20160422036611

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65

Tyresö kommun

Organisationsnummer 769628-4772

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	sid 2
B.	Beskrivning av fastigheterna	sid 3-11
C.	Kostnader för föreningens fastighet	sid 12
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 12,13
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc.	sid 14
F.	Ekonomisk prognos	sid 15
G.	Känslighetsanalys	sid 16
H.	Särskilda förhållanden	sid 17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2016-04-26

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

20160422036662

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65, som registrerats hos Bolagsverket 2014-08-06 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har från Götenehus AB, förvärvat fastigheterna Tyresö Strand 1:305 och Tyresö Strand 1:602 i Tyresö kommun och uppför 2 parhus med 4 bostadslägenheter. Till två bostäder hör carport med förråd och till två bostäder hör biluppställningsplats med förråd.

Under andra kvartalet 2015 påbörjades bostadsrättsföreningens produktion av samtliga bostäder inom fastigheterna Tyresö Strand 1:305 och Tyresö Strand 1:602 i Tyresö kommun i enlighet med totalentreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början andra kvartalet 2016 inför den planerade inflyttning andra till tredje kvartalet 2016.

I planen redovisas beräkningar för föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader som grundar sig på förhållanden som gällde februari 2016.

Enligt anbud genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB.

Nybyggnadsförsäkring lämnas av GAR-BO Försäkring AB
Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB

20160422036 63

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tyresö Strand 1:305 och 1:602 Tyresö kommun
Adress:	Strandvägen 65 A och 65 B 232 52 TYRESÖ
Tomtens area:	2880 kvm respektive 1455 kvm
Bostädernas sammanlagda yta, BOA:	504 m2
Parkeringsplatser:	4 st varav 2 st i carport

Byggnadernas utformning:

Bostäderna har separat mätning av vatten och el.

Inga gemensamma utrymmen finns.

BYGGNADSBESKRIVNING SLUTTNINGSHUS

Grund – platta på mark
Kantisolerad betongplatta på mark med 300 mm underliggande markisolering.

Ytterväggar - sluttningsvåning
Motfyllda väggar: Prefabricerade isolerade betongelement .
Ej motfyllda väggar: Lika våningsväggar.

Ytterväggar träpanel P 11
21 mm målad träpanel, 28 x 70 mm glesreglar, (luftspalt), vindtät papp, 195+70 mm regelverk med mellanliggande isolering och med mellanliggande 0,20 mm åldersbeständig folie 12 mm spånskiva, 13 mm gipsskiva.

Lägenhetsskiljande väggar
13 mm gipsskiva, 12 mm spånskiva, reglar 45 x 70 mm c 600 mm, 70 mm isolering glesreglar, luftspaltglesreglar, 70 mm isolering, reglar 45 x 70 mm c 600 mm, 12 mm spånskiva 13 mm gipsskiva. För bärande enhet, 45 x 95 mm alt 45 x 120 mm regel.

Innerväggar
Icke bärande innerväggar bestående av 12 mm spånskiva och 13 mm gipsskiva på båda sidor om 70 mm regelverk. Bärande innerväggar bestående av 12 mm spånskiva samt 13 mm gipsskiva på båda sidor om 45 x 95 alt 120 mm regelverk. 70 mm isolering i väggar runt WC/D tvätt och bad.

Mellanbjälklag
Kassettbjälklag bestående av 22 mm spånskiva inklusive ovanpåliggande golvvärme bjälkar 45 x 220 mm c 600 mm, 28 x 70 mm glesreglar, innertaksbeklädnad av 13 mm gips.

Gavelspetsar
21 mm målad träpanel, 28 x 70 mm glesreglar, vindtät papp, regelstomme, alt panelklädd takstol.

Lägenhetsskiljande spets
13 mm gipsskiva, 12 mm spånskiva, regelverk 45 x 70 mm c 600 mm, randisolering, luftspalt
regelverk 45 x 70 mm c 600 mm, randisolering, 12 mm spånskiva, 13 mm gipsskiva.

Takstolar
Takstolar av trä.

20160422036664

Yttertak
Betongtakpannor, 17 mm råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt.

Skärmvägg
Monteringsfärdiga element av trä med målad träpanel på två sidor. Överliggare i tryckimpregnerat trä.

Balkonger
Bjälkar 45x170 mm, 28x120 mm trall av tryckimpregnerat virke. Klart lamellglas
galvaniserade stolpar. Överliggare Teak hardwood. Plåt på undersida trall.

FÖRRÅD (Oisolerat)

Bottenbjälklag
Betongplatta på mark.

