

Registrerad av Bolagsverket 2016-09-23

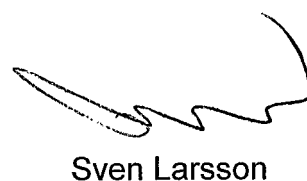
**Ekonomisk plan för****Bostadsrättsföreningen  
Tollare Marina****Nacka kommun, Stockholms län.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 19 september 2016

**Bostadsrättsföreningen Tollare Marina**  
Hans Lindström  
Christer Bentzer  
Sven Larsson

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tollare Marina, som registrerats av Bolagsverket den 16 april 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under augusti 2016 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Tollare 1:140, Nacka kommun, påbörjat byggandet av fem flerbostadshus med 97 st bostadslägenheter samt 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2016.

Inflyttning i lägenheterna preliminärt kunna ske under tredje till fjärde kvartalet 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

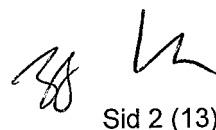
Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Del av fastigheten Tollare 1:140, Nacka kommun förvärvas från Bonava Tre AB i enlighet med tecknade köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.



## B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	del av fastigheten Tollare 1:140, Nacka kommun
Fastighetsareal	c:a 4 785 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 8 428 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	97 st
Lokalarea	c:a 31 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	1 st
Byggnadens utformning	5 flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 97 parkeringsplatser samt 2 MC-platser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	200 340 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	10 388 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	260 000 kr

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el tele och data, undercentral för VVS/ fjärrvärme.  
Barnvagns-/rullstolsrum samt lägenhetsförråd i entréplan. Cykelparkering i garaget.  
Gemensam lokal med bastu, duschar, kök, allrum och toalett.  
Styrelse-/ övernattningsrum utrustat med pentry och toalett.



## Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

- GA1 Gård, gångvägar samt dagvattenanläggning.  
Deltagande är Brf Tollare Marina samt grannförening.  
Förvaltning kommer att ske genom delägarförvaltning.
- GA2 Fibernät.  
Deltagande fastigheter är samtliga i Tollare området.  
Förvaltning kommer att ske genom samfällighetsförening.

## Gemensamma anordningar

- Vatten / avlopp Kommunalt vatten med föreningens mätare placerad i undercentral.  
Individuell mätning av varmvattenförbrukningen i varje lägenhet.
- Uppvärmning Fjärrvärme.  
Lägenheterna är utrustade med vattenburna radiatorer och värms via dessa.
- Undercentral Fjärrvärme- och vattenmätning.
- EI Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
- Ventilation FTX-typ med värmeåtervinning.
- TV/Tele/Data Fastigheten och lägenheterna är anslutna via fiber.  
I varje lägenhet finns en "mediacentral" för vidaredistribution av media till uttag i lägenheten.
- Hiss Fem stycken hissar.
- Post / tidningar Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
- Sophantering Soprum för hushållsavfall finns i hus 4 och 10.  
Miljörum finns i hus 10.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad betongplatta med underliggande isolering.
<b>Antal våningar:</b>	Åtta våningar med garage/ källare i souterräng.
<b>Stomme:</b>	Prefabelement i betong.
<b>Ytterväggar</b>	Prefabricerade sandwichelement.
<b>Yttertak:</b>	Trätakstolar och taktäckning av sedum.
<b>Bjälklag:</b>	Betong.
<b>Lägenhetsskilj. väggar:</b>	Prefabelement i betong.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Laminatbelagda säkerhetsklassade tamburdörrar av stål. Dörrarna är försedda med ringklocka och tittöga. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
<b>Innerväggar:</b>	Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd stålregelstomme.
<b>Balkonger:</b>	Balkongplatta av betong. Balkongräcke av glas på aluminiumstomme.
<b>Uteplatser:</b>	Betongplattor, trädäck på takterrasser. Belysningsarmatur och eluttag finns.
<b>Fönster &amp; fönsterdörrar:</b>	Fabriksmålade med isolerrutor. Innerbågar och karm av målat trä, ytterbåge av färgad aluminium. Fönster och fönsterdörrar i entré-/ markplan är försedda med lås.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
<b>Trapphus:</b>	Entréplan är belagda med natursten och våningsplan är belagda med terrazzo. Trappplan och trapplöp inklusive ev vilplan i betong är belagda med terrazzo. Räcken av målat stål.



## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Hatthylla. Infällda spotlights i tak.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Skåpinredning. Inbyggnadshäll och spiskåpa. Ugn och micro i högskåp samt integrerad diskmaskin. Spotlights under väggskåp. Infällda spotlights i tak.
Bad/ Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning, badkar. Tvättmaskin och torktumlare alt kombinerad tvätt/ tork med bänkskiva samt väggskåp. Infällda spotlights i tak.
WC/ Dusch/ Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning, duschhörna alt duschstång. Tvättpelare. Infällda spotlights i tak.
WC/ Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning. Dusch med duschvägg. Infällda spotlights i tak.
WC	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning. Infällda spotlights i tak.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Inredningspaket typ ELFA.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	753 780 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>753 830 000</b>

## D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	36 000 000	3,00%	1 080 000	50	36 000	1 116 000
Fastighetslån nr 2 1b)	48 000 000	3,00%	1 440 000	50	48 000	1 488 000
Fastighetslån nr 3 1c)	36 000 000	3,00%	1 080 000	50	36 000	1 116 000
Summa fastighetslån	120 000 000					
Upplåtelseavgifter	304 241 705					
Insatser	329 588 295					
<b>Summa finansiering</b>	<b>753 830 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			3 600 000	---	120 000	<b>3 720 000</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 5 089 800 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader	3 600 000	
Amortering	120 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>3 720 000</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	400 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam	460 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	252 840	
Uppvärmning gemensam	300 000	
Elförbrukning, gemensam	100 000	
Prel. elförbrukning i bostad	463 540	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Mätavläsning	20 000	
Renhållning	170 000	
Försäkringar	70 000	
Gemensamhetsanläggning	420 000	
Serviceavtal (hissar, portar, öppningsautomatik)	30 000	
Driftmarginal	53 612	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 974 992</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	106 480	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>106 480</b>
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	254 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>254 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **7 055 472**

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet		
		i genomsnitt		
			SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel kostnader	8 428 m <sup>2</sup>	539 kr/m <sup>2</sup> år	4 542 692	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	31 m <sup>2</sup>	1 000 kr/m <sup>2</sup> år	31 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			2 600	
Intäkt bilplatser, garage	97 st	1 500 kr/månad	1 746 000	
Intäkt MC-platser	2 st	700 kr/månad	16 800	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäd		30 kr/m <sup>2</sup> år	252 840	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m <sup>2</sup> år	463 540	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>7 055 472</b>

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad årsavgift, också erlagga ett tillägg till årsavgiften, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.



**F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	89 444
Belåning kr per m2 BOA + LOA	14 186
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	352 inkl. prel. driftkostnader (85 kr/m2 år).
Årsavgift kr per m2 BOA	624



