

BRF FREKVENSEN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREKVENSEN

Organisationsnummer: 769635-9855

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 7-8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11

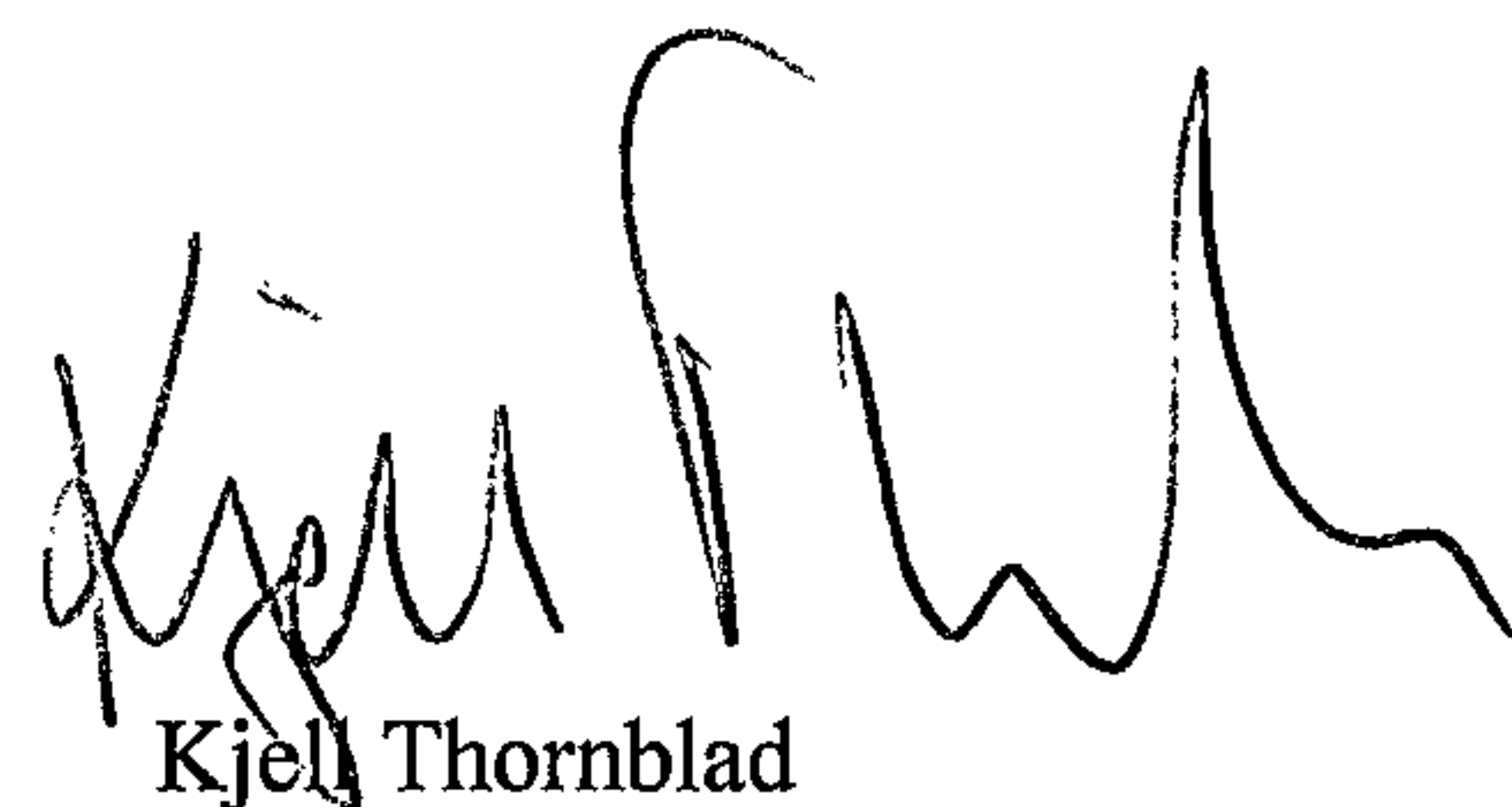
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2019-03-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREKVENSEN


Bengt Gabrielli


Lars Haldorson


Kjell Thornblad

BRF FREKVENSEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frekvensen 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 fyrtionio lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under Q4 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q1 2019.

