

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENTRÉKVARTERET****Organisationsnummer: 769630-5155****Kommun: Stockholm**

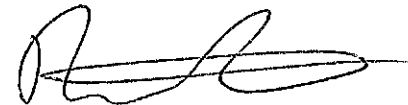
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 2016-03-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ENTRÉKVARTERET



David Gillberg



Åsa Lennmor



Anders Willner

## BRF ENTRÉKVARTERET

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Entrékvarteret 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 135 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal två 2017 och avslutas under kvartal ett 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal fyra 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 2016-03-16. 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 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.

Föreningen avser att ta in förskott med 13 500 000 kr (100 000 kr/lgh) Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kabelverket 10, Stockholms kommun
Tomtens areal:	ca 4 325 kvm
3 D utrymme:	Fastigheten urholkas av 3 D utrymme till förmån för fastighet Kabelverket 2
Boarea enligt tabell:	ca 10 354 kvm
Lokalarea:	ca 354 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 4-8 våningar samt källare med garage.
Antal bostadslägenheter:	135 st

#### Parkering

50 garageplatser

31 öppna parkeringsplatser

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

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplanet (preliminärt planerade för kontor, gym och restaurang).

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Befintligt servitut för rätt att beträda fastigheten för underhåll och gångväg belastar fastigheten. Kommande servitut för gång- och cykelväg, ventilationsrör och skyddsrumsevakuering kommer att belasta fastigheten. Inom fastigheten finns en planbestämmelse som medger att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

2016032106818

## BRF ENTRÉKVARTERET

### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Avseende körväg, ytparkering, belysning och anordningar för omhändertagande av dagvatten. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

### 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 på tomtmark

Sopsug.

Ledningar för yttre VA, el och bredband/IT.

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, elskåp, fläktrum.

7 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning.

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Vatten-/Värmemätare.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på delvis pålar och delvis grundlagd till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, puts och skivmaterial på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

2016032106819

## BRF ENTRÉKVARTERET

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

### 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	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning/WC Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning

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 fullvärdesförsäkrat.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	674 830 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>674 850 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0180109
Taxeringsvärde bostäder ca	206 000 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	5 000 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 100 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	27 500 000	1	3,40%	935 000	19 250	954 250
Bottenlån	29 000 000	2	3,40%	986 000	20 300	1 006 300
Bottenlån	29 000 000	3	3,40%	986 000	20 300	1 006 300
Bottenlån	29 000 000	4	3,70%	1 073 000	20 300	1 093 300
Bottenlån	27 500 000	5	4,10%	1 127 500	19 250	1 146 750
Amortering utöver avtal					638 600	638 600
S:a lån	142 000 000			5 107 500	738 000	5 845 500
Insatser	357 848 000					
Upplåtelseavgifter	175 002 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>674 850 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****5 845 500**

- 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: 3,60%  
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:

2 977 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 33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**321 240**

cb

## BRF ENTRÉKVARTERET

2016032106822

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	130 625	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000	
Vattenavgifter	150 000	
Värmeavgifter	350 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	650 000	
Sophämtning (hushållssopor)	125 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	416 250	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	34 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	356 400	
Försäkringar	50 000	
Väderprognosstyrning	37 000	
Köldmediekontroll g)		
Parkeringsavtal garage och parkering	100 000	
Diverse inkl. jour	92 500	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 587 775</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	41 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	50 000	
		<b>91 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 8 845 515**

- 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 175 800 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 84 000 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 34 000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- h) 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	10 354 kvm		6 707 515
Årsavgift bredband			356 400
Årsavgift varmvatten			175 800
Hyra uthyrningslokaler *)	354 kvm	1 900 kr/kvm och år	672 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			50 000
Hyra garage	50 st	1 100 kr/plats och mån	660 000
Avgift öppna p-platser	31 st	600 kr/plats och mån	223 200

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 8 845 515**

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

\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Mervärdesskatt tillkommer på hyran.

