

## Registrerad av Bolagsverket 2017-06-20

2017061608898

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAVELHUSEN I ÅRSTA**  
Organisationsnummer: 769634-5789  
Kommun: Stockholm


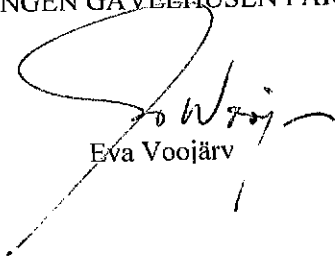
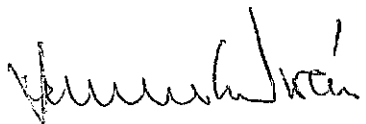
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2017-06-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GAVELHUSEN I ÅRSTA

  
Eva Bondelid Ager  
Eva Voojärvi  
Lennart Wirén

## BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta 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 3 bostadshus innehållande sammanlagt 144 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2019 och avslutas under kvartal 4 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 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 2017-06-13. 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 Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 14 400 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Glavsfjorden 6, Stockholm
Adress:	Rämensvägen 23-29
Tomtens areal:	ca 4 155 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 9 044 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 8 våningar inklusive källare och garage
Antal bostadslägenheter:	144 st

#### Parkering

52 garageplatser i garage

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

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende skyddszon för allmän trafikunnel (södra länken) belastar fastigheten.

#### 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.

6  
a w

## BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

### 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 på tomtmark

Ledningar för yttre VA och el.  
Underjordiska behållare för husållsopor.  
Cykelförråd och cykelverkstad  
Grönytor, gångvägar, trappa, planteringar och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral med värmepump, fjärrvärmväxlare, vattenmätare mm  
Fläktrum med frånluftsaggregat  
Elrum med elcentraler och utrustning för bredband.  
Varmvattenmätare till respektive bostadslägenhet  
Sex trapphus med hiss och postboxar  
Föreningslokal och städtrum.  
Utrymmen för källsortering av sopor  
Cykelförråd, barnvagns och rullstolsförråd.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongbottenplatta på pålar/plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel, puts och plåt på prefabricerade betongväggar
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alternativt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Ek- och aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Frånluftsvärmepump och fjärrvärme.  
Vattenburen uppvärmning via radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via utluftsventiler bakom radiatorer.

### 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	Grängat	Kapphylla alt. garderober enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	

2 SE W

**BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA**

Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Köksnickerier LED-belysning under väggskåp Köksblandare
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enl. ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång, belysning
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och kommod Väggskåp och bänkskiva Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Torkställning och badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning i spegel och tak
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol, spegel och kommod Duschvägg alt. draperistång Badrumsbeslag Dusch- och tvättställsblandare Belysning i spegel och tak

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 ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	741 790 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>741 810 000 kr</b>

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180228
Taxeringsvärde bostäder ca	258 700 tkr
Taxeringsvärde garage ca	5 500 tkr

2017061608901

**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	22 800 000	1	3,10%	706 800	15 960	722 760
Bottenlån	22 800 000	2	3,10%	706 800	15 960	722 760
Bottenlån	22 800 000	3	3,10%	706 800	15 960	722 760
Bottenlån	22 800 000	4	3,20%	729 600	15 960	745 560
Bottenlån	22 800 000	5	3,40%	775 200	15 960	791 160
Amortering utöver avtal					604 200	604 200
S:a lån	114 000 000			3 625 200	684 000	4 309 200
Insatser	367 797 000					
Upplåtelseavgifter	260 013 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>741 810 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****4 309 200**

- 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: 3,18%  
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: 2 983 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 2015 med 39 582 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 271 320

BRF GAVELHUSEN I ÅRSTA

2017061608903

<b>Driftskostnader b)</b>		
Ekonomisk förvaltning c)	140 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	45 000	
Vattenavgifter	100 000	
Värmeavgifter	550 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	500 000	
Sophämtning (hushållssopor)	110 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	425 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	380 160	
Försäkringar	40 000	
Väderprognosstyrning	35 000	
Köldmediekontroll e)		
Parkeringsavtal garage och parkering	90 000	
Diverse inkl. jour	100 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 576 160</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	55 000	
		<b>55 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>7 211 680</b>
--	------------------

