

20230222303674

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÅSTRANDEN 5

Stockholms kommun

ORG NR 769639-5875

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Åstranden 5, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 9 februari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden februari 2023 - juli 2023. Inflyttning beräknas ske enligt följande: augusti 2023 (hus 1), september 2023 (hus 2), december 2023 - februari 2024 (hus 3).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Åstranden 5 har, i avtal daterat den 15 september 2021, av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB förvärvat fastigheten Blästerugnen 1 i Stockholms kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 15 september 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB. Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande sänkning av kontraktssumman har tecknats den 6 oktober 2022. Ett tilläggsavtal 2 till uppdragsavtalet innefattande justerad sänkning av kontraktssumman samt en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 3 och avsnitt I, punkt 8, har tecknats den 21 februari 2023.

Bygglov beviljades den 20 januari 2021. Startbesked erhöles den 15 juni 2021.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Blästerugnen 1, Stockholms kommun (innehåller med äganderätt).
Adresser:	Masugnsvägen 80-88, 168 77 Bromma
Fastighetens areal:	2 273 m ²
Bostadsarea:	Cirka 7 644,5 m ² (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 98,5 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	107 lägenheter i tre flerbostadshus.
Antal lokaler:	Två lokaler. Planerade verksamheter är butik, kontor och/eller salong.
Husens utformning:	Tre punkthus innehållande nio bostadsvåningar vardera sammankopplande med ett underliggande garage. Gemensamma gårdar mellan huskropparna. Lägenhetsförråd i källarplan och fläktrum på tak. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Vattenburet värmesystem med radiatorer, som är anslutna till fjärrvärmesystemet. Synliga värmestammar och värmeledningar. Ventilationssystemet består av ett FX-system. Solceller på tak.
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning för respektive bostadslägenhet.
Vatten:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt vattenabonnemang.
Hiss:	Hiss finns i samtliga tre trapphus.
Soppantering:	I föreningens hus finns två miljörum med plats för hushållssopor samt källsortering.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med nätverksanslutning för datakommunikation. TV och telefoni via bredband (fiber).
Parkering:	Föreningen disponerar 37 garageplatser i garaget, varav fyra platser med laddningsmöjlighet för elbil. Cykelplatser finns i garaget, på entréplan samt på innergårdar.
Barnvagnsrum/ rullstolsförråd:	Barnvagnsrum/rullstolsförråd är belägna i hus 2 och hus 3.
Avtalsservitut:	Avloppsledning, gasledning, elledning och vattenledning (samtliga last).
Eventuellt övriga belastningar:	Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg, el, tele, TV, värme, vatten och avlopp inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Anordningar på föreningens mark: Träd, buskar, övriga planteringar, cykelställ, odlingslådor, skärmar, lekutrymme, sandlåda och dylikt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktion med platsgjuten betongplatta på mark.
Stomme:	Bärande stomme av betong. Bjälklag av typen Hd/f.
Takkonstruktion:	Tak av uppstolpade trätakstolar, isolering samt ytskikt papp.
Fasader/Väggar:	Fasader av målad betong, tegel och till viss del träpanel på balkonger. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Entré/Trapphus:	Klinker på golv på respektive våningsplan och terrazzo i trapplöpen. Postboxar på entréplan samt tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Cykelplatser finns på entréplan.
Dörrar:	Entrépartier i aluminium och glas. Övriga dörrar i allmänna utrymmen av stål. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter av trä av typen lätt dörrar, som är släta och vita.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas (3-glas) av aluminium och trä. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Balkonger/uteplatser/terrasser:	Balkonger av prefabricerad betong med pinnräcken alternativt skärmar av glas. Uteplatser beläggs med betongsten. Terrasser beläggs med trätrall.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kök:	Ekiparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekiparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekiparkett	Målat	Målat
Badrum/tvätt/WC/ dusch:	Klinker	Kakel	Målat
Entré/hall:	Klinker/ekparkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Ekiparkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	428 735 000
Köpeskilling för fastigheten	222 000 000
Köpeskilling för inredningsval	13 132 500
Likviditetsreserv	100 000
Återbetalning av mervärdesskatt avseende hyreslokaler ¹	-750 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	663 217 500 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 750 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 750 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 750 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 440 000 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 318 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 8 900 000 kronor för lokaler (varav 2 100 000 kronor för hyreslokaler och 6 800 000 kronor för garage). Av det totala taxeringsvärdet utgör 93 300 000 kronor mark och 233 600 000 kronor byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Ränte- sats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³ (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	24 800 000	4 år	4,25	1 054 000	-260 400	150 000	943 600
Lån 2	24 800 000	3 år	4,25	1 054 000	-260 400	150 000	943 600
Lån 3	24 800 000	2 år	4,25	1 054 000	-260 400	150 000	943 600
Lån 4	24 800 000	1 år	4,25	1 054 000	-260 400	150 000	943 600
Summa	99 200 000			4 216 000	-1 041 600	600 000	3 774 400
Insatser	440 708 000						
Upplåtelseavgifter	123 309 500						
Summa Finansiering	663 217 500						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Offererade indikativa räntesatser: 5 år: 3,58 %, 4 år: 3,51 %, 3 år: 3,49 %, 2 år: 3,64 %, 1 år: 3,74 %, 3 mån: 3,70 % per den 3 februari 2023. De definitiva räntorna fastställs först vid utbetalningstillfället.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter att lånen har utbetalats.