1  
11

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv <sup>2)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> per mån kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr	
				kr	kr			kr	kr	kr	kr		
11001	44	2 RK	1 811 000	489 000	2 300 000	2 300 000	33 945	2 829	2 640	220	36 585	3 049	880
11002	81	3 RK M	2 763 000	587 000	3 350 000	3 350 000	51 790	4 316	2 640	220	54 430	4 536	1 330
11003	79	3 RK M	2 716 000	534 000	3 250 000	3 250 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330
11101	50	2 RK	1 950 000	800 000	2 750 000	2 750 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
11102	92	4 RK	3 064 000	1 236 000	4 300 000	4 300 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630
11103	85	3 RK	2 856 000	1 094 000	3 950 000	3 950 000	53 533	4 461	2 640	220	56 173	4 681	1 330
11104	53	2 RK	2 020 000	830 000	2 850 000	2 850 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
11201	50	2 RK	1 950 000	850 000	2 800 000	2 800 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
11202	92	4 RK	3 064 000	1 336 000	4 400 000	4 400 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630
11203	85	3 RK	2 856 000	1 294 000	4 150 000	4 150 000	53 533	4 461	2 640	220	56 173	4 681	1 330
11204	53	2 RK	2 020 000	1 030 000	3 050 000	3 050 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
11301	50	2 RK	1 950 000	950 000	2 900 000	2 900 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
11302	92	4 RK	3 064 000	1 536 000	4 600 000	4 600 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630
11303	85	3 RK	2 856 000	1 494 000	4 350 000	4 350 000	53 533	4 461	2 640	220	56 173	4 681	1 330
11304	53	2 RK	2 020 000	1 130 000	3 150 000	3 150 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21001	118	5 RK M	3 715 000	1 235 000	4 950 000	4 950 000	69 634	5 803	2 640	220	72 274	6 023	1 930
21002	80	3 RK M	2 739 000	711 000	3 450 000	3 450 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330
21003	53	2 RK	2 020 000	880 000	2 900 000	2 900 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21101	50	2 RK	1 950 000	600 000	2 550 000	2 550 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
21102	93	4 RK	3 088 000	962 000	4 050 000	4 050 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630
21103	80	3 RK	2 739 000	1 161 000	3 900 000	3 900 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330
21104	53	2 RK	2 020 000	1 030 000	3 050 000	3 050 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21201	50	2 RK	1 950 000	650 000	2 600 000	2 600 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
21202	93	4 RK	3 088 000	1 062 000	4 150 000	4 150 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630
21203	80	3 RK	2 739 000	1 261 000	4 000 000	4 000 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330
21204	53	2 RK	2 020 000	1 080 000	3 100 000	3 100 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21301	50	2 RK	1 950 000	700 000	2 650 000	2 650 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
21302	93	4 RK	3 088 000	1 162 000	4 250 000	4 250 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630
21303	80	3 RK	2 739 000	1 361 000	4 100 000	4 100 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330
21304	53	2 RK	2 020 000	1 130 000	3 150 000	3 150 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21401	50	2 RK	1 950 000	750 000	2 700 000	2 700 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
21402	93	4 RK	3 088 000	1 262 000	4 350 000	4 350 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630
21403	116	5 RK	3 668 000	1 832 000	5 500 000	5 500 000	68 753	5 729	2 640	220	71 393	5 949	1 930
21404	53	2 RK	2 020 000	1 230 000	3 250 000	3 250 000	37 863	3 155	2 640	220	40 503	3 375	880
21501	50	2 RK	1 950 000	850 000	2 800 000	2 800 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880
21502	97	4 RK	3 181 000	1 469 000	4 650 000	4 650 000	59 625	4 969	2 640	220	62 265	5 189	1 630
31001	81	3 RK M	2 763 000	687 000	3 450 000	3 450 000	51 790	4 316	2 640	220	54 430	4 536	1 330
31002	98	4 RK M	3 204 000	896 000	4 100 000	4 100 000	60 056	5 005	2 640	220	62 696	5 225	1 630
31101	55	2 RK	2 066 000	784 000	2 850 000	2 850 000	38 725	3 227	2 640	220	41 365	3 447	880
31102	82	3 RK	2 786 000	1 014 000	3 800 000	3 800 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
31103	92	4 RK	0,8562%	3 064 000	1 136 000	4 200 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630			
31104	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	750 000	2 700 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
31201	55	2 RK	0,5773%	2 066 000	834 000	2 900 000	38 725	3 227	2 640	220	41 365	3 447	880			
31202	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	1 114 000	3 900 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330			
31203	92	4 RK	0,8562%	3 064 000	1 236 000	4 300 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630			
31204	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	800 000	2 750 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
31301	55	2 RK	0,5773%	2 066 000	884 000	2 950 000	38 725	3 227	2 640	220	41 365	3 447	880			
31302	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	1 214 000	4 000 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330			
31303	92	4 RK	0,8562%	3 064 000	1 336 000	4 400 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630			
31304	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	850 000	2 800 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
31401	55	2 RK	0,5773%	2 066 000	934 000	3 000 000	38 725	3 227	2 640	220	41 365	3 447	880			
31402	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	1 314 000	4 100 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330			
31403	92	4 RK	0,8562%	3 064 000	1 436 000	4 500 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630			
31404	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	900 000	2 850 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
31501	55	2 RK	0,5773%	2 066 000	984 000	3 050 000	38 725	3 227	2 640	220	41 365	3 447	880			
31502	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	1 414 000	4 200 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330			
31503	92	4 RK	0,8562%	3 064 000	1 636 000	4 700 000	57 432	4 786	2 640	220	60 072	5 006	1 630			
31504	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 000 000	2 950 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
31601	70	2 RK	0,6877%	2 461 000	1 189 000	3 650 000	46 129	3 844	2 640	220	48 769	4 064	1 130			
31602	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	1 614 000	4 400 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330			
41001	98	4 RK	0,8954%	3 204 000	1 196 000	4 400 000	60 056	5 005	2 640	220	62 696	5 225	1 630			
41002	89	3 RK	0,8238%	2 948 000	652 000	3 600 000	55 257	4 605	2 640	220	57 897	4 825	1 330			
41101	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 389 000	4 500 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41102	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 050 000	3 000 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41103	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 230 000	3 900 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			
41201	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 489 000	4 600 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41202	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 100 000	3 050 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41203	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 330 000	4 000 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			
41301	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 589 000	4 700 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41302	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 150 000	3 100 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41303	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 430 000	4 100 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			
41401	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 689 000	4 800 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41402	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 200 000	3 150 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41403	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 530 000	4 200 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			
41501	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 789 000	4 900 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41502	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 250 000	3 200 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41503	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 630 000	4 300 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			
41601	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	1 889 000	5 000 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630			
41602	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 300 000	3 250 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880			
41603	77	3 RK	0,7461%	2 670 000	1 730 000	4 400 000	50 047	4 171	2 640	220	52 687	4 391	1 330			