Brf Tollare Marina  
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor 1)	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
03-1101		99	3 RK	1,1227	51 001	5 445	2 970	59 416	4 951	3 700 325	4 399 675	8 100 000
03-1201		99	4 RK	1,1528	52 369	5 445	2 970	60 784	5 065	3 799 532	4 500 468	8 300 000
03-1202		67	2 RK	0,8439	38 336	3 685	2 010	44 031	3 669	2 781 424	2 168 576	4 950 000
03-1301		45	2 RK	0,6781	30 804	2 475	1 350	34 629	2 886	2 234 961	1 415 039	3 650 000
03-1302		99	4 RK	1,1528	52 369	5 445	2 970	60 784	5 065	3 799 532	4 650 468	8 450 000
03-1303		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	3 346 931	6 600 000
03-1304		80	3 RK	0,9795	44 496	4 400	2 400	51 296	4 275	3 228 350	1 171 650	4 400 000
03-1305		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	1 246 931	4 500 000
03-1401		61	2 RK	0,7987	36 283	3 355	1 830	41 468	3 456	2 632 448	1 667 552	4 300 000
03-1402		99	4 RK	1,1528	52 369	5 445	2 970	60 784	5 065	3 799 532	4 850 468	8 650 000
03-1403		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	3 496 931	6 750 000
03-1404		80	3 RK	0,9795	44 496	4 400	2 400	51 296	4 275	3 228 350	1 471 650	4 700 000
03-1405		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	1 546 931	4 800 000
03-1501		61	2 RK	0,7987	36 283	3 355	1 830	41 468	3 456	2 632 448	1 817 552	4 450 000
03-1502		99	4 RK	1,1528	52 369	5 445	2 970	60 784	5 065	3 799 532	5 050 468	8 850 000
03-1503		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	3 646 931	6 900 000
03-1504		80	3 RK	0,9795	44 496	4 400	2 400	51 296	4 275	3 228 350	1 621 650	4 850 000
03-1505		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	1 696 931	4 950 000
03-1601		81	3 RK	0,9870	44 837	4 455	2 430	51 722	4 310	3 253 069	3 796 931	7 050 000
03-1602		80	3 RK	0,9795	44 496	4 400	2 400	51 296	4 275	3 228 350	1 761 650	4 990 000
03-1603		120	5 RK	1,3336	60 582	6 600	3 600	70 782	5 899	4 995 434	6 604 566	11 000 000
03-1701		155	5 RK	1,5973	72 561	8 525	4 650	85 736	7 145	5 264 567	7 235 433	12 500 000
03-1702		131	5 RK	1,4165	64 348	7 205	3 930	75 483	6 290	4 668 665	6 831 335	11 500 000
04-1101		79	3 RK	0,9720	44 155	4 345	2 370	50 870	4 239	3 203 630	2 496 370	5 700 000
04-1102		70	2 RK	0,8665	39 363	3 850	2 100	45 313	3 776	2 855 911	2 344 089	5 200 000
04-1201		79	3 RK	0,9720	44 155	4 345	2 370	50 870	4 239	3 203 630	2 646 370	5 850 000
04-1202		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 047 956	6 450 000
04-1203		51	2 RK	0,7233	32 858	2 805	1 530	37 193	3 099	2 383 936	566 064	2 950 000
04-1301		79	3 RK	0,9720	44 155	4 345	2 370	50 870	4 239	3 203 630	2 786 370	5 990 000
04-1302		70	2 RK	0,8665	39 363	3 850	2 100	45 313	3 776	2 855 911	2 644 089	5 500 000
04-1303		55	2 RK	0,7535	34 230	3 025	1 650	38 905	3 242	2 483 473	1 316 527	3 800 000
04-1304		41	2 RK	0,6480	29 437	2 255	1 230	32 922	2 744	2 135 754	314 246	2 450 000
04-1401		79	3 RK	0,9720	44 155	4 345	2 370	50 870	4 239	3 203 630	2 946 370	6 150 000
04-1402		82	3 RK	0,9946	45 182	4 510	2 460	52 152	4 346	3 278 118	2 971 882	6 250 000
04-1403		55	2 RK	0,7535	34 230	3 025	1 650	38 905	3 242	2 483 473	1 466 527	3 950 000
04-1404		41	2 RK	0,6480	29 437	2 255	1 230	32 922	2 744	2 135 754	464 246	2 600 000
04-1501		79	3 RK	0,9720	44 155	4 345	2 370	50 870	4 239	3 203 630	3 096 370	6 300 000
04-1502		82	3 RK	0,9946	45 182	4 510	2 460	52 152	4 346	3 278 118	3 121 882	6 400 000
04-1503		55	2 RK	0,7535	34 230	3 025	1 650	38 905	3 242	2 483 473	1 616 527	4 100 000
04-1504		41	2 RK	0,6480	29 437	2 255	1 230	32 922	2 744	2 135 754	564 246	2 700 000
04-1601		111	4 RK	1,2432	56 475	6 105	3 330	65 910	5 493	4 097 483	6 102 517	10 200 000
04-1602		43	1 RK	0,6254	28 410	2 365	1 290	32 065	2 672	2 061 266	1 188 734	3 250 000
04-1603		41	2 RK	0,6480	29 437	2 255	1 230	32 922	2 744	2 135 754	664 246	2 800 000
04-1701		140	5 RK	1,4843	67 428	7 700	4 200	79 328	6 611	4 892 128	7 107 872	12 000 000
08-1001		92	3 RK	1,0699	48 603	5 060	2 760	56 423	4 702	3 526 301	1 973 699	5 500 000
08-1101		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	2 701 493	6 650 000
08-1102		55	2 RK	0,7535	34 230	3 025	1 650	38 905	3 242	2 483 473	1 266 527	3 750 000
08-1201		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	2 901 493	6 850 000
08-1202		128	4 RK	1,3713	62 295	7 040	3 840	73 175	6 098	4 519 690	5 080 310	9 600 000
08-1301		52	1 RK	0,6932	31 490	2 860	1 560	35 910	2 993	2 284 729	1 115 271	3 400 000
08-1302		124	4 RK	1,3412	60 927	6 820	3 720	71 467	5 956	4 420 483	4 529 517	8 950 000
08-1303		128	5 RK	1,3939	63 321	7 040	3 840	74 201	6 183	4 594 177	3 755 823	8 350 000
08-1401		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 947 956	6 350 000
08-1402		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 201 493	8 150 000
08-1403		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 097 956	6 500 000
08-1501		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 047 956	6 450 000
08-1502		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 451 493	8 400 000
08-1503		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 247 956	6 650 000
08-1601		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 147 956	6 550 000
08-1602		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 751 493	8 700 000
08-1603		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 497 956	6 900 000
08-1701		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	4 797 956	8 200 000
08-1702		114	4 RK	1,2658	57 502	6 270	3 420	67 192	5 599	4 171 970	6 828 030	11 000 000
09-1101		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	2 551 493	6 500 000
09-1201		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	2 801 493	6 750 000
09-1301		52	1 RK	0,6932	31 490	2 860	1 560	35 910	2 993	2 284 729	1 215 271	3 500 000
09-1302		124	4 RK	1,3412	60 927	6 820	3 720	71 467	5 956	4 420 483	4 429 517	8 850 000
09-1303		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 397 956	5 800 000
09-1401		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 847 956	6 250 000
09-1402		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 251 493	8 200 000
09-1403		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 872 956	6 275 000
09-1501		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 947 956	6 350 000
09-1502		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 501 493	8 450 000
09-1503		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 972 956	6 375 000
09-1601		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 072 956	6 475 000
09-1602		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 801 493	8 750 000
09-1603		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 147 956	6 550 000

