

2013092606918

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SAGOSKOGEN**
Organisationsnummer: 769620-5637

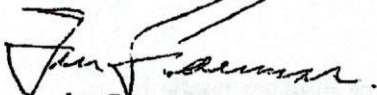
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	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 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

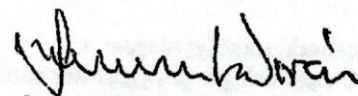
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-09-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SAGOSKOGEN


Jan Granmar


Eva Bondelid Ager


Lennart Wirén

BRF SAGOSKOGEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sagoskogen, organisationsnummer 769620-5637, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 46 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske i kvartal 1, 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 4, 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-09-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt 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 entreprenadkontraktet 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.

Byggsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar: Tomträtten till Opsis Kalopsis 1, Stockholm
Adress: Pippi Långstrumps Gata 28, 30
Tomtens areal: prel. 2 076 m²
Boarea enligt tabell: ca 3 468 m²
Byggnadens utformning: 2 flerbostadshus i 5-6 våningar samt källarvåning i hus 2
Antal bostadslägenheter: 46 st

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

Parkering

32 garageplatser i GA 1, se nedan

Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

2 öppna handikapparkeringsplatser utan motorvärmareuttag som endast får arrenderas ut till medlem med handikapptillstånd

Gemensambetsanläggningar

GA:1 Garage och gårdsbyggnad för entré och nödutrymning, gemensamt med fastigheterna Hugo och Josefin 1 och Solägget 1.

GA:2 Sopsugsanläggning, stationär sopsug, gemensam med alla övriga fastigheter i Annedal.

Andelstalet för GA:1 är 32/140 men för GA:2 är andelstalet ännu inte fastställt.

GA:1 förvaltas genom delägarförvaltning, GA:2 kommer troligen att förvaltas av en samfällighetsförening.

BRF SAGOSKOGEN

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

Växthus, plattbelagda gångtor, belysning, planteringar, lekutrustning, ledningar för yttre VA, el, bredband, fördröjningsmagasin för dagvatten och pumpstation.

Gemensamma anordningar och utrymme

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme. Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum. Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar. Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsugsanläggning (se ovan angående gemensamhetsanläggning).

Cykelrum, städtrum, fastighets- och entréförråd (för barnvagnar och rullstolar).

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Stomme:

Ytterväggar:

Innerväggar, lgh skiljande:

Innerväggar, ej bärande:

Yttertak:

Trappor:

Fönster och fönsterdörrar:

Balkonger:

Entrépartier:

Lägenhetsytterdörrar:

Betongplatta på packad sprängbotten och plintar till berg.

Betong, stålpelare i fasad.

Puts/träpanel på mineralull, oorganiska skivor, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Gipsskivor på reglar.

Tätskiktsmatta, fläktrumstak i plåt

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Prefab betong.

Aluminiumpartier

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2013092606920

ML

BRF SAGOSKOGEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Kapphylla/Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Ev. Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum WC/dusch Tvättstuga	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum/tvättstuga, vissa lägenheter har kombinationsmaskiner
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

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.	150 880 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>41 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	150 921 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0180137
Taxeringsvärdet bostäder ca	75 800 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	1 800 tkr

MW

2013092606921

BRF SAGOSKOGEN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet 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 Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	7 800 000	1	3,40%	265 200	5 460	270 660
Bottenlån 1)	7 800 000	2	3,60%	280 800	5 460	286 260
Bottenlån 1)	7 800 000	3	3,90%	304 200	5 460	309 660
Bottenlån 1)	7 800 000	4	4,10%	319 800	5 460	325 260
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					86 160	86 160
Summa lån	31 200 000			1 170 000	108 000	1 278 000
Insats	73 715 000					
Upplåtelseavgift	46 006 000					
Summa	150 921 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 278 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	21 840
	amortering år 2	0,076%	23 712
	amortering år 3	0,084%	26 208

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 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 3,750%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

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.

Tomträttsavgäld

426 000

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m²

86 700

AK

BRF SAGOSKOGEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	70 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	14 000	
Vattenförbrukning	59 000	
Uppvärmning inkl väderprognosstyrning	202 500	
Elavgifter (exkl hushållsel)	200 800	
GA-Sopsugsanläggning	42 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning	220 625	
Besiktning och service hissar b)		
GA - garage	12 000	
Bredband med telefoni och TV(grundleverans)	121 440	
Försäkringar	15 000	
Parkeringsavtal garage	26 000	
Diverse inkl. jourutryckning	13 000	1 038 365
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	18 000	18 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**2 847 065**

- a) 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 58 100 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
- b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
- e) 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 årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	3 468	m ²	2 408 325
Årsavgift bredband			121 440
Årsavgift varmvatten			58 100
Årshyra garage	32	st	9 000 kr/plats/år
Outhyrda garageplatser	10%	av total hyresintäkt garage	28 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**2 847 065**