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
41701	94	4 RK	0,8694%	3 111 000	2 089 000	5 200 000	58 313	4 859	2 640	220	60 953	5 079	1 630					
41702	50	2 RK	0,5449%	1 950 000	1 400 000	3 350 000	36 551	3 046	2 640	220	39 191	3 266	880					
41703	113	4 RK	0,9926%	3 552 000	1 948 000	5 500 000	66 579	5 548	2 640	220	69 219	5 768	1 630					
51001	86	3 RK	0,8045%	2 879 000	621 000	3 500 000	53 964	4 497	2 640	220	56 604	4 717	1 330					
51101	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 362 000	4 450 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51102	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 084 000	3 800 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51103	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 203 000	3 200 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51201	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 462 000	4 550 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51202	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 184 000	3 900 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51203	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 253 000	3 250 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51301	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 562 000	4 650 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51302	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 284 000	4 000 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51303	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 303 000	3 300 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51401	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 662 000	4 750 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51402	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 384 000	4 100 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51403	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 403 000	3 400 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51501	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 762 000	4 850 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51502	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 484 000	4 200 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51503	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 453 000	3 450 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51601	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 862 000	4 950 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51602	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 584 000	4 300 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51603	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 503 000	3 500 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
51701	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	2 062 000	5 150 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
51702	79	3 RK	0,7590%	2 716 000	1 784 000	4 500 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330					
51703	52	2 RK	0,5581%	1 997 000	1 603 000	3 600 000	37 432	3 119	2 640	220	40 072	3 339	880					
61001	73	3 RK	0,7201%	2 577 000	573 000	3 150 000	48 303	4 025	2 640	220	50 943	4 245	1 330					
61002	82	3 RK	0,7785%	2 786 000	864 000	3 650 000	52 221	4 352	2 640	220	54 861	4 572	1 330					
61101	80	3 RK	0,7654%	2 739 000	1 161 000	3 900 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330					
61102	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 512 000	4 600 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61201	80	3 RK	0,7654%	2 739 000	1 261 000	4 000 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330					
61202	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 612 000	4 700 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61301	80	3 RK	0,7654%	2 739 000	1 361 000	4 100 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330					
61302	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 712 000	4 800 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61401	80	3 RK	0,7654%	2 739 000	1 561 000	4 300 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330					
61402	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 812 000	4 900 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61501	80	3 RK	0,7654%	2 739 000	1 661 000	4 400 000	51 340	4 278	2 640	220	53 980	4 498	1 330					
61502	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	1 912 000	5 000 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61601	118	5 RK	1,0382%	3 715 000	1 735 000	5 450 000	69 634	5 803	2 640	220	72 274	6 023	1 930					
61602	93	4 RK	0,8629%	3 088 000	2 012 000	5 100 000	57 882	4 824	2 640	220	60 522	5 044	1 630					
61701	104	5 RK	0,9473%	3 390 000	2 410 000	5 800 000	63 542	5 295	2 640	220	66 182	5 515	1 930					