- 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 159 720 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 72 000 kr per år.
- e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 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	9 044	kvm	5 837 656	
Årsavgift bredband			380 160	
Årsavgift varmvatten			159 720	
Hyra bilplats garage	46	st	1 300 kr/plats och mån	717 600
Hyra elbilplats garage	5	st	1 800 kr/plats och mån	108 000
Hyra garage, mc-platser	1	st	600 kr/plats och mån	7 200
Outhyrda garageplatser		2% av total intäkt garage	-16 656	
Hyra övernattingsrum, gemensamhetslokal			18 000	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>7 211 680</b>
--	------------------

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

GC  
C

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VÄRMVATTEN <sup>5)</sup> per mån		kr
					kr	kr				kr	kr		kr	kr	
11001	58	2 RK	M	0,66209%	2 435 000	735 000	3 170 000	3 170 000	38 648	3 221	2 640	220	41 288	3 441	1 110
11101	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 262 000	3 490 000	3 490 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11102	55	2 RK	M	0,6267%	2 305 000	1 135 000	3 440 000	3 440 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11103	32	1 RK	M	0,4508%	1 658 000	1 232 000	2 890 000	2 890 000	26 316	2 193	2 640	220	28 956	2 413	870
11104	68	2 RK		0,7329%	2 694 000	796 000	3 490 000	3 490 000	42 759	3 563	2 640	220	45 399	3 783	1 110
11201	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 462 000	3 690 000	3 690 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11202	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 335 000	3 640 000	3 640 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11203	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 205 000	2 940 000	2 940 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11204	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 084 000	5 140 000	5 140 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11301	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 722 000	3 950 000	3 950 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11302	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 485 000	3 790 000	3 790 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11303	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 255 000	2 990 000	2 990 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11304	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 204 000	5 260 000	5 260 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11401	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 822 000	4 050 000	4 050 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11402	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 585 000	3 890 000	3 890 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11403	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 355 000	3 090 000	3 090 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11404	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 324 000	5 380 000	5 380 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11501	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	1 922 000	4 150 000	4 150 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11502	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 685 000	3 990 000	3 990 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11503	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 445 000	3 180 000	3 180 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11504	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 434 000	5 490 000	5 490 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11601	52	2 RK		0,6058%	2 228 000	2 122 000	4 350 000	4 350 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
11602	55	2 RK		0,6267%	2 305 000	1 785 000	4 090 000	4 090 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
11603	35	1 RK		0,4717%	1 735 000	1 535 000	3 270 000	3 270 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
11604	80	3 RK		0,8309%	3 056 000	2 564 000	5 620 000	5 620 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
11701	104	4 RK		1,0141%	3 730 000	4 660 000	8 390 000	8 390 000	59 202	4 934	2 640	220	61 842	5 154	1 610
11702	44	1 RK		0,5353%	1 969 000	1 971 000	3 940 000	3 940 000	31 252	2 604	2 640	220	33 892	2 824	870
21001	90	4 RK	M	0,9155%	3 367 000	1 423 000	4 790 000	4 790 000	53 441	4 453	2 640	220	56 081	4 673	1 610
21101	76	3 RK	M	0,8029%	2 953 000	2 137 000	5 090 000	5 090 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21102	55	2 RK	M	0,6267%	2 305 000	1 255 000	3 560 000	3 560 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
21103	74	3 RK		0,7888%	2 901 000	1 679 000	4 580 000	4 580 000	46 045	3 837	2 640	220	48 685	4 057	1 310
21201	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	2 277 000	5 230 000	5 230 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21202	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 600 000	4 190 000	4 190 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
21203	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 519 000	5 860 000	5 860 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
21301	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	2 397 000	5 350 000	5 350 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21302	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 730 000	4 320 000	4 320 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
21303	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 649 000	5 990 000	5 990 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
21401	76	3 RK		0,8029%	2 953 000	2 517 000	5 470 000	5 470 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21402	62	3 RK		0,7042%	2 590 000	1 850 000	4 440 000	4 440 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
21403	89	4 RK		0,9084%	3 341 000	2 849 000	6 190 000	6 190 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBRAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
					kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr
21501	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 637 000	5 590 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21502	62	3 RK	0,7042%	2 590 000	1 970 000	4 560 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
21503	89	4 RK	0,9084%	3 341 000	3 029 000	6 370 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
21601	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 737 000	5 690 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
21602	62	3 RK	0,7042%	2 590 000	2 090 000	4 680 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
21603	89	4 RK	0,9084%	3 341 000	3 199 000	6 540 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
21701	99	3 RK	0,9649%	3 549 000	3 641 000	7 190 000	56 330	4 694	2 640	220	58 970	4 914	1 310
21702	41	2 RK	0,5283%	1 943 000	2 037 000	3 980 000	30 839	2 570	2 640	220	33 479	2 790	870
21703	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	2 555 000	4 860 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31001	43	2 RK	0,5421%	1 984 000	986 000	2 980 000	31 649	2 637	2 640	220	34 289	2 857	870
31002	44	2 RK	0,5492%	2 020 000	910 000	2 930 000	32 061	2 672	2 640	220	34 701	2 892	870
31003	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	925 000	2 660 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31004	51	2 RK	0,5987%	2 202 000	878 000	3 080 000	34 950	2 913	2 640	220	37 590	3 133	870