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

2013092606923

Nr	LÄGENHET		Boarea, cirka *)	Biarea cirka **)	Storlek ***)	Mark ****)	Andels- tal *****)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATSA OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT Per månad	ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT TOTALT varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)
	16	3 RK													
11001	56	3 RK	M	0,02034	1 499 000	747 000	2 246 000	48 973	4 081	2 640	220	51 613	4 301	1 300	
11002	48	2 RK	M	0,01842	1 358 000	337 000	1 695 000	44 367	3 697	2 640	220	47 007	3 917	1 100	
11101	75	3 RK		0,02168	1 598 000	897 000	2 495 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300	
11102	64	2 RK		0,01918	1 414 000	511 000	1 925 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
11103	48	2 RK		0,01574	1 160 000	335 000	1 495 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	
11104	72	3 RK		0,02111	1 556 000	890 000	2 446 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300	
11105	101	4 RK		0,02705	1 994 000	1 201 000	3 195 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600	
11201	75	3 RK		0,02168	1 598 000	972 000	2 570 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300	
11202	64	2 RK		0,01918	1 414 000	511 000	1 925 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
11203	48	2 RK		0,01574	1 160 000	395 000	1 555 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	
11204	72	3 RK		0,02111	1 556 000	965 000	2 521 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300	
11205	101	4 RK		0,02705	1 994 000	1 401 000	3 395 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600	
11301	75	3 RK		0,02168	1 598 000	1 047 000	2 645 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300	
11302	64	2 RK		0,01918	1 414 000	571 000	1 985 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
11303	48	2 RK		0,01574	1 160 000	455 000	1 615 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	
11304	72	3 RK		0,02111	1 556 000	1 040 000	2 596 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300	
11305	101	4 RK		0,02705	1 994 000	1 501 000	3 495 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600	
11401	75	3 RK		0,02168	1 598 000	1 122 000	2 720 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300	
11402	64	2 RK		0,01918	1 414 000	631 000	2 045 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
11403	48	2 RK		0,01574	1 160 000	515 000	1 675 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	
11404	72	3 RK		0,02111	1 556 000	1 115 000	2 671 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300	
11405	101	4 RK		0,02705	1 994 000	1 651 000	3 645 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600	
11501	124	4 RK		0,03147	2 320 000	2 455 000	4 775 000	75 796	6 316	2 640	220	78 436	6 536	1 600	
11502	125	4 RK		0,03166	2 334 000	2 641 000	4 975 000	76 254	6 355	2 640	220	78 894	6 575	1 600	
21001	73	3 RK		0,02130	1 570 000	1 026 000	2 596 000	51 293	4 274	2 640	220	53 933	4 494	1 300	
21002	64	2 RK		0,01918	1 414 000	291 000	1 705 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
21003	48	2 RK		0,01574	1 160 000	135 000	1 295 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	
21004	72	3 RK		0,02111	1 556 000	840 000	2 396 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300	
21005	89	3 RK		0,02436	1 796 000	1 030 000	2 826 000	58 677	4 890	2 640	220	61 317	5 110	1 300	
21101	75	3 RK		0,02168	1 598 000	1 072 000	2 670 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300	
21102	64	2 RK		0,01918	1 414 000	451 000	1 865 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100	
21103	48	2 RK		0,01574	1 160 000	235 000	1 395 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900	

Nr	Boarea, Biarea cirka *) cirka **) ***)	LÄGENHET Storlek Mark Andels- tal ****)	INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)		
						Per månad	Per månad	Per månad	Per månad			
21104	72	3 RK	0,02111	1 556 000	2 471 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300
21105	101	4 RK	0,02705	1 994 000	3 445 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600
21201	75	3 RK	0,02168	1 598 000	2 745 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300
21202	64	2 RK	0,01918	1 414 000	1 925 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100
21203	48	2 RK	0,01574	1 160 000	1 455 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900
21204	72	3 RK	0,02111	1 556 000	2 546 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300
21205	101	4 RK	0,02705	1 994 000	3 545 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600
21301	75	3 RK	0,02168	1 598 000	2 820 000	52 208	4 351	2 640	220	54 848	4 571	1 300
21302	64	2 RK	0,01918	1 414 000	1 985 000	46 196	3 850	2 640	220	48 836	4 070	1 100
21303	48	2 RK	0,01574	1 160 000	1 515 000	37 898	3 158	2 640	220	40 538	3 378	900
21304	72	3 RK	0,02111	1 556 000	2 621 000	50 836	4 236	2 640	220	53 476	4 456	1 300
21305	101	4 RK	0,02705	1 994 000	3 645 000	65 145	5 429	2 640	220	67 785	5 649	1 600
21401	124	4 RK	0,03147	2 320 000	4 875 000	75 796	6 316	2 640	220	78 436	6 536	1 600
21402	125	4 RK	0,03166	2 334 000	5 075 000	76 254	6 355	2 640	220	78 894	6 575	1 600
Differens			-0,00003			4						
SUMMA	3 468	32	46	73 715 000	119 721 000	2 408 325	121 440	2 529 761	58 100			

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel och el för främluftsfäkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass, vissa belägna i markplan.