⁴ Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 6,0 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,60 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,60 %.

Amorteringstiden beräknas till drygt 40 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

3 774 400**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea**230 000****Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	140 000
Arvode till styrelse och revisorer	100 000
Föreningens administration	10 000
Uppvärmning inkl. uppvärmning av vatten	440 000
Gemensam elförbrukning	420 000
Vatten	220 000
Städning	100 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	300 000
Hissar	50 000
Mättjänster	40 000
Försäkringar	120 000
Sophämtning	200 000
Källsortering	100 000
Garage	40 000
Trädgårdsskötsel	100 000
Snöröjning	40 000
Lokaler	10 000
Oförutsett	29 375
TV, telefoni och bredband	256 800
Hushållsel	477 600

Summa Driftskostnader¹, kr**3 193 775****Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0
Fastighetsskatt hyreslokaler	21 000
Fastighetsskatt garage	68 000
Summa skatter, kr	89 000

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr****7 287 175**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 603 140
Årsavgifter, TV, bredband och telefoni ¹	256 800
Årsavgifter hushållsel ²	477 600
Intäkter garageplatser ³	736 560
Hysesintäkter lokaler	192 075
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	21 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	7 287 175

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 200 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 300 kronor, 350 kronor eller 450 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

³ 33 garageplatser à 1 800 kronor per månad samt 4 garageplatser med elladdning à 2 200 kronor per månad. Antagen vakansgrad är 10 %.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)
1-1101	67,0	2 RoK	T	3 480 000	870 000	148 350	4 498 350	0,8834	876 333	49 498	2 400	4 325	4 200
1-1102	48,0	2 RoK	M, F	2 384 000	596 000	12 900	2 992 900	0,6648	659 482	37 250	2 400	3 304	4 200
1-1103	48,0	2 RoK	B, F	2 556 000	639 000	139 250	3 334 250	0,6648	659 482	37 250	2 400	3 304	4 200
1-1104	95,5	4 RoK	T, F	4 796 000	1 199 000	24 850	6 019 850	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
1-1201	79,5	3 RoK	T, KF	4 156 000	1 039 000	331 600	5 526 600	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
1-1202	66,0	3 RoK	B	3 320 000	830 000	62 600	4 212 600	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
1-1203	55,0	2 RoK	B, F	2 796 000	699 000	6 600	3 501 600	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
1-1204	95,5	4 RoK	T, F	4 796 000	1 199 000	237 000	6 232 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
1-1301	79,5	3 RoK	B, KF	3 996 000	999 000	120 300	5 115 300	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
1-1302	66,0	3 RoK	B	3 436 000	859 000	88 900	4 383 900	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
1-1303	55,0	2 RoK	B, F	2 876 000	719 000	32 600	3 627 600	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
1-1304	95,5	4 RoK	B, F	4 636 000	1 159 000	250 350	6 045 350	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
1-1401	79,5	3 RoK	B, KF	4 120 000	1 030 000	140 200	5 290 200	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
1-1402	66,0	3 RoK	B	3 560 000	890 000	58 500	4 508 500	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
1-1403	55,0	2 RoK	B, F	2 956 000	739 000	1 350	3 696 350	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
1-1404	95,5	4 RoK	B, F	4 796 000	1 199 000	123 100	6 118 100	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
1-1501	79,5	3 RoK	B, KF	4 236 000	1 059 000	130 100	5 425 100	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
1-1502	66,0	3 RoK	B	3 676 000	919 000	72 000	4 667 000	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