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 2019-03-06. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-02-19.

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:	Järnbrott 19:4, Göteborgs kommun
Adress:	Bildradiogatan 8, Flygradiogatan
Tomtens areal:	ca 1 329 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 515 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 5 våningar samt källare, vind och garage
Antal bostadslägenheter:	49 st

Parkering

20 garageplatser, varav 2 elplatser

1 öppen parkeringsplats för rörelsehindrad.

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

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.

BRF FREKVENSEN

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

Angöringsvägar

Underjordsbehållare för hushållsavfall och matavfall,

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Moloker för matavfall och hushållssopor

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Cykelverkstad

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på berg och på plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Yttermurar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innervägg, lgh skiljande:	Betong
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbekladd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF FREKVENSEN

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skjutdörrsgarderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. Kombimaskin 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 ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 157 355 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 157 355 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	1480060
Taxeringsvärde bostäder ca	53 700 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 300 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	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	11 450 000	1	2,90%	332 050		332 050
Bottenlån	11 450 000	3	3,20%	366 400		366 400
Bottenlån	11 450 000	5	3,50%	400 750		400 750
Amortering					206 000	206 000
S:a lån	34 350 000			1 099 200	206 000	1 305 200
Insatser	76 175 000					
Upplåtelseavgifter	46 830 000					
S:a finansiering	157 355 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) 1 305 200

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
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: 752 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 2017 med 35 865 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 35 kr/kvm 88 025

36

BRF FREKVENSEN

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	60 000	
Styrelsearvode	35 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	60 000	
Värmeavgifter	100 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	160 000	
Sophämtning (hushållssopor)	120 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	100 000	
Besiktning och service hissar d)		
Trädgårdsskötsel e)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	129 360	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Köldmediekontroll f)		
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		851 860

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	23 000	
		23 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	2 268 085
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- 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 64 990 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home AB ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år och Entreprenören ansvarar för teknisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
- e) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 15 000 kr per år.
- f) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
- g) 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	2 515	kvm	1 729 335
Årsavgift bredband			129 360
Årsavgift varmvatten			64 990
Hyra garage	18	st	1 400 kr/plats och mån 302 400
Hyra garage (el-plats)	2	st	1 750 kr/plats och mån 42 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 268 085
--	------------------

