

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENUAN 2**

Organisationsnummer: 769630-8258

Kommun: Västerås

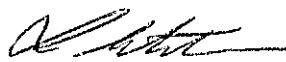
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 8-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

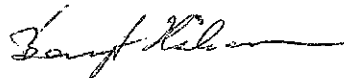
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2016-01-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENUAN 2



Lars-Eric Wilson



Bengt Håkansson



Anders Edgren

BRF GENUAN 2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Genuan 2 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 57 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2016 och avslutas under första kvartal 2017.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under första kvartalet 2016.

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 2016-01-12. 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 entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank 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 Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Genuan 2, Västerås kommun
Adress:	Genuagatan 2 och 4 samt Östermälarstrands allé 119
Tomtens areal:	3 012 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 473 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fem till sju våningar samt källare med garage.
Antal bostadslägenheter:	57 st

Parkering

38 garageplatser i gemensamhetsanläggning

24 öppna parkeringsplatser med motorvärmarrutttag i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende område för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för kommunägd fastighet.

BRF GENUAN 2

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar så som port inklusive automatik, parkeringsplatser med motorvärmarruttag, gångytor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, träningsrum och övernattningsrum samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. 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 fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, städtrum, fastighets- och barnvagns/rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade med betong av beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Metallpartier med portkod och kodlås mot gata samt kodlås mot gård
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

BRF GENUAN 2

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

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Induktionshäll och inbyggnadsugn Kyl/frys i 2 RK Kyl och frys i 3-4 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickrier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Vikbar duschskärm i 2 RK Duschskärm med duschdraperistång i 3-4 RK Kombimaskin tvätt/tork i 2 RK < 55kvm Tvättmaskin och torktumlare i 2 RK > 55kvm Tvättmaskin och torktumlare i 3-4 RK Torkställning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång
WC	Klinker	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

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

2016011501126

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 185 800 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 185 800 000 kr**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1980048

Taxeringsvärde bostäder ca 88 500 tkr

Taxeringsvärde garage ca 1 900 tkr

2016011501127

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	18 850 000	1	3,30%	622 050	13 195	635 245
Bottenlån	18 860 000	3	3,60%	678 960	13 202	692 162
Bottenlån	18 850 000	5	4,20%	791 700	13 195	804 895
Amortering utöver avtal					271 408	271 408
S:a lån	56 560 000				311 000	2 403 710
Insatser	77 235 000					
Upplåtelseavgifter	52 005 000					
S:a finansiering	185 800 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 403 710**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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: 3,7%
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:

1 110 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 2013 med 29 782 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

134 190

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	75 000
Styrelsearvode	15 000
Revisionsarvode	12 000
Administrationskostnad	8 000
Vattenavgifter	75 000
Värmeavgifter	210 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000
Sophämtning	80 000
Teknisk förvaltning c)	150 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	85 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	150 480
Försäkringar	20 000
Väderprognosstyrning	18 000
Köldmediekontroll	7 000
Övrigt	20 000
Summa driftskostnader	1 135 480
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	19 000
	19 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 692 380

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 86 559 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 85 000 kr per år.
- f) 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	4 473	kvm	2 962 741	
Årsavgift bredband			150 480	
Årsavgift varmvatten			86 559	
Hyra garage	35	st	800 kr/plats och mån	336 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	350 kr/plats och mån	12 600
Avgift öppna p-platser, motorvärmare	24	st	500 kr/plats och mån	144 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			3 692 380	