1-1503	55,0	2 RoK	B, F	3 036 000	759 000	1 350	3 796 350	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
1-1504	95,5	4 RoK	B, F	4 956 000	1 239 000	89 850	6 284 850	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
1-1601	79,5	3 RoK	B, KF	4 360 000	1 090 000	60 500	5 510 500	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
1-1602	66,0	3 RoK	B	3 800 000	950 000	125 100	4 875 100	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
1-1603	55,0	2 RoK	B, F	3 116 000	779 000	1 350	3 896 350	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
1-1604	95,5	4 RoK	B, F	5 116 000	1 279 000	100 500	6 495 500	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400

¹ RoK = Rum och Kök.² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Terrass, F = Externt förråd. KF = Externt litet komplementförråd. Externa lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten. Bostadsrätter utan externt förråd har ett förråd i lägenheten.³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.⁵ På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift telefon/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)
1-1701	79,5	3 RoK	B, KF	4 476 000	1 119 000	262 600	5 857 600	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
1-1702	66,0	3 RoK	B	3 916 000	979 000	18 500	4 913 500	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271
1-1703	55,0	2 RoK	B, F	3 196 000	799 000	115 100	4 110 100	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680
1-1704	95,5	4 RoK	B, F	5 276 000	1 319 000	166 250	6 761 250	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
1-1801	79,5	3 RoK	B, KF	4 636 000	1 159 000	89 300	5 884 300	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
1-1802	66,0	3 RoK	B	4 076 000	1 019 000	76 000	5 171 000	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271
1-1803	55,0	2 RoK	B, F	3 320 000	830 000	151 950	4 301 950	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680
1-1804	95,5	4 RoK	B, F	5 480 000	1 370 000	226 300	7 076 300	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
1-1901	85,5	3 RoK	T, F	7 440 000	1 860 000	145 750	9 445 750	1,0964	1 087 629	61 433	2 400	5 319
1-1902	92,0	3 RoK	T, F	7 760 000	1 940 000	260 450	9 960 450	1,1712	1 161 830	65 624	2 400	5 669
2-1101	79,5	3 RoK	T, KF	4 400 000	1 100 000	122 300	5 622 300	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
2-1102	32,0	1 RoK	M, F	1 740 000	435 000	25 350	2 200 350	0,4806	476 755	26 929	2 400	2 444
2-1103	80,5	3 RoK	T, KF	4 400 000	1 100 000	76 900	5 576 900	1,0388	1 030 490	58 205	2 400	5 050
2-1201	79,5	3 RoK	T, KF	4 400 000	1 100 000	46 400	5 546 400	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
2-1202	66,0	3 RoK	B	3 280 000	820 000	140 700	4 240 700	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271
2-1203	55,0	2 RoK	B, F	2 800 000	700 000	94 600	3 594 600	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680
2-1204	95,5	4 RoK	T, F	4 960 000	1 240 000	267 450	6 467 450	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
2-1301	79,5	3 RoK	B, KF	4 480 000	1 120 000	33 150	5 633 150	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
2-1302	66,0	3 RoK	B	3 400 000	850 000	165 700	4 415 700	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271
2-1303	55,0	2 RoK	B, F	2 834 160	708 540	87 300	3 630 000	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680
2-1304	95,5	4 RoK	B, F	5 040 000	1 260 000	197 400	6 497 400	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
2-1401	79,5	3 RoK	B, KF	4 560 000	1 140 000	63 050	5 763 050	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
2-1402	66,0	3 RoK	B	3 520 000	880 000	47 400	4 447 400	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271
2-1403	55,0	2 RoK	B, F	2 880 000	720 000	49 300	3 649 300	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680
2-1404	95,5	4 RoK	B, F	5 120 000	1 280 000	123 300	6 523 300	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857