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

BRF FREKVENSEN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	BREDBAND ⁴⁾	exkl varmvatten				
										per mån	per mån	per mån		
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	49	2 RK		1,9770%	1 506 000	889 000	2 395 000	34 189	2 849	2 640	220	36 829	3 069	1 340
11002	54	2 RK		2,0965%	1 597 000	798 000	2 395 000	36 255	3 021	2 640	220	38 895	3 241	1 340
11003	50	2 RK	M	2,0020%	1 525 000	920 000	2 445 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
11004	34	1 RK	M	1,5727%	1 198 000	497 000	1 695 000	27 197	2 266	2 640	220	29 837	2 486	1 048
11101	49	2 RK		1,9770%	1 506 000	939 000	2 445 000	34 189	2 849	2 640	220	36 829	3 069	1 340
11102	54	2 RK		2,0965%	1 597 000	848 000	2 445 000	36 255	3 021	2 640	220	38 895	3 241	1 340
11103	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	970 000	2 495 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
11104	34	1 RK		1,5727%	1 198 000	547 000	1 745 000	27 197	2 266	2 640	220	29 837	2 486	1 048
11105	70	3 RK		2,5730%	1 960 000	1 235 000	3 195 000	44 496	3 708	2 640	220	47 136	3 928	1 590
11201	49	2 RK		1,9770%	1 506 000	989 000	2 495 000	34 189	2 849	2 640	220	36 829	3 069	1 340
11202	54	2 RK		2,0965%	1 597 000	898 000	2 495 000	36 255	3 021	2 640	220	38 895	3 241	1 340
11203	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	1 020 000	2 545 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
11204	34	1 RK		1,5727%	1 198 000	597 000	1 795 000	27 197	2 266	2 640	220	29 837	2 486	1 048
11205	70	3 RK		2,5730%	1 960 000	1 310 000	3 270 000	44 496	3 708	2 640	220	47 136	3 928	1 590
11301	49	2 RK		1,9770%	1 506 000	1 039 000	2 545 000	34 189	2 849	2 640	220	36 829	3 069	1 340
11302	54	2 RK		2,0965%	1 597 000	948 000	2 545 000	36 255	3 021	2 640	220	38 895	3 241	1 340
11303	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	1 070 000	2 595 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
11304	34	1 RK		1,5727%	1 198 000	647 000	1 845 000	27 197	2 266	2 640	220	29 837	2 486	1 048
11305	70	3 RK		2,5730%	1 960 000	1 385 000	3 345 000	44 496	3 708	2 640	220	47 136	3 928	1 590
11401	49	2 RK		1,9770%	1 506 000	1 089 000	2 595 000	34 189	2 849	2 640	220	36 829	3 069	1 340
11402	54	2 RK		2,0965%	1 597 000	998 000	2 595 000	36 255	3 021	2 640	220	38 895	3 241	1 340
11403	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	1 120 000	2 645 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
11404	34	1 RK		1,5727%	1 198 000	697 000	1 895 000	27 197	2 266	2 640	220	29 837	2 486	1 048
11405	70	3 RK		2,5730%	1 960 000	1 460 000	3 420 000	44 496	3 708	2 640	220	47 136	3 928	1 590
21001	50	2 RK	M	2,0020%	1 525 000	920 000	2 445 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
21002	55	2 RK	M	2,1201%	1 615 000	830 000	2 445 000	36 664	3 055	2 640	220	39 304	3 275	1 340
21003	52	2 RK		2,0492%	1 561 000	834 000	2 395 000	35 438	2 953	2 640	220	38 078	3 173	1 340
21004	35	1 RK		1,5963%	1 216 000	479 000	1 695 000	27 606	2 301	2 640	220	30 246	2 521	1 048
21005	68	3 RK	M	2,5258%	1 924 000	1 171 000	3 095 000	43 679	3 640	2 640	220	46 319	3 860	1 590
21101	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	970 000	2 495 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
21102	55	2 RK		2,1201%	1 615 000	880 000	2 495 000	36 664	3 055	2 640	220	39 304	3 275	1 340
21103	52	2 RK		2,0492%	1 561 000	884 000	2 445 000	35 438	2 953	2 640	220	38 078	3 173	1 340
21104	35	1 RK		1,5963%	1 216 000	529 000	1 745 000	27 606	2 301	2 640	220	30 246	2 521	1 048
21105	68	3 RK		2,5258%	1 924 000	1 246 000	3 170 000	43 679	3 640	2 640	220	46 319	3 860	1 590
21201	50	2 RK		2,0020%	1 525 000	1 020 000	2 545 000	34 621	2 885	2 640	220	37 261	3 105	1 340
21202	55	2 RK		2,1201%	1 615 000	930 000	2 545 000	36 664	3 055	2 640	220	39 304	3 275	1 340
21203	52	2 RK		2,0492%	1 561 000	934 000	2 495 000	35 438	2 953	2 640	220	38 078	3 173	1 340
21204	35	1 RK		1,5963%	1 216 000	579 000	1 795 000	27 606	2 301	2 640	220	30 246	2 521	1 048