31101	52	2 RK	0,6058%	2 228 000	1 052 000	3 280 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31102	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	875 000	3 180 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31103	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	925 000	2 660 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31104	80	3 RK	0,8309%	3 056 000	1 634 000	4 690 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31201	52	2 RK	0,6058%	2 228 000	1 152 000	3 380 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31202	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	975 000	3 280 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31203	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	1 005 000	2 740 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31204	80	3 RK	0,8309%	3 056 000	1 764 000	4 820 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31301	52	2 RK	0,6058%	2 228 000	1 252 000	3 480 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31302	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 075 000	3 380 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31303	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	1 085 000	2 820 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31304	80	3 RK	0,8309%	3 056 000	1 894 000	4 950 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31401	52	2 RK	0,6058%	2 228 000	1 352 000	3 580 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31402	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 175 000	3 480 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31403	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	1 165 000	2 900 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31404	80	3 RK	0,8309%	3 056 000	2 024 000	5 080 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31501	52	2 RK	0,6058%	2 228 000	1 452 000	3 680 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
31502	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 275 000	3 580 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
31503	35	1 RK	0,4717%	1 735 000	1 245 000	2 980 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
31504	80	3 RK	0,8309%	3 056 000	2 154 000	5 210 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
31601	104	4 RK	1,0141%	3 730 000	3 930 000	7 660 000	59 202	4 934	2 640	220	61 842	5 154	1 610
31602	44	1 RK	0,5353%	1 969 000	1 721 000	3 690 000	31 252	2 604	2 640	220	33 892	2 824	870
41001	58	2 RK	0,6620%	2 435 000	1 355 000	3 790 000	38 648	3 221	2 640	220	41 288	3 441	1 110
41002	61	2 RK	0,6833%	2 513 000	1 267 000	3 780 000	39 886	3 324	2 640	220	42 526	3 544	1 110
41003	60	2 RK	0,6762%	2 487 000	1 243 000	3 730 000	39 474	3 290	2 640	220	42 114	3 510	1 110
41101	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	1 407 000	4 360 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
41102	62	3 RK	0,7042%	2 590 000	1 270 000	3 860 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
41103	89	4 RK	0,9084%	3 341 000	1 619 000	4 960 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	LÅGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL extkl varmvatten VÄRMVATTEN <sup>5)</sup>		
				kr	%		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
41201	76	3 RK	2 953 000	0,8029%	1 537 000	4 490 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
41202	62	3 RK	2 590 000	0,7042%	1 390 000	3 980 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
41203	89	4 RK	3 341 000	0,9084%	1 919 000	5 260 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
41301	76	3 RK	2 953 000	0,8029%	1 667 000	4 620 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
41302	62	3 RK	2 590 000	0,7042%	1 510 000	4 100 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
41303	89	4 RK	3 341 000	0,9084%	2 119 000	5 460 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
41401	76	3 RK	2 953 000	0,8029%	1 797 000	4 750 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
41402	62	3 RK	2 590 000	0,7042%	1 630 000	4 220 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
41403	89	4 RK	3 341 000	0,9084%	2 319 000	5 660 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
41501	76	3 RK	2 953 000	0,8029%	1 927 000	4 880 000	46 870	3 906	2 640	220	49 510	4 126	1 310
41502	62	3 RK	2 590 000	0,7042%	1 750 000	4 340 000	41 108	3 426	2 640	220	43 748	3 646	1 310
41503	89	4 RK	3 341 000	0,9084%	2 519 000	5 860 000	53 028	4 419	2 640	220	55 668	4 639	1 610
41601	99	3 RK	3 549 000	0,9649%	3 361 000	6 910 000	56 330	4 694	2 640	220	58 970	4 914	1 610
41602	41	2 RK	1 943 000	0,5283%	1 797 000	3 740 000	30 839	2 570	2 640	220	33 479	2 790	870
41603	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	2 065 000	4 370 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
50901	45	2 RK	2 046 000	0,5563%	1 234 000	3 280 000	32 474	2 706	2 640	220	35 114	2 926	870
51001	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 362 000	3 590 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51002	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 085 000	3 390 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51003	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 165 000	2 900 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51004	51	2 RK	2 202 000	0,5987%	1 198 000	3 400 000	34 950	2 913	2 640	220	37 590	3 133	870
51101	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 362 000	3 590 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51102	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 235 000	3 540 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51103	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 235 000	2 970 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51104	80	3 RK	3 056 000	0,8309%	1 944 000	5 000 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51201	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 452 000	3 680 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51202	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 385 000	3 690 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51203	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 315 000	3 050 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51204	80	3 RK	3 056 000	0,8309%	2 074 000	5 130 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51301	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 562 000	3 790 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51302	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 485 000	3 790 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51303	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 385 000	3 120 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51304	80	3 RK	3 056 000	0,8309%	2 204 000	5 260 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51401	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 662 000	3 890 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51402	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 585 000	3 890 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51403	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 465 000	3 200 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51404	80	3 RK	3 056 000	0,8309%	2 334 000	5 390 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51501	52	2 RK	2 228 000	0,6058%	1 752 000	3 980 000	35 363	2 947	2 640	220	38 003	3 167	870
51502	55	2 RK	2 305 000	0,6267%	1 685 000	3 990 000	36 585	3 049	2 640	220	39 225	3 269	870
51503	35	1 RK	1 735 000	0,4717%	1 535 000	3 270 000	27 538	2 295	2 640	220	30 178	2 515	870
51504	80	3 RK	3 056 000	0,8309%	2 464 000	5 520 000	48 505	4 042	2 640	220	51 145	4 262	1 310
51601	104	4 RK	3 730 000	1,0141%	4 240 000	7 970 000	59 202	4 934	2 640	220	61 842	5 154	1 610