2016092004429

Brf Tollare Marina  
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
09-1701		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	4 997 956	8 400 000
09-1702		113	4 RK	1,2583	57 161	6 215	3 390	66 766	5 564	4 147 251	6 852 749	11 000 000
10-1101		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	795 113	3 800 000
10-1102		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	2 651 493	6 600 000
10-1201		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	1 145 113	4 150 000
10-1202		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	3 151 493	7 100 000
10-1301		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	1 245 113	4 250 000
10-1302		124	4 RK	1,3412	60 927	6 820	3 720	71 467	5 956	4 420 483	4 729 517	9 150 000
10-1303		52	1 RK	0,6932	31 490	2 860	1 560	35 910	2 993	2 284 729	1 215 271	3 500 000
10-1401		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	1 345 113	4 350 000
10-1402		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 401 493	8 350 000
10-1403		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 872 956	6 275 000
10-1501		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	1 445 113	4 450 000
10-1502		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 601 493	8 550 000
10-1503		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	2 972 956	6 375 000
10-1601		76	2 RK	0,9117	41 416	4 180	2 280	47 876	3 990	3 004 887	1 545 113	4 550 000
10-1602		105	4 RK	1,1980	54 422	5 775	3 150	63 347	5 279	3 948 507	4 901 493	8 850 000
10-1603		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	3 172 956	6 575 000
10-1701		104	3 RK	1,1603	52 709	5 720	3 120	61 549	5 129	3 824 251	7 375 749	11 200 000
10-1702		87	3 RK	1,0322	46 890	4 785	2 610	54 285	4 524	3 402 044	5 197 956	8 600 000
SUMMA		8 428	SUMMA	100,0000	4 542 692	463 540	252 840	5 259 072	438 256	329 588 295	304 241 705	633 830 000
Antal lgh		97 st	Differens	-0,0010	-3	0	0	0	-3	0	0	0