BG

BRF FREKVENSEN

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %				LGH	per mån			
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21205	68	3 RK	2,5258%	1 924 000	1 321 000	3 245 000	43 679	3 640	2 640	220	1 590
21301	50	2 RK	2,0020%	1 525 000	1 070 000	2 595 000	34 621	2 885	2 640	220	1 340
21302	55	2 RK	2,1201%	1 615 000	980 000	2 595 000	36 664	3 055	2 640	220	1 340
21303	52	2 RK	2,0492%	1 561 000	984 000	2 545 000	35 438	2 953	2 640	220	1 340
21304	35	1 RK	1,5963%	1 216 000	629 000	1 845 000	27 606	2 301	2 640	220	1 048
21305	68	3 RK	2,5258%	1 924 000	1 396 000	3 320 000	43 679	3 640	2 640	220	1 590
21401	50	2 RK	2,0020%	1 525 000	1 120 000	2 645 000	34 621	2 885	2 640	220	1 340
21402	55	2 RK	2,1201%	1 615 000	1 030 000	2 645 000	36 664	3 055	2 640	220	1 340
21403	52	2 RK	2,0492%	1 561 000	1 034 000	2 595 000	35 438	2 953	2 640	220	1 340
21404	35	1 RK	1,5963%	1 216 000	679 000	1 895 000	27 606	2 301	2 640	220	1 048
21405	68	3 RK	2,5258%	1 924 000	1 471 000	3 395 000	43 679	3 640	2 640	220	1 590
Justering			0,0000%				- 1			1	
SUMMA	2 515	49	100,0000%	76 175 000	46 830 000	123 005 000	1 729 335		129 360	1 858 695	64 990

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

Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökat bredband, 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 upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (ca) 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.

BRF FREKVENSEN

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%	Taxeringsvärde FFT 2019, tkr		Uppräkning Fastighetsskatt	
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%	Bostäder:	53 700	per år	
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%	Garage:	2 300	2,0%	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,20%				

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Utbetalningar (exkl. avsättning vttre fond)									
Räntor	tkr	-1 099	-1 093	-1 085	-1 078	-1 069	-1 060	-1 005	-934
Amorteringar	tkr	-206	-226	-245	-265	-285	-304	-402	-501
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-852	-869	-901	-919	-937	-990	-1 093	-1 207
Fastighetsskatt garage	tkr	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-28	-31
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-93
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-2 180	-2 211	-2 255	-2 286	-2 316	-2 379	-2 528	-2 766
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	765	780	796	812	828	845	932	1 029
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	1 924	1 962	2 001	2 041	2 082	2 124	2 344	2 589
Övriga intäkter	tkr	344	347	350	354	358	362	382	402
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	2 268	2 309	2 351	2 395	2 440	2 486	2 726	2 991
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	88	98	96	109	124	107	198	225
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	88	186	282	391	515	622	1 416	2 661
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	88	176	264	352	440	528	968	1 408

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-752	-752	-752	-752	-752	-752	-752	-752
-----------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-546	-516	-499	-466	-431	-429	-240	-113
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 3 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF FREKVENSEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	2 180	2 211	2 255	2 286	2 316	2 379	2 528	2 766

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-01-24 ökar med 2,2%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,20%
- innehåller räntenivå per 2019-01-24	1,00%	
- och en reserv för ränteökning	2,20%	
Total ränta i finansieringsplan		3,20%

B: Om räntenivån per 2019-01-24 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	275	273	271	269	267	265	251	234
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	88	88	88	88	88	88	88	88
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-88	-98	-96	-109	-124	-107	-198	-225
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	275	263	263	248	231	246	141	97

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	9	17	27	37	47	108	183

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	34 690 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	62 567 kr
Insats och upplåtelseavgift	48 909 kr
Lån	13 658 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	739 kr
Årsavgift varmvatten	26 kr
Driftskostnad	339 kr
Kassaflöde	35 kr
Avskrivning	299 kr
Fondavsättning	35 kr
Amortering ³	121 kr
Fondavsättning och amortering ³	156 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	109 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 4 536 kvm.
² Med kvm avses upplåten boarea.
³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

BC

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 6 mars 2019 för bostadsrättsföreningen Frekvensen, org. nr: 769635-9855.