Yttervägg
21 mm målad träpanel, 28 x 70 mm glesreglar, vindtät papp, 45 x 95 mm reglar.

Yttertak
Betongtakpannor, 17 mm råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt.

CARPORT

Bottenbjälklag
Kantbalk på plintar.

Yttertak
Betongtakpannor, 17 mm råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt.

SNICKERIER

Ytterdörrar
Entré och groventré täckmålad, kulör enligt färgsättning.

Fönster aluminiumklädda
Vändbara, trippel isolerglas, färg vit.
Ej öppningsbara, trippel isolerglas, färg vit.
Fönsterdörr, trippel isolerglas, färg vit.
Klarglas i WC/dusch.
Fönstersmyg, färg vit.

Innerdörrar
Spegeldörr, färg vit.
Dörrkarmar med tätningslist, täckmålade, färg vit.

Fönsterbänkar
Kalksten grå.

Skåpssnickerier
Skåpsinredning på stödben med löstagbar sockel.
Luckor i kök, vit lucka, väggskåpshöjd 850 mm, totalhöjd 2250 mm.
Garderober och linneskåp, lösa med fast sockel färg vit, höjd 2100 mm.
Bänkskivor, laminat.
Handtag rostfritt.
Frisidor vita.
Sockel i rostfri look.

20160422036665

Plåt
Allt synligt plåtarbete utföres i plastbelagd plåt, färg enligt färgsättning.

Elinstallation
I kök ingår fast armatur under överskåp vid arbetsbänk och diskbänk.
I övrigt enbart uttag för belysning.
Ringledning med transformator vid huvudentré.
Förberett för ytterbelysning vid huvudentré.
Jordat vägguttag samt förberett för utebelysning vid uteplats/balkong.
Jordfelsbrytare placeras i elcentral.

Vitvaror
Samtliga elapparater färg vit. Träöverskåp till kyl/sval och frys.

Tele-/TV-/Bredbandsanläggning
Förberett med bredbandscentral och stjärnnät med uttag enligt el-ritning.

Sanitet
Sanitetsporslin, färg vit. Termostatblandare vid dusch och i bad. Engrepps sparblandare till diskbänk, tvättställ och tvättbänk. Väggvattenutkastare.

Uppvärmning
Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Elpanna, varmvattenberedare frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i båda plan.

Ventilation
Ventilation med värmeåtervinning sammanbyggd med elpanna. Separat köksfläkt.

Övrigt
Dubbelcylinderlås till entrédörrar, cylinderlåsning till fönsterdörrar. Trycke till entrédörrar i rostfritt. Trycke till innerdörrar i rostfritt. Erforderliga takstegar och takbryggor. Vindslucka med stege.

MARKARBETEN OCH UTVÄNDIGA ANORDNINGAR
Omfattning enligt markplaneringsritning. Infartsväg och parkeringar asfalterade, entregång belagd med betongplattor. Övriga ytor finplanerade med grässådd eller grus/berg eller likvärdigt. Höjder på markplaneringsritng är preliminära och kan behöva justeras i samband med entreprenadens utförande.

20160422036666

RUMSBESKRIVNING

ENTRÈ

G.	Klinker
S.	Furu vitmålad
V.	Målad
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Fönsterbänk

KÖK/HALL

G.	Ekparkett
S.	Furu vitmålad
V.	Målad
	Stänkskydd av kakel
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Skåpsinredning med vit lucka, diskbänksbeslag.
	Elapparater 1 st induktionshäll
	1 st inbyggnadsugn med varmluft.
	1 st frysskåp
	1 st kyl/sval
	1 st köksfläkt med trumsats
	1 st diskmaskin
	1 st inbyggnadsmikro
	Fönsterbänk

VARDAGSRUM

G.	Ekparkett
S.	Furu vitmålad
V.	Målad
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Fönsterbänk
	Tät trappa med plansteg, sättsteg räckesöverliggare och handledare i mattlackad ek.
	Räckesståndare i rostfritt

SOVRUM

G.	Ekparkett
S.	Furu vitmålad
V.	Målad
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Fönsterbänk, garderober enligt A-ritning.

WC/DUSCH

G.	Klinker
V.	Kakel
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ, hylla och spegel med belysning och eluttag

20160422036667

ALLRUM
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Fönsterbänk

HALL SLUTTNINGSVÅNING
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva

FÖRRÅD UNDER TRAPPA
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
Ö. Golvvärmefördelare

TVÄTT
G. Klinker
S. Klinker
V. Målad väv.
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Frånluftsvärmepump, städskåp, underskåp med nedfälld ho i bänkskiva tvättmaskin, torktumlare

WC/BAD
G. Klinker
V. Kakel
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Badkar, WC-stol, kommod med tvättställ. Hylla och spegel med belysning och eluttag

KLÄDKAMMARE
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Hylla med klädstång enligt ritning

BYGGNADSBESKRIVNING TVÅPLANSHUS

Grund – platta på mark
Kantisolerad betongplatta på mark med 300 mm underliggande markisolering.