Nr	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- OCH		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	BREDBAND <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT
	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	Storlek <sup>2)</sup> Mark			UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT				exkl varmvatten	VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
	kvm		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51602	44	1 RK	0,5353%	1 969 000	1 931 000	3 900 000	31 252	2 604	2 640	2 824	33 892	870
60901	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 085 000	3 390 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61001	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	1 907 000	4 860 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61002	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 285 000	3 590 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61003	48	2 RK	0,5775%	2 124 000	1 366 000	3 490 000	33 712	2 809	2 640	3 029	36 352	870
61101	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	1 917 000	4 870 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61102	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 485 000	3 790 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61103	77	3 RK	0,8100%	2 979 000	1 891 000	4 870 000	47 283	3 940	2 640	4 160	49 923	1 310
61201	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 047 000	5 000 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61202	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 585 000	3 890 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61203	77	3 RK	0,8100%	2 979 000	2 021 000	5 000 000	47 283	3 940	2 640	4 160	49 923	1 310
61301	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 177 000	5 130 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61302	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 685 000	3 990 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61303	77	3 RK	0,8100%	2 979 000	2 151 000	5 130 000	47 283	3 940	2 640	4 160	49 923	1 310
61401	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 307 000	5 260 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61402	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 785 000	4 090 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61403	77	3 RK	0,8100%	2 979 000	2 281 000	5 260 000	47 283	3 940	2 640	4 160	49 923	1 310
61501	76	3 RK	0,8029%	2 953 000	2 437 000	5 390 000	46 870	3 906	2 640	4 126	49 510	1 310
61502	55	2 RK	0,6267%	2 305 000	1 885 000	4 190 000	36 585	3 049	2 640	3 269	39 225	870
61503	77	3 RK	0,8100%	2 979 000	2 411 000	5 390 000	47 283	3 940	2 640	4 160	49 923	1 310
61601	96	3 RK	0,9437%	3 471 000	3 769 000	7 240 000	55 092	4 591	2 640	4 811	57 732	1 310
61602	90	3 RK	0,9013%	3 315 000	3 955 000	7 270 000	52 616	4 385	2 640	4 605	55 256	1 310
Justering			-0,0004%				-17				-17	
<b>SUMMA</b>	<b>9 044</b>	<b>144</b>	<b>100,0000%</b>	<b>367 797 000</b>	<b>260 013 000</b>	<b>627 810 000</b>	<b>5 837 656</b>	<b>380 160</b>	<b>6 217 816</b>	<b>159 720</b>		