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

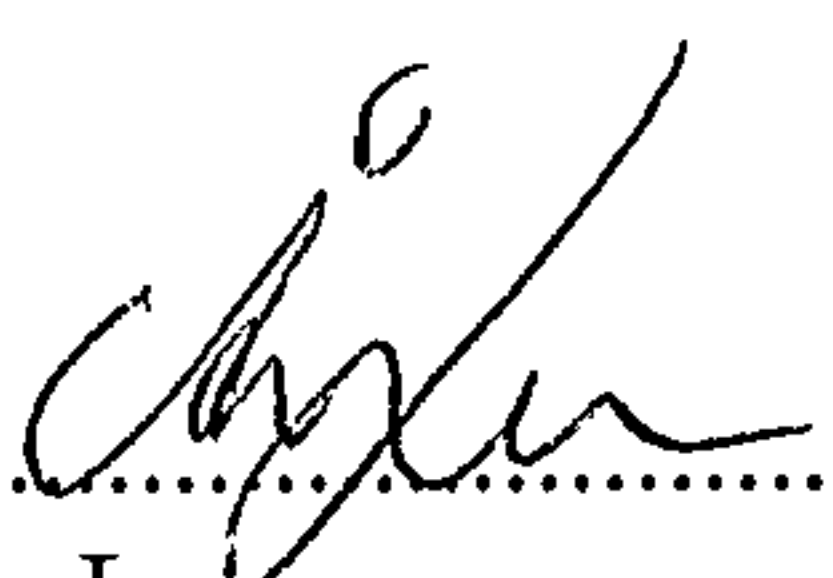
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

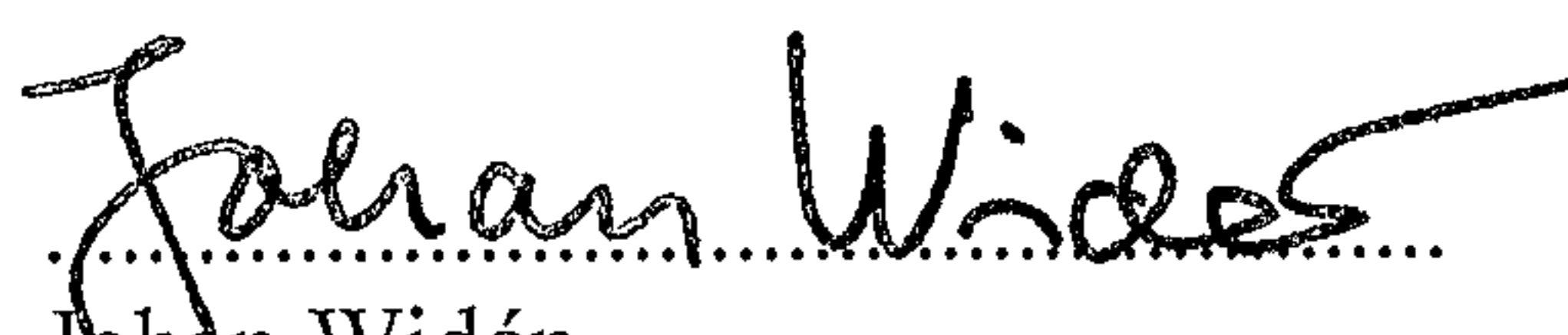
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 mars 2019


.....
Åsa Lehnmo
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3^{tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-07 för Brf Frekvensen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2018-02-16
2.	Registreringsbevis	2018-02-16
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-03-06
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2019-03-06
5.	Kreditoffert SEB	2018-10-11
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2018-10-22
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2019-02-26
8.	Bygglovsbeslut	2019-02-20
9.	Räntor per 2019-01-24	2019-01-24
10.	Underhållsplan sid 24	2019-01-25
11.	Arearedovisning	2016-04-15
12.	Samtal med kontrollansvarig	2019-02-25
13.	Ritning A-40.1-210-KH	2018-11-30
14.	Bekräftelse av marknadspris	2019-02-06

fw