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> per mån kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr	
					kr	kr		kr	kr	kr	kr		
71001	79	3 RK M	0,7590%	2 716 000	584 000	3 300 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 330
71101	62	2 RK	0,6357%	2 275 000	1 275 000	3 550 000	42 643	3 554	2 640	220	45 283	3 774	1 130
71102	100	4 RK	0,9082%	3 250 000	1 950 000	5 200 000	60 918	5 077	2 640	220	63 558	5 297	1 630
71103	96	4 RK	0,8822%	3 157 000	1 043 000	4 200 000	59 175	4 931	2 640	220	61 815	5 151	1 630
71201	62	2 RK	0,6357%	2 275 000	1 325 000	3 600 000	42 643	3 554	2 640	220	45 283	3 774	1 130
71202	100	4 RK	0,9082%	3 250 000	2 150 000	5 400 000	60 918	5 077	2 640	220	63 558	5 297	1 630
71203	96	4 RK	0,8822%	3 157 000	1 143 000	4 300 000	59 175	4 931	2 640	220	61 815	5 151	1 630
71301	62	2 RK	0,6357%	2 275 000	1 375 000	3 650 000	42 643	3 554	2 640	220	45 283	3 774	1 130
71302	100	4 RK	0,9082%	3 250 000	2 250 000	5 500 000	60 918	5 077	2 640	220	63 558	5 297	1 630
71303	96	4 RK	0,8822%	3 157 000	1 243 000	4 400 000	59 175	4 931	2 640	220	61 815	5 151	1 630
71401	62	2 RK	0,6357%	2 275 000	1 475 000	3 750 000	42 643	3 554	2 640	220	45 283	3 774	1 130
71402	100	4 RK	0,9082%	3 250 000	2 350 000	5 600 000	60 918	5 077	2 640	220	63 558	5 297	1 630
71403	96	4 RK	0,8822%	3 157 000	1 343 000	4 500 000	59 175	4 931	2 640	220	61 815	5 151	1 630
71501	68	2 RK	0,6746%	2 414 000	1 536 000	3 950 000	45 248	3 771	2 640	220	47 888	3 991	1 130
71502	108	4 RK	0,9602%	3 436 000	2 364 000	5 800 000	64 405	5 367	2 640	220	67 045	5 587	1 630
Justering			0,0015%				-22				-22		
<b>SUMMA</b>	<b>10 354</b>	<b>135</b>	<b>100,0000%</b>	<b>357 848 000</b>	<b>175 002 000</b>	<b>532 850 000</b>	<b>6 707 515</b>	<b>6 707 515</b>	<b>356 400</b>	<b>356 400</b>	<b>7 063 915</b>	<b>7 063 915</b>	<b>175 800</b>

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frångångsfläkt 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. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lägenhet 11 001 och 21 003 har varken mark eller balkong.

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.