¹RoK = Rum och Kök.² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Terrass, F = Externt förråd. KF = Externt litet komplementförråd. Externa lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten. Bostadsrätter utan externt förråd har ett förråd i lägenheten.³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.⁵ På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)
2-1501	79,5	3 RoK	B, KF	4 720 000	1 180 000	137 050	6 037 050	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
2-1502	66,0	3 RoK	B	3 600 000	900 000	2 200	4 502 200	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
2-1503	55,0	2 RoK	B, F	2 920 000	730 000	8 800	3 658 800	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
2-1504	95,5	4 RoK	B, F	5 280 000	1 320 000	351 700	6 951 700	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
2-1601	79,5	3 RoK	B, KF	4 880 000	1 220 000	0	6 100 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
2-1602	66,0	3 RoK	B	3 680 000	920 000	42 000	4 642 000	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
2-1603	55,0	2 RoK	B, F	2 996 400	749 100	84 500	3 830 000	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
2-1604	95,5	4 RoK	B, F	5 440 000	1 360 000	202 550	7 002 550	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
2-1701	79,5	3 RoK	B, KF	5 040 000	1 260 000	156 450	6 456 450	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
2-1702	66,0	3 RoK	B	3 760 000	940 000	19 100	4 719 100	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
2-1703	55,0	2 RoK	B, F	3 069 760	767 440	152 800	3 990 000	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
2-1704	95,5	4 RoK	B, F	5 600 000	1 400 000	183 850	7 183 850	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
2-1801	79,5	3 RoK	B, KF	5 200 000	1 300 000	266 000	6 766 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
2-1802	66,0	3 RoK	B	3 840 000	960 000	64 100	4 864 100	0,8719	864 925	48 854	2 400	4 271	4 200
2-1803	55,0	2 RoK	B, F	3 160 000	790 000	150 900	4 100 900	0,7453	739 338	41 760	2 400	3 680	4 200
2-1804	95,5	4 RoK	B, F	5 760 000	1 440 000	194 350	7 394 350	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
2-1901	85,5	3 RoK	T, F	7 800 000	1 950 000	349 400	10 099 400	1,0964	1 087 629	61 433	2 400	5 319	5 400
2-1902	93,5	4 RoK	T, F	8 440 000	2 110 000	305 950	10 855 950	1,1885	1 178 992	66 593	2 400	5 749	5 400
3-1101	79,5	3 RoK	T, KF	4 679 080	1 169 770	141 150	5 990 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
3-1102	33,0	1 RoK	-	1 601 520	400 380	48 100	2 050 000	0,4921	488 163	27 573	2 400	2 498	3 600
3-1103	80,5	3 RoK	T, KF	4 675 160	1 168 790	146 050	5 990 000	1,0388	1 030 490	58 205	2 400	5 050	4 200