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	5 259 072	624
B: Balkong	Summa insats och upplåtelseavgift	633 830 000	75 205

2016092004430

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 596 400</b>	<b>3 592 800</b>	<b>3 589 200</b>	<b>3 585 600</b>	<b>3 582 000</b>	<b>3 549 354</b>
Låneräntor	3 600 000	3 596 400	3 592 800	3 589 200	3 585 600	3 582 000	3 549 354
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 974 992</b>	<b>3 034 492</b>	<b>3 095 182</b>	<b>3 157 085</b>	<b>3 220 227</b>	<b>3 284 632</b>	<b>3 626 499</b>
Driftskostnader	2 258 612	2 303 784	2 349 860	2 396 857	2 444 794	2 493 690	2 753 235
Prel. Driftkostnader	716 380	730 708	745 322	760 228	775 433	790 942	873 264
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>106 480</b>	<b>108 610</b>	<b>110 782</b>	<b>112 997</b>	<b>115 257</b>	<b>117 563</b>	<b>129 799</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	106 480	108 610	110 782	112 997	115 257	117 563	129 799
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER</b>	<b>-1 796 400</b>	<b>-1 832 328</b>	<b>-1 868 974</b>	<b>-1 906 354</b>	<b>-1 944 481</b>	<b>-1 983 372</b>	<b>-2 189 803</b>
Hyror lokaler, garageplatser mm.	-1 796 400	-1 832 328	-1 868 974	-1 906 354	-1 944 481	-1 983 372	-2 189 803
<b>5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>374 000</b>	<b>379 080</b>	<b>384 262</b>	<b>389 547</b>	<b>394 938</b>	<b>459 537</b>	<b>594 934</b>
Amorteringar, lån	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	179 100	285 309
Avsättningar, underhåll	254 000	259 080	264 262	269 547	274 938	280 437	309 625

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	8 428	8 428	8 428	8 428	8 428	8 428	8 428

## ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	5 259 072	5 286 254	5 314 052	5 342 475	5 371 541	5 460 360	5 710 783
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>624</b>	<b>627</b>	<b>631</b>	<b>634</b>	<b>637</b>	<b>648</b>	<b>678</b>

Anmärkning Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande.-År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgifter	5 259 072	5 286 254	5 314 052	5 342 475	5 371 541	5 460 360	5 710 783
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>624</b>	<b>627</b>	<b>631</b>	<b>634</b>	<b>637</b>	<b>648</b>	<b>678</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>							
Årsavgifter	6 459 072	6 485 054	6 511 652	6 538 875	6 566 741	6 654 360	6 893 901
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>766</b>	<b>769</b>	<b>773</b>	<b>776</b>	<b>779</b>	<b>790</b>	<b>818</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 259 072	5 316 004	5 375 039	5 436 244	5 499 694	5 624 559	6 082 424
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>	<b>624</b>	<b>631</b>	<b>638</b>	<b>645</b>	<b>653</b>	<b>667</b>	<b>722</b>

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %  
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.  
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina, organisationsnummer 769632-1665 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

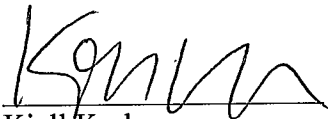
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2016-04-26
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2016-04-26
- c) FDS-utdrag avseende Tollare 1:140, 2016-08-22
- d) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-09-09
- e) Köpekontrakt avseende del av fastighet, 2016-09-08
- f) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2016-09-08
- g) Ritningar, kontraktshandlingar, 2016-06-02
- h) Finansieringsoffert från Handelsbanken, 2016-07-18 med accept, 2016-07-21
- i) Tidplan, reviderad, 2016-02-02

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-09-19



Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joakim Grönwall  
Advokat, Delta Advokatbyrå

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