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	
1191001	52	2 RK	1,3258%	1 024 000	366 000	1 390 000	39 281	3 273	2 640	220	41 921	3 493	1 262				
1191002	82	3 RK M	1,8075%	1 396 000	704 000	2 100 000	53 551	4 463	2 640	220	56 191	4 683	1 496				
1191003	78	3 RK M	1,7466%	1 349 000	771 000	2 120 000	51 748	4 312	2 640	220	54 388	4 532	1 496				
1191101	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	716 000	2 100 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191102	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	716 000	2 100 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191103	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	736 000	2 120 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191201	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	786 000	2 170 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191202	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	786 000	2 170 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191203	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	806 000	2 190 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191301	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	916 000	2 300 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191302	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	916 000	2 300 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191303	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	936 000	2 320 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191401	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 046 000	2 430 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191402	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 046 000	2 430 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191403	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 066 000	2 450 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191501	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 176 000	2 560 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191502	76	3 RK	1,7168%	1 326 000	1 044 000	2 370 000	50 865	4 239	2 640	220	53 505	4 459	1 496				
1191503	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 196 000	2 580 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191601	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 306 000	2 690 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
1191602	48	2 RK	1,2650%	977 000	713 000	1 690 000	37 478	3 123	2 640	220	40 118	3 343	1 262				
1191603	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	1 326 000	2 710 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
21001	55	2 RK M	1,3698%	1 058 000	432 000	1 490 000	40 585	3 382	2 640	220	43 225	3 602	1 262				
21002	44	2 RK M	1,2041%	930 000	420 000	1 350 000	35 675	2 973	2 640	220	38 315	3 193	1 262				
21003	85	3 RK M	1,8528%	1 431 000	689 000	2 120 000	54 893	4 574	2 640	220	57 533	4 794	1 496				
21101	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	666 000	2 050 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
21102	73	3 RK	1,6715%	1 291 000	729 000	2 020 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496				
21103	97	4 RK	2,0625%	1 593 000	1 077 000	2 670 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847				
21201	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	736 000	2 120 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
21202	73	3 RK	1,6715%	1 291 000	799 000	2 090 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496				
21203	97	4 RK	2,0625%	1 593 000	1 177 000	2 770 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847				
21301	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	866 000	2 250 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
21302	73	3 RK	1,6715%	1 291 000	929 000	2 220 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496				
21303	97	4 RK	2,0625%	1 593 000	1 297 000	2 890 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847				
21401	81	3 RK	1,7919%	1 384 000	996 000	2 380 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496				
21402	73	3 RK	1,6715%	1 291 000	1 059 000	2 350 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496				
21403	97	4 RK	2,0625%	1 593 000	1 437 000	3 030 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847				
21501	63	2 RK	1,4903%	1 151 000	629 000	1 780 000	44 152	3 679	2 640	220	46 792	3 899	1 262				
21502	73	3 RK	1,6715%	1 291 000	1 189 000	2 480 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496				
21503	67	2 RK	1,5511%	1 198 000	652 000	1 850 000	45 955	3 830	2 640	220	48 595	4 050	1 262				

41001	93	4 RK	M	2,0030%	1 547 000	1 073 000	2 620 000	59 343	4 945	2 640	220	61 983	5 165	1 847
41002	44	2 RK	M	1,2041%	930 000	420 000	1 350 000	35 675	2 973	2 640	220	38 315	3 193	1 262
41003	85	3 RK	M	1,8528%	1 431 000	689 000	2 120 000	54 893	4 574	2 640	220	57 533	4 794	1 496
41101	81	3 RK		1,7919%	1 384 000	706 000	2 090 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496
41102	73	3 RK		1,6715%	1 291 000	729 000	2 020 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496
41103	97	4 RK		2,0625%	1 593 000	1 077 000	2 670 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847
41201	81	3 RK		1,7919%	1 384 000	776 000	2 160 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496
41202	73	3 RK		1,6715%	1 291 000	799 000	2 090 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496
41203	97	4 RK		2,0625%	1 593 000	1 177 000	2 770 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847
41301	81	3 RK		1,7919%	1 384 000	906 000	2 290 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496
41302	73	3 RK		1,6715%	1 291 000	929 000	2 220 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496
41303	97	4 RK		2,0625%	1 593 000	1 297 000	2 890 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847
41401	81	3 RK		1,7919%	1 384 000	1 036 000	2 420 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496
41402	73	3 RK		1,6715%	1 291 000	1 059 000	2 350 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496
41403	97	4 RK		2,0625%	1 593 000	1 437 000	3 030 000	61 108	5 092	2 640	220	63 748	5 312	1 847
41501	81	3 RK		1,7919%	1 384 000	1 166 000	2 550 000	53 090	4 424	2 640	220	55 730	4 644	1 496
41502	73	3 RK		1,6715%	1 291 000	1 189 000	2 480 000	49 523	4 127	2 640	220	52 163	4 347	1 496
41503	70	2 RK		1,5964%	1 233 000	687 000	1 920 000	47 298	3 942	2 640	220	49 938	4 162	1 262
Justering				0,0014%				5				5		
SUMMA	4 473	57		100,0000%	77 235 000	52 005 000	129 240 000	2 962 741		150 480		3 113 221		86 559

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

3) Antal rum (R) och kök (K).

4) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

2%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

1%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2%

Räntenivå, genomsnitt

3,7%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 88 500

Fastighetsskatt

Garage: 1 900

1,0%

Uppräkning per år

2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr	-2 093	-2 081	-2 068	-2 054	-2 039	-2 023	-2 005	-1 986	-1 966	-1 922
Amorteringar	tkr	-40	-43	-48	-53	-59	-65	-72	-79	-87	-107
Extra amorteringar	tkr	-271	-302	-330	-358	-386	-413	-440	-466	-492	-539
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 135	-1 158	-1 181	-1 205	-1 229	-1 290	-1 316	-1 342	-1 369	-1 424
Fastighetsskatt garage	tkr	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-23
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 558	-3 603	-3 647	-3 690	-3 734	-3 812	-3 854	-3 895	-3 936	-4 015
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	715	730	744	759	774	790	806	822	838	855

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	3 200	3 264	3 329	3 396	3 464	3 533	3 604	3 676	3 750	3 825
Övriga intäkter	tkr	493	498	503	508	513	518	523	528	533	543
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 693	3 762	3 832	3 904	3 977	4 051	4 127	4 204	4 283	4 445
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	135	159	185	214	243	239	273	309	347	430

Föreningens kassa

Ingående saldo

0

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	134	268	402	536	670	804	938	1 072	1 206	1 474
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-798	-740	-681	-619	-556	-527	-459	-390	-318	-245
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 558	3 603	3 647	3 690	3 734	3 812	3 854	3 895	3 936	3 976	4 015

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-12-08 ökar med 2,5%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2015-12-08	3,7%
- innehåller räntenivå per	1,2%	
- och en reserv för ränteökning	2,5%	
Total ränta i finansieringsplan		3,7%

B: Om räntenivån per 2015-12-08 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	283	281	280	278	276	273	271	268	266	263	260
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-135	-159	-185	-214	-243	-239	-273	-309	-347	-387	-430
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	282	256	229	198	167	168	132	93	53	10	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	11	23	36	49	63	77	92	108	124	142

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Genuan 2 med org.nr 769630-8258, 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 57 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 2015.01.12

Stadgar för Brf Genuan 2 registrerade 2015-09-29

Registreringsbevis för Brf Genuan 2

Köpekontrakt för fastigheten Genuan 2 dat. 2016.01.12

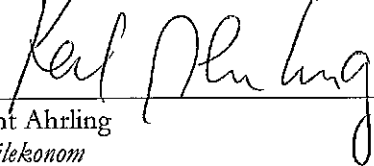
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Genuan 2 dat. 2016.01.12

Offert för finansieringen av Brf Genuan 2 med ränteuppdatering 2015.12.08

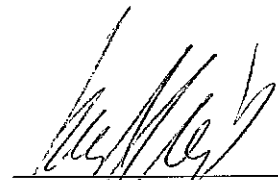
Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.01.13



 Kent Ahrling
 Civilekonom
 Ahrling Fastighetsekonomi AB



 Lennarth Åstrand
 Civilingenjör
 Gar-Bo AB

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