Ytterväggar träpanel P 11
21 mm målad träpanel, 28 x 70 mm glesreglar, (luftspalt), vindtät papp, 195+70 mm regelverk med mellanliggande isolering och med mellanliggande 0,20 mm åldersbeständig folie 12 mm spånskiva, 13 mm gipsskiva.

Lägenhetsskiljande väggar
13 mm gipsskiva, 12 mm spånskiva, reglar 45 x 70 mm c 600 mm, 70 mm isolering glesreglar, luftspaltglesreglar, 70 mm isolering, reglar 45 x 70 mm c 600 mm, 12 mm spånskiva 13 mm gipsskiva. För bärande enhet, 45 x 95 mm alt 45 x 120 mm regel.

20160422036S8

Innerväggar
Icke bärande innerväggar bestående av 12 mm spånskiva och 13 mm gipsskiva på båda sidor om 70 mm regelverk. Bärande innerväggar bestående av 12 mm spånskiva samt 13 mm gipsskiva på båda sidor om 45 x 95 alt 120 mm regelverk. 70 mm isolering i väggar runt WC/D tvätt och bad.

Mellanbjälklag
Kassettbjälklag bestående av 22 mm spånskiva inklusive ovanpåliggande golvvärme bjälkar 45 x 220 mm c 600 mm, 28 x 70 mm glesreglar, innertaksbeklädnad av 13 mm gips.

Vindsbjälklag
Innetaksbeklädnad av 13 mm gips, 28 x 70 mm glespanel, 0,20 mm armerad folie, 500 mm lösullsisolering lägre vid takfot. Landgång av 4 st. 23 x 95 råspont.

Gavelspetsar
21 mm målad träpanel, 28 x 70 mm glesreglar, vindtät papp, regelstomme, alt panelklädd takstol.

Lägenhetsskiljande spets
13 mm gipsskiva, 12 mm spånskiva, regelverk 45 x 70 mm c 600 mm, randisolering, luftspalt regelverk 45 x 70 mm c 600 mm, randisolering, 12 mm spånskiva, 13 mm gipsskiva.

Takstolar
Takstolar av trä.

Yttertak
Betongtakpannor, 17 mm råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt.

Balkonger
Bjälkar 45x170 mm, 28x120 mm trall av tryckimpregnerat virke. Klart lamellglas galvaniserade stolpar. Överliggare Teak hardwood. Plåt på undersida trall.

SNICKERIER

Ytterdörrar
Entré och groventré täckmålad, kulör enligt färgsättning.

Fönster aluminiumklädda
Vändbara, trippel isolerglas, färg vit.
Ej öppningsbara, trippel isolerglas, färg vit.
Fönsterdörr, trippel isolerglas, färg vit.
Fönstersmyg, färg vit.

Innerdörrar
Spegeldörr, färg vit.
Dörrkarmar med tätningslist, täckmålade, färg vit.

Fönsterbänkar
Kalksten grå.

Skåpssnickerier
Skåpsinredning på stödben med löstagbar sockel.
Luckor i kök, vit lucka, väggskåpshöjd 850 mm, totalhöjd 2250 mm.
Garderober och städskåp, lösa med fast sockel färg vit, höjd 2100 mm.
Bänkskivor, laminat.
Handtag rostfritt.
Frisidor vita.
Sockel i rostfri look.

Plåt
Allt synligt plåtarbete utföres i plastbelagd plåt, färg enligt färgsättning.

Elinstallation
I kök ingår fast armatur under överskåp vid arbetsbänk och diskbänk. I övrigt enbart uttag för belysning.
Ringledning med transformator vid huvudentré.
Förberett för ytterbelysning vid huvudentré.
Jordat vägguttag samt förberett för utebelysning vid uteplats/balkong.
Jordfelsbrytare placeras i elcentral.

20160422036669

Vitvaror
Samtliga elapparater färg vit. Träöverskåp till kyl/sval och frys.

Tele-/TV-/Bredbandsanläggning
Förberett med bredbandscentral och stjärnnät med uttag enligt el-ritning.

Sanitet
Sanitetsporslin, färg vit. Termostatblandare vid dusch och i bad. Engrepps sparblandare till diskbänk, tvättställ och tvättbänk. Väggvattenutkastare.