*) 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.

***) Angiven biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

Vid beräkning av insats, andelstal och därmed årsavgift har justering skett för de lägenheterna som har biarea.

****) Antal rum (R) med kök (K).

*****) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

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

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

F. EKONOMISK PROGNOSEN

BRF SAGOSKOGEN

2013092606926

Antaganden:
 Höjning årsavgifter, per år år 2 -5 2%
 år 6 -- 2%
 1%
 Höjning hyror, per år 2%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 3,750%
 Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder: 75 800
 Garage: 1 800
 Uthyringslokaler: -
 Fastighetsskatt 1.00%
 uppräknig per år 2.00%
 2.00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader											
Räntor											
Amorteringar/avskrivning	tkr -1 170	-1 166	-1 161	-1 157	-1 151	-1 146	-1 139	-1 133	-1 126	-1 118	-1 110
Extra avskrivn/amortering	tkr -22	-24	-26	-29	-32	-36	-40	-44	-48	-53	-59
Kapitalkostnad	tkr -86	-95	-105	-113	-121	-128	-136	-144	-151	-158	-174
Driftskostnader inkl löpande underhåll *)	tkr -1 278	-1 285	-1 292	-1 299	-1 304	-1 310	-1 315	-1 321	-1 325	-1 329	-1 343
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr -1 038	-1 059	-1 080	-1 102	-1 124	-1 170	-1 193	-1 217	-1 241	-1 266	-1 291
Övriga kostnader	tkr -87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-87
Fastighetsskatt lokaler	tkr -18	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-22	-22
Tomtättsavgäld	tkr -426	-426	-426	-426	-426	-426	-426	-426	-426	-426	-426
SUMMA KOSTNADER	tkr -2 847	-2 875	-2 904	-2 933	-2 960	-3 013	-3 041	-3 072	-3 100	-3 130	-3 169
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2 746	761	777	792	808	824	841	857	874	892	910
Årsavgifter	tkr 2 588	2 640	2 693	2 747	2 802	2 858	2 915	2 973	3 032	3 093	3 155
Årshyror	tkr 259	262	265	268	271	274	277	280	283	286	289
SUMMA INTÄKTER	tkr 2 847	2 902	2 958	3 015	3 073	3 132	3 192	3 253	3 315	3 379	3 444
RESULTAT	tkr 0	27	54	82	113	119	151	181	215	249	275
Föreningens kassa											
Ingående saldo	tkr 41										
KASSABEHÅLLNING	tkr 128	242	383	552	752	958	1 196	1 464	1 766	2 102	2 464
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 87	174	261	348	435	522	609	696	783	870	957

*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

22

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 2 847	2 875	2 904	2 933	2 960	3 013	3 041	3 072	3 100	3 130	3 169

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-08-08 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,750%
- innehåller räntenivå per 2013-08-08	2,740%
- och en reserv för ränteökning	1,010%
Total ränta i finansieringsplan	3,750%

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-08-08 ökar med 2 %, dvs ca 1 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 312	312	312	311	311	311	310	310	309	309	308
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 0	-27	-54	-82	-113	-119	-151	-181	-215	-249	-275
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 312	285	258	229	198	192	159	129	94	60	33

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	10	21	33	45	57	70	84	99	114	130
--------------------------------	-------	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-09-24 för Brf Sagoskogen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-11-16
2. Registreringsbevis	2012-03-29
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-09-23
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-09-23
5. Kreditoffert	2012-08-21
6. Exploateringsavtal	2011-01-31
7. Utdrag från fastighetsregistret	2013-08-07
8. Beräkning av taxeringsvärde	2013-08-08
9. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2012-07-02
10. Räkningar per 2013-08-08	2013-08-08
11. Tomträttsavtal med bilagor	2011-05-04
12. Anläggningsförrättning	2013-04-26

2013092606928

2013092606929

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 september 2013 för bostadsrättsföreningen Sagoskogen, org. nr: 769620-5637.

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.

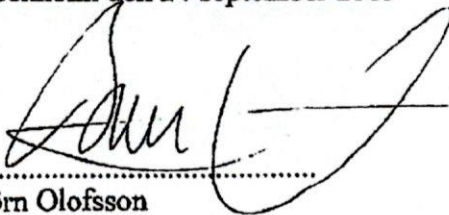
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

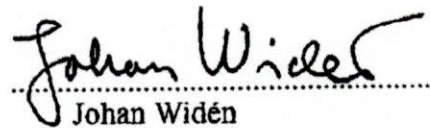
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 24 september 2013



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA