

2015032001533

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BELLEVUE PARK**

Organisationsnummer: 769627-6836

Kommun: Göteborg

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 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7-9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2015-03-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BELLEVUE PARK



Håkan Nilsson



Ingemar Bilén



Carl Thormark

## BRF BELLEVUE PARK

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bellevue Park 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 72 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2016 och avslutas under andra kvartalet 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under första kvartalet 2015.

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 2015-03-17. 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 SEB 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:	Kviberg 741:178, Göteborg
Adress:	Rustmästaregatan 17-19, Ordonnansgatan 1-5
Tomtens areal:	ca 2 969 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 061 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fem våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	72 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

#### **Parkering**

32 garageplatser

17 öppna parkeringsplatser

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

#### **Ledningsrätt**

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 2012-07-17, avseende starkströmsledning till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Fastigheten belastas av ledningsrätt, registrerad 2012-07-17, avseende VA-ledningar till förmån för Göteborgs kommun.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Kviberg ga:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsugsanläggning.

## BRF BELLEVUE PARK

Kostnad för samfällighetens förvaltning av ga:47 och ga:48 utgår enligt andelstal. Fastigheten äger andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue, belägna söder om Kvibergs-vägen.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningen Öster om Bellevue. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna 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**

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

### **Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum  
Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Disponibelt utrymme i källare.  
Porttelefon  
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Vatten-/värmemätare

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papptäckning
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### **Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### **Ventilation**

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

2015032001535

## BRF BELLEVUE PARK

### 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>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys i lgh 2 RK separat frys och kylskåp i övr lgh Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare Kombimaskin i lgh <55 kvm Torkställning
WC/dusch				Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, 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 ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. \*) 208 190 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 208 190 000 kr**

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 1480084

Taxeringsvärde bostäder ca 78 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 400 tkr

2015032001536

**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	18 500 000	1	3,60%	666 000	12 950	678 950
Bottenlån	18 500 000	3	3,70%	684 500	12 950	697 450
Bottenlån	18 400 000	5	4,10%	754 400	12 880	767 280
Amortering utöver avtal					194 220	194 220
S:a lån	55 400 000			2 104 900	233 000	2 337 900
Insatser	90 779 000					
Upplåtelseavgifter	62 011 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>208 190 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 337 900**

- 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: 3,80%  
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:

1 256 tkr

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska Centralbyrån för 2013, 29 782 kr/kvm boarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

33 kr/kvm

**167 013**

**BRF BELLEVUE PARK**

2015032001538

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	80 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	15 000	
Vattenavgifter	75 000	
Värmeavgifter	310 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	210 000	
Sophämtning (hushållssopor)	75 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	150 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggningar e)	140 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	190 080	
Försäkringar	25 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 338 080</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	24 000	
		<b>24 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>3 866 993</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 177 700 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 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 140 000 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, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 061	kvm	3 033 613
Årsavgift bredband			190 080
Årsavgift varmvatten			177 700
Hyra garage	32	st	1 000 kr/plats och mån
Avgift öppna p-platser	17	st	400 kr/plats och mån
			384 000
			81 600

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>3 866 993</b>
--	------------------

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

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 kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	%		kr	%		kr	%		kr	per mån	kr	per mån	
11001	91	4 RK M	1 508 000	987 000	2 495 000	50 394	4 200	2 640	220	53 034	4 420	3 100					
11002	70	3 RK	1 262 000	833 000	2 095 000	42 173	3 514	2 640	220	44 813	3 734	2 900					
11003	48	2 RK	982 000	513 000	1 495 000	32 816	2 735	2 640	220	35 456	2 955	1 600					
21001	93	4 RK M	1 555 000	840 000	2 395 000	51 964	4 330	2 640	220	54 604	4 550	3 100					
21002	93	4 RK M	1 555 000	940 000	2 495 000	51 964	4 330	2 640	220	54 604	4 550	3 100					
31001	89	4 RK M	1 531 000	964 000	2 495 000	51 162	4 264	2 640	220	53 802	4 484	3 100					
31002	89	4 RK M	1 531 000	964 000	2 495 000	51 162	4 264	2 640	220	53 802	4 484	3 100					
41001	89	4 RK M	1 531 000	964 000	2 495 000	51 162	4 264	2 640	220	53 802	4 484	3 100					
41002	89	4 RK M	1 531 000	964 000	2 495 000	51 162	4 264	2 640	220	53 802	4 484	3 100					
50901	81	3 RK M	1 391 000	754 000	2 145 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
51001	81	3 RK	1 391 000	954 000	2 345 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
51002	47	2 RK	970 000	475 000	1 445 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
51003	80	3 RK	1 379 000	916 000	2 295 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
11101	81	3 RK	1 391 000	904 000	2 295 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
11102	47	2 RK	970 000	475 000	1 445 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
11103	53	2 RK	1 040 000	605 000	1 645 000	34 754	2 896	2 640	220	37 394	3 116	1 600					
11104	51	2 RK	1 017 000	578 000	1 595 000	33 986	2 832	2 640	220	36 626	3 052	1 600					
21101	81	3 RK	1 391 000	804 000	2 195 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
21102	47	2 RK	970 000	425 000	1 395 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
21103	82	3 RK	1 403 000	892 000	2 295 000	46 885	3 907	2 640	220	49 525	4 127	2 900					
31101	80	3 RK	1 379 000	1 016 000	2 395 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
31102	47	2 RK	970 000	525 000	1 495 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
31103	80	3 RK	1 379 000	966 000	2 345 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
41101	80	3 RK	1 379 000	1 016 000	2 395 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
41102	47	2 RK	970 000	525 000	1 495 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
41103	80	3 RK	1 379 000	1 016 000	2 395 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
51101	81	3 RK	1 391 000	1 054 000	2 445 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
51102	47	2 RK	970 000	525 000	1 495 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
51103	80	3 RK	1 379 000	1 016 000	2 395 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900					
11201	81	3 RK	1 391 000	954 000	2 345 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
11202	47	2 RK	970 000	525 000	1 495 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					
11203	53	2 RK	1 040 000	655 000	1 695 000	34 754	2 896	2 640	220	37 394	3 116	1 600					
11204	51	2 RK	1 017 000	628 000	1 645 000	33 986	2 832	2 640	220	36 626	3 052	1 600					
21201	81	3 RK	1 391 000	854 000	2 245 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900					
21202	47	2 RK	970 000	475 000	1 445 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600					

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	kr			per mån kr	kr	kr	per mån kr	
21203	82	3 RK	1 403 000	942 000	2 345 000	46 885	3 907	2 640	220	49 525	4 127	2 900
31201	80	3 RK	1 379 000	1 066 000	2 445 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
31202	47	2 RK	970 000	575 000	1 545 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
31203	80	3 RK	1 379 000	1 016 000	2 395 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41201	80	3 RK	1 379 000	1 066 000	2 445 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41202	47	2 RK	970 000	575 000	1 545 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
41203	80	3 RK	1 379 000	1 066 000	2 445 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
51201	81	3 RK	1 391 000	1 104 000	2 495 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
51202	47	2 RK	970 000	575 000	1 545 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
51203	80	3 RK	1 379 000	1 066 000	2 445 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
11301	81	3 RK	1 391 000	1 004 000	2 395 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
11302	47	2 RK	970 000	575 000	1 545 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
11303	53	2 RK	1 040 000	705 000	1 745 000	34 754	2 896	2 640	220	37 394	3 116	1 600
11304	51	2 RK	1 017 000	678 000	1 695 000	33 986	2 832	2 640	220	36 626	3 052	1 600
21301	81	3 RK	1 391 000	904 000	2 295 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
21302	47	2 RK	970 000	525 000	1 495 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
21303	82	3 RK	1 403 000	992 000	2 395 000	46 885	3 907	2 640	220	49 525	4 127	2 900
31301	80	3 RK	1 379 000	1 116 000	2 495 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
31302	47	2 RK	970 000	625 000	1 595 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
31303	80	3 RK	1 379 000	1 066 000	2 445 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41301	80	3 RK	1 379 000	1 116 000	2 495 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41302	47	2 RK	970 000	625 000	1 595 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
41303	80	3 RK	1 379 000	1 116 000	2 495 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
51301	81	3 RK	1 391 000	1 154 000	2 545 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
51302	47	2 RK	970 000	625 000	1 595 000	32 415	2 701	2 640	220	35 055	2 921	1 600
51303	80	3 RK	1 379 000	1 116 000	2 495 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
11401	81	3 RK	1 391 000	1 054 000	2 445 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift LGH kr	ÅRSavgift <sup>4)</sup>		ÅRSavgift exkl varmvatten kr	ÅRSavgift TOTAL kr	ÅRSavgift VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr
								per mån kr	per mån kr			
11402	53	2 RK	1 040 000	755 000	1 795 000	34 754	2 896	2 640	220	37 394	3 116	1 600
11403	51	2 RK	1 017 000	728 000	1 745 000	33 986	2 832	2 640	220	36 626	3 052	1 600
21401	81	3 RK	1 391 000	954 000	2 345 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
21402	82	3 RK	1 403 000	1 042 000	2 445 000	46 885	3 907	2 640	220	49 525	4 127	2 900
31401	80	3 RK	1 379 000	1 166 000	2 545 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
31402	80	3 RK	1 379 000	1 116 000	2 495 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41401	80	3 RK	1 379 000	1 166 000	2 545 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
41402	80	3 RK	1 379 000	1 166 000	2 545 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
51401	81	3 RK	1 391 000	1 204 000	2 595 000	46 484	3 874	2 640	220	49 124	4 094	2 900
51402	80	3 RK	1 379 000	1 166 000	2 545 000	46 083	3 840	2 640	220	48 723	4 060	2 900
Justering						-5						
<b>SUMMA</b>	<b>5 061</b>	<b>72</b>	<b>90 779 000</b>	<b>62 011 000</b>	<b>152 790 000</b>	<b>3 033 613</b>		<b>190 080</b>		<b>3 223 693</b>		<b>177 700</b>