Uppvärmning
Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Elpanna, varmvattenberedare frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i båda plan.

Ventilation
Ventilation med värmeåtervinning sammanbyggd med elpanna. Separat köksfläkt.

Övrigt
Dubbelcylinderlås till entrédörrar, cylinderlåsning till fönsterdörrar. Trycke till entrédörrar i rostfritt. Trycke till innerdörrar i rostfritt. Erforderliga takstegar och takbryggor. Vindslucka med stege.

MARKARBETEN OCH UTVÄNDIGA ANORDNINGAR
Omfattning enligt markplaneringsritning. Infartsväg och parkeringar asfalterade, entregång belagd med betongplattor. Övriga ytor finplanerade med grässådd eller grus/berg eller likvärdigt. Höjder på markplaneringsritng är preliminära och kan behöva justeras i samband med entreprenadens utförande.

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ
G. Klinker
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Skjutdörrsgarderob

KÖK
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
Stänkskydd av kakel
T. Vitmålad slät 13 mm gipsskiva
Ö. Skåpsinredning med vit lucka, diskbänksbeslag.
Elapparater 1 st induktionshäll
1 st inbyggnadsugn med varmluft
1 st frys
1 st kyl
1 st köksfläkt med trumsats
1 st diskmaskin
1 st inbyggnadsmikro
Fönsterbänk
Öppen trappa med plansteg, räckesöverliggare och handledare i mattlackad ek.
Räckeståndare i rostfritt.

VARDAGSRUM
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Fönsterbänk

SOVRUM, ALLRUM
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Fönsterbänk, garderober enligt A-ritning.

HALL
G. Ekparkett
S. Furu vitmålad
V. Målad
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Vindslucka med stege

TVÄTT
G. Klinker
S. Klinker
V. Målad väv.
T. Vitmålad slät gipsskiva
Ö. Frånluftsvärmepump, golvvärmefördelare, underskåp med nedfälld ho i bänkskiva tvättmaskin, torktumlare och städskåp

20160422036 70

20160422036 71

WC/D

G.	Klinker
V.	Kakel
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ, hylla och spegel med belysning och eluttag

WC/BAD/DUSCH

G.	Klinker
V.	Kakel
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Badkar, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ, hylla och spegel med belysning och eluttag

DRESS

G.	Ekparkett
S.	Furu vitmålad
V.	Målad gipsskiva
T.	Vitmålad slät gipsskiva
Ö.	Golvvärmefördelare, skjutdörrar

20160422036 72

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpekontrakt och Entreprenadkontrakt med Götenehus AB	25 300 000
Likviditetsreserv	50 000
SUMMA	25 350 000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.
Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till
11 098 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Avskrivning 1% av byggkostnaden (15 300 000,-)
Amortering enligt 50-årig serieplan med 0,5% år 1

Lån	Belopp kr	Bind-ningstid	Ränta %	Ränte-kostnad kr	Amorte-ring kr	Kapital-kostnad kr
Lån 1	5 550 000	3 mån	2,50%	138 750	27 750	166 500
Summa lån	5 550 000			138 750	27 750	166 500
Insatser	19 800 000					
Upplåtelseavgifter	0					
Summa finansiering	25 350 000					
		Summa utlägg för räntor och amortering				166 500

20160422036 73

Driftskostnader (inkl. moms i förekommande fall)

Administration	1 000
Revisionsarvode	8 000
Styrelsearvode	0
Försäkringar	12 000
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	10 000
Fastighetsförvaltning, teknisk	0
Uppvärmning	0
Vattenavgifter	0
Sophämtning	0
Elavgifter	0
Snöröjning / uteslädning	5 000
Satellit / Kabel-TV	0
Kostnadsreserv	0
Summa	36 000

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
El för värme och varmvatten samt vattenförbrukning, sophämtning och bredband.
Bostadsrättshavare svarar för skötsel av egen "brukslott" och övriga ytor som tillhör bostaden.

