-263	-263
Fond för yttre underhåll	-155	-158	-161	-164	-167	-171	-188
BETALNETTO	456	232	279	327	376	426	689
ACKUMULERAT BETALNETTO	456	688	967	1 294	1 671	2 097	5 006

Amortering	0	263	263	263	263	263	263
Fond för yttre underhåll	155	158	161	164	167	171	188
Avskrivning	-2 025	-2 025	-2 025	-2 025	-2 025	-2 025	-2 025
RESULTAT	-1 415	-1 372	-1 322	-1 270	-1 218	-1 165	-885
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 415	-2 787	-4 109	-5 379	-6 597	-7 762	-12 756

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	146 554	149 485	152 475	155 524	158 635	161 807	178 649
------------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------


H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

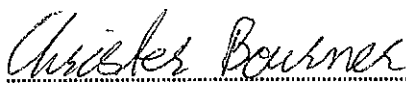
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		755	770	786	801	817	834	920
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	857	872	887	902	918	934	1018
Ändring av årsavgift		13,5%	13,3%	12,9%	12,6%	12,3%	12,0%	10,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	755	775	796	817	839	862	984
Ändring av årsavgift		0,0%	0,7%	1,3%	2,0%	2,7%	3,4%	7,0%

Solna 2015-10-19


Bostadsrättsföreningen
 Basaren



 Toni Lahdo



 Christer Bourner



 Christer Bentzer

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 oktober 2015 för bostadsrättsföreningen Basaren, org. nr: 769624-3745.

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.

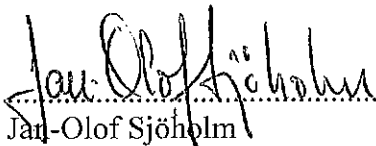
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

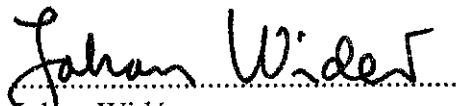
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 27 oktober 2015



Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2015-10-27 för Brf Basaren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-10-15
2.	Registreringsbevis	2015-09-15
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2014-05-15
4.	Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt (2 st)	2015-10-15
5.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2014-05-15
6.	Kreditoffert	2014-05-22
7.	Erbjudande om ökad slutbelåning	2015-10-27
8.	Exploateringsavtal	2013-07-02
9.	Utdrag från fastighetsregistret	2015-10-21
10.	Lägenhetsritning lgh 02-1002	2013-10-23
11.	Tomträttsavtal	2013-11-04
12.	Offert avs inredning av två lokaler	2015-10-16
13.	Offert Telia sid 2	2014-10-09
14.	Ritning A45.4-1101	2014-10-08
15.	Ritning A42.4-1002	Rev A
16.	Ritning A43.4-1101	2014-08-15
17.	Ritning A43.4-1111	odaterad
18.	Preliminär debiteringslängd Agnes Cecilia GA:1	2015-06-12
19.	Ritning A40.1-1001	2014-10-20