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

Hushållsel inklusive el för handduktork 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 eller terrass. 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.

**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 3,80%

**Taxeringsvärde AFT 2013, tkr**

Bostäder: 78 300 Fastighetsskatt  
 Garage: 2 400 2,0%  
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)</b>											
Räntor	tkr -2 105	-2 096	-2 086	-2 074	-2 061	-2 047	-2 031	-2 014	-1 996	-1 976	-1 955
Amorteringar	tkr -39	-42	-47	-52	-58	-64	-71	-78	-85	-95	-105
Extra amorteringar	tkr -194	-226	-257	-288	-318	-347	-376	-405	-434	-459	-485
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 338	-1 365	-1 392	-1 420	-1 448	-1 537	-1 568	-1 599	-1 631	-1 664	-1 697
Fastighetsskatt garage	tkr -24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-28	-28	-29	-29
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -3 700</b>	<b>-3 753</b>	<b>-3 807</b>	<b>-3 859</b>	<b>-3 911</b>	<b>-4 021</b>	<b>-4 073</b>	<b>-4 124</b>	<b>-4 174</b>	<b>-4 223</b>	<b>-4 271</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 672	685	699	713	727	742	757	772	787	803	819

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 401	3 469	3 538	3 609	3 681	3 755	3 830	3 907	3 985	4 065	4 146
Övriga intäkter	tkr 466	471	476	481	486	491	496	501	506	511	516
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 3 867</b>	<b>3 940</b>	<b>4 014</b>	<b>4 090</b>	<b>4 167</b>	<b>4 246</b>	<b>4 326</b>	<b>4 408</b>	<b>4 491</b>	<b>4 576</b>	<b>4 662</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 167</b>	<b>187</b>	<b>207</b>	<b>231</b>	<b>256</b>	<b>225</b>	<b>253</b>	<b>284</b>	<b>317</b>	<b>353</b>	<b>391</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 0										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 167</b>	<b>354</b>	<b>561</b>	<b>792</b>	<b>1 048</b>	<b>1 273</b>	<b>1 526</b>	<b>1 810</b>	<b>2 127</b>	<b>2 480</b>	<b>2 871</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 167	334	501	668	835	1 002	1 169	1 336	1 503	1 670	1 837

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 byggs på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån för 2013, 29 782 kr/kvm boarea. Avskrivning (byggnad) tkr -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256 -1 256

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 023 -968 -912 -852 -791 -787 -723 -656 -587 -516 -442  
 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 3 700	3 753	3 807	3 859	3 911	4 021	4 073	4 124	4 174	4 223	4 271

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-02-12 ökar med 2,9%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,9%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,80%
- innehåller räntenivå per 2015-02-12	0,92%
- och en reserv för ränteökning	2,88%
Total ränta i finansieringsplan	3,80%

<b>B: Om räntenivån per 2015-02-12 ökar med 3 %, dvs ca 0,1% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>											
Ränta	tkr 55	55	55	55	54	54	53	53	53	52	51
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -167	-187	-207	-231	-256	-225	-253	-284	-317	-353	-391
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr 55	35	15	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	13	27	42	58	74	91	109	127	147	167
ökar den totala kostnaden med:											

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bellevue Park med org.nr 769627-6836, 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 72 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 2015.03.17

Stadgar för Brf Bellevue Park antagna 2015.03.17

Registreringsbevis för Brf Bellevue Park

Köpekontrakt för fastigheten Kviberg 741:178 mellan JM AB och Brf Bellevue Park dat. 2015.03.17

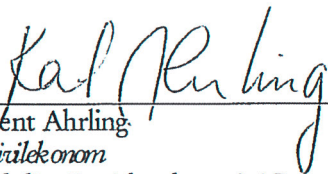
Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Bellevue Park dat. 2015.03.17

Offert för finansieringen av Brf Bellevue Park med ränteuppdatering 2015.02.12

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.03.18



Kent Ahrling

Cirålekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Cirålingenjör

Gar-Bo AB

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