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar. (30 kr per kvm)	15 120

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift (Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år från fastställt värdeår)	0

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavare på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Summa utbetalningar och avsättningar	217 620

20160422036 74

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter		217 620
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	kronor	217 620
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT	kronor	-125 250
KASSAFLÖDE	kronor	15 120

Nyckeltal

Insats	39 286	kr per kvm bostadsyta BOA
Belåning	11 012	kr per kvm bostadsyta BOA
Produktionskostnad	50 198	kr per kvm bostadsyta BOA

I följande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets-beskrivning antal rok	M/B/ T/A	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtels-avgift Kr	Årsavgift Kr	Månadsavgift Kr
1	122	4 rok	A/B	24,206	4 950 000	0	52 678	4 390
2	122	4 rok	A/B	24,206	4 950 000	0	52 678	4 390
3	130	4 rok	A/B	25,794	4 950 000	0	56 132	4 678
4	130	4 rok	A/B	25,794	4 950 000	0	56 132	4 678
Summa	504			100,000	19 800 000	0	217 620	

Beräknad kostnad för el till värme, varmvatten och hushållsel samt vatten, sophämtning och bredband/TV som bostadsrättshavaren betalar direkt till leverantör med eget abonnemang:

El		12 000			
Vatten	100 kbm	4 350			
Sophämtning		2 600			
Bredband och TV	Fiber ansluten till Telia	4 550			
Summa		23 500	kr/år	1 958	kr/mån

M = Mark
B = Balkong
T = Terrass
A = Altan

20160422036 75

F. EKONOMISK PROGNOS

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
KAPITALKOSTNADER	138 750	138 056	137 278	136 414	135 465	134 432	127 990
Låneräntor	138 750	138 056	137 278	136 414	135 465	134 432	127 990
DRIFTSKOSTNADER	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Driftskostnad	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt eller motsvarand	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER							
Hyror	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNIN	42 870	46 570	50 277	53 989	57 708	61 434	80 161
Amorteringar lån	27 750	31 148	34 546	37 944	41 342	44 740	61 730
Avsättningar underhåll	15 120	15 422	15 731	16 045	16 366	16 694	18 431
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Intäktsräntor	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	504	504	504	504	504	504	504
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	189 870	190 199	190 463	190 663	190 799	190 872	190 305
Nettoutbetalningar	202 500	205 924	209 278	212 561	215 775	218 919	233 603
BERÄKNAT RESULTAT							
Årsavgifter	217 620	221 972	226 412	230 940	235 559	240 270	245 075
Nettokostnader	189 870	190 199	190 463	190 663	190 799	190 872	190 883
Avskrivning	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000	153 000
Kassaflöde	15 120	16 048	17 134	18 379	19 784	21 351	23 082
Kassa	65 120	66 048	67 134	68 379	69 784	71 351	73 082
Beräknat Bokfört resultat	-125 250	-121 226	-117 051	-112 723	-108 240	-103 602	-98 807

20160422036 76

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde

	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader kr	189 870	190 199	190 463	190 663	190 799	190 872	190 305
Nettoutbetalningar kr	202 500	205 924	209 278	212 561	215 775	218 919	233 603
Nettokostnader kr/kvm/år	377	377	378	378	379	379	378
Nettoutbetalningar kr/kvm/år	402	409	415	422	428	434	463
Huvudalternativ men låneränta + 1%							
Nettokostnader kr	244 282	243 277	242 207	241 073	239 877	238 621	231 480
Nettoutbetalningar kr	230 250	229 999	229 643	229 183	228 619	227 951	223 069
Nettokostnader kr/kvm/år	485	483	481	478	476	473	459
Nettoutbetalningar kr/kvm/år	457	456	456	455	454	452	443
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	28,7%	27,9%	27,2%	26,4%	25,7%	25,0%	21,6%
Huvudalternativ men inflation + 1 procentenhet							
Nettokostnader kr	190 366	191 177	191 918	192 591	193 195	193 732	195 414
Nettoutbetalningar kr	202 996	206 902	210 733	214 489	218 171	221 778	238 713
Nettokostnader kr/kvm/år	378	379	381	382	383	384	388
Nettoutbetalningar kr/kvm/år	403	411	418	426	433	440	474
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%	1,3%	1,5%	2,7%

20160422036 77

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
   Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

2. Några andra kostnader än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt skäl beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

4. En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

5. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån samt rätt att göra en förtida räntebindning.

6. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadstillägg.

Stockholm 2016-03-31

Bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65

Lars Nordell Kent Björvang Kenth Alterius

20160422036 78

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tyresö Strandvägen 65 med org.nr 769628-4772, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 4 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan daterad 2016.03.31
Stadgar för Brf Tyresö Strandvägen 65 antagna 2015.07.02
Registreringsbevis för Brf Tyresö Strandvägen 65
Köpekontrakt för fastigheten Tyresö Strand 1:305 samt Tyresö Strand 1:602 dat. 2015.09.18
Totalentreprenadkontrakt mellan Götenehus AB och Brf Tyresö Strandvägen 65 dat. 2015.09.18
Offert för finansieringen av Brf Tyresö Strandvägen 65 dat. 2016.0317
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.04.14

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

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