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
 Hushållsel samt utökat bredband, TV och samtalsavgifter.  
 Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

**M** = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten, i vissa av dessa ingår även balkong. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger.  
 Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

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

P  
S  
W

**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 3,18%

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Uppräkningsvärde 258 700 Fastighetsskatt  
 Garage: 5 500 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>											
Räntor tkr	-3 625	-3 603	-3 580	-3 554	-3 526	-3 496	-3 463	-3 429	-3 393	-3 354	-3 314
Amorteringar tkr	-80	-87	-96	-107	-119	-131	-145	-160	-176	-195	-217
Extra amorteringar tkr	-604	-663	-719	-774	-827	-881	-932	-983	-1 032	-1 079	-1 123
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *) tkr	-2 576	-2 628	-2 681	-2 735	-2 790	-2 928	-2 987	-3 047	-3 108	-3 170	-3 233
Fastighetsskatt garage & lokal tkr	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-64	-66	-67
<b>SUMMA UTBETALNINGAR tkr</b>	<b>-6 940</b>	<b>-7 037</b>	<b>-7 133</b>	<b>-7 228</b>	<b>-7 322</b>	<b>-7 497</b>	<b>-7 589</b>	<b>-7 682</b>	<b>-7 773</b>	<b>-7 864</b>	<b>-7 954</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/kvm	705	719	734	748	763	779	794	810	826	843	860

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten tkr	6 378	6 506	6 636	6 769	6 904	7 042	7 183	7 327	7 474	7 623	7 775
Övriga intäkter tkr	834	842	850	859	868	877	886	895	904	913	922
<b>SUMMA INBETALNINGAR tkr</b>	<b>7 212</b>	<b>7 348</b>	<b>7 486</b>	<b>7 628</b>	<b>7 772</b>	<b>7 919</b>	<b>8 069</b>	<b>8 222</b>	<b>8 378</b>	<b>8 536</b>	<b>8 697</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr</b>	<b>272</b>	<b>311</b>	<b>353</b>	<b>400</b>	<b>450</b>	<b>422</b>	<b>480</b>	<b>540</b>	<b>605</b>	<b>672</b>	<b>743</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo tkr	20										
<b>KASSABEHÅLLNING tkr</b>	<b>292</b>	<b>603</b>	<b>956</b>	<b>1 356</b>	<b>1 806</b>	<b>2 228</b>	<b>2 708</b>	<b>3 248</b>	<b>3 853</b>	<b>4 525</b>	<b>5 268</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll tkr	271	542	813	1 084	1 355	1 626	1 897	2 168	2 439	2 710	2 981

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	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983	-2 983
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat tkr
 -2 298 | -2 193 | -2 086 | -1 973 | -1 858 | -1 820 | -1 697 | -1 571 | -1 441 | -1 308 | -1 171 |

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 hissservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

R  
W

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 940	7 037	7 133	7 228	7 322	7 497	7 589	7 773	7 864	7 954

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-05-19 ökar med 2,4%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,18%
- innehåller räntenivå per 2017-05-19	0,79%
- och en reserv för ränteökning	2,39%
Total ränta i finansieringsplan	3,18%

<b>B: Om räntenivån per 2017-05-19 ökar med 3% , dvs ca 0,6% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>												
Ränta	tkr	684	680	675	671	665	660	653	647	640	633	625
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271	271
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-272	-311	-353	-400	-450	-422	-480	-540	-605	-672	-743
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	683	640	593	542	486	509	444	378	306	232	153

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	26	53	81	111	142	175	209	245	283	322

Handwritten initials/signature.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gavelhusen i Årsta med org.nr 769634-5789, 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 144 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 2017.06.13

Stadgar för Brf Gavelhusen i Årsta registrerade 2017-04-11

Registreringsbevis för Brf Gavelhusen i Årsta

Köpekontrakt för fastigheten Glavsfjorden 6 dat. 2017.06.13

Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Gavelhusen i Årsta dat. 2017.06.13

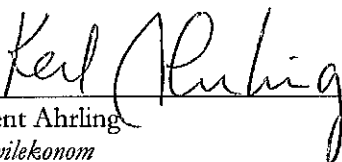
Överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse inom Årsta 1:1 dat 2016.10.20

Offert för finansieringen av Brf Gavelhusen i Årsta med ränteuppdatering 2017.05.19

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret


Stockholm 2017.06.14



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Jennarh Åstrand

Civilingenjör

Calleon Konsult AB

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