**F. EKONOMISK PROGNOS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år  
 Räntenivå, genomsnitt

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder: 206 000  
 Garage: 4 100  
 Uthyrningslokaler: 5 000

Uppräknig per år  
 2,0%  
 2,0%

Fastighetsskatt  
 1,0%  
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>											
Räntor	tkr -5 108	-5 081	-5 051	-5 018	-4 980	-4 940	-4 896	-4 848	-4 797	-4 742	-4 684
Amorteringar	tkr -99	-108	-119	-133	-148	-163	-181	-199	-219	-243	-270
Extra amorteringar	tkr -639	-728	-815	-899	-982	-1 065	-1 145	-1 225	-1 303	-1 377	-1 448
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 588	-2 640	-2 693	-2 747	-2 802	-2 952	-3 011	-3 071	-3 132	-3 195	-3 259
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -91	-93	-95	-97	-99	-100	-102	-105	-107	-109	-111
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -8 525</b>	<b>-8 650</b>	<b>-8 773</b>	<b>-8 894</b>	<b>-9 011</b>	<b>-9 220</b>	<b>-9 335</b>	<b>-9 448</b>	<b>-9 558</b>	<b>-9 666</b>	<b>-9 772</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 699	713	728	742	757	772	788	803	819	836	853

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten  
 Övriga intäkter

tkr 7 240	7 385	7 533	7 684	7 838	7 995	8 155	8 318	8 484	8 654	8 827	8 827
tkr 1 606	1 622	1 638	1 654	1 671	1 688	1 705	1 722	1 739	1 756	1 774	1 774
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 8 846</b>	<b>9 007</b>	<b>9 171</b>	<b>9 338</b>	<b>9 509</b>	<b>9 683</b>	<b>9 860</b>	<b>10 040</b>	<b>10 223</b>	<b>10 410</b>	<b>10 601</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 321</b>	<b>357</b>	<b>398</b>	<b>444</b>	<b>498</b>	<b>463</b>	<b>525</b>	<b>592</b>	<b>665</b>	<b>744</b>	<b>829</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo

tkr 20											
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 341</b>	<b>698</b>	<b>1 096</b>	<b>1 540</b>	<b>2 038</b>	<b>2 501</b>	<b>3 026</b>	<b>3 618</b>	<b>4 283</b>	<b>5 027</b>	<b>5 856</b>

varav ackumulerad avsättning  
 till fond för fastighetsunderhåll

tkr 321	642	963	1 284	1 605	1 926	2 247	2 568	2 889	3 210	3 531	3 531
---------	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Avskrivning för löpande räkningsår 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 -2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977	-2 977
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr -2 239	-2 105	-1 966	-1 822	-1 670	-1 607	-1 447	-1 282	-1 111	-934	-751	-751
------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------	------

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.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 525	8 650	8 773	8 894	9 011	9 220	9 335	9 448	9 558	9 666	9 772

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-12-14 ökar med 2,6%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,60%
- innehåller räntenivå per 2015-12-14	1,04%
- och en reserv för räntökning	2,56%
Total ränta i finansieringsplan	3,60%

B: Om räntenivån per 2015-12-14 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	568	565	562	558	554	549	544	539	533	527	521
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321	321
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-321	-357	-398	-444	-498	-463	-525	-592	-665	-744	-829
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	568	529	485	435	377	407	340	268	189	104	13

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	26	53	82	111	143	176	210	246	284	323

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 mars 2016 för bostadsrättsföreningen Entrékvarteret, org. nr: 769630-5155.

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.

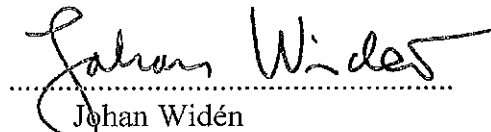
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 17 mars 2016



Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2016-03-17 för Brf Entrékvarteret

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2015-08-27
2.	Registreringsbevis	2015-12-01
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-03-16
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-03-16
5.	Kreditoffert Handelsbanken	2016-02-02
6.	Exploateringsavtal	2014-12-17
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2016-02-11
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2016-01-09
9.	Ritning A-01.0-01	2015-11-30
10.	Ritning K-20.2-001	2015-08-28

2016032106830