¹RoK = Rum och Kök.² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Terrass, F = Externt förråd. KF = Externt litet komplementförråd. Externa lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten. Bostadsrätter utan externt förråd har ett förråd i lägenheten.³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.⁵ På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ³	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)
3-1201	79,5	3 RoK	T, KF	4 679 080	1 169 770	141 150	5 990 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
3-1202	28,5	1 RoK	B, F	1 676 720	419 180	54 100	2 150 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256
3-1203	69,0	3 RoK	B, F	3 221 720	805 430	72 850	4 100 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432
3-1204	54,5	2 RoK	B, F	2 619 920	654 980	125 100	3 400 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653
3-1205	95,5	4 RoK	T, F	5 056 760	1 264 190	169 050	6 490 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
3-1301	79,5	3 RoK	B, KF	4 583 640	1 145 910	150 450	5 880 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
3-1302	28,5	1 RoK	B, F	1 714 600	428 650	56 750	2 200 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256
3-1303	69,0	3 RoK	B, F	3 298 720	824 680	76 600	4 200 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432
3-1304	54,5	2 RoK	B, F	2 664 320	666 080	119 600	3 450 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653
3-1305	95,5	4 RoK	B, F	5 129 320	1 282 330	178 350	6 590 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
3-1401	79,5	3 RoK	B, KF	4 671 080	1 167 770	141 150	5 980 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
3-1402	28,5	1 RoK	B, F	1 756 720	439 180	54 100	2 250 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256
3-1403	69,0	3 RoK	B, F	3 379 880	844 970	75 150	4 300 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432
3-1404	54,5	2 RoK	B, F	2 708 480	677 120	114 400	3 500 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653
3-1405	95,5	4 RoK	B, F	5 219 320	1 304 830	165 850	6 690 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
3-1501	79,5	3 RoK	B, KF	4 823 640	1 205 910	150 450	6 180 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
3-1502	28,5	1 RoK	B, F	1 890 600	472 650	56 750	2 420 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256
3-1503	69,0	3 RoK	B, F	3 408 920	852 230	138 850	4 400 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432
3-1504	54,5	2 RoK	B, F	2 744 320	686 080	119 600	3 550 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653
3-1505	95,5	4 RoK	B, F	5 369 480	1 342 370	178 150	6 890 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857
3-1601	79,5	3 RoK	B, KF	4 991 080	1 247 770	141 150	6 380 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997
3-1602	28,5	1 RoK	B, F	1 932 720	483 180	54 100	2 470 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256
3-1603	69,0	3 RoK	B, F	3 495 080	873 770	131 150	4 500 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432
3-1604	54,5	2 RoK	B, F	2 828 480	707 120	114 400	3 650 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653
3-1605	95,5	4 RoK	B, F	5 536 760	1 384 190	169 050	7 090 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857

¹RoK = Rum och Kök.² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Terrass, F = Externt förråd. KF = Externt litet komplementförråd. Externa lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten. Bostadsrätter utan externt förråd har ett förråd i lägenheten.³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.⁵ På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Balkong/ Terrass/ Förråd ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- Lån i förhållande tal ³ till andelstal för årsavgifter	Andels- Lån i förhållande tal ³ till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)
3-1701	79,5	3 RoK	B, KF	5 143 640	1 285 910	150 450	6 580 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
3-1702	28,5	1 RoK	B, F	1 970 600	492 650	56 750	2 520 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256	3 600
3-1703	69,0	3 RoK	B, F	3 568 920	892 230	138 850	4 600 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432	4 200
3-1704	54,5	2 RoK	B, F	2 904 320	726 080	119 600	3 750 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653	4 200
3-1705	95,5	4 RoK	B, F	5 692 120	1 423 030	174 850	7 290 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
3-1801	79,5	3 RoK	B, KF	5 311 080	1 327 770	141 150	6 780 000	1,0273	1 019 082	57 561	2 400	4 997	4 200
3-1802	28,5	1 RoK	B, F	2 012 720	503 180	54 100	2 570 000	0,4403	436 778	24 671	2 400	2 256	3 600
3-1803	69,0	3 RoK	B, F	3 655 080	913 770	131 150	4 700 000	0,9064	899 149	50 787	2 400	4 432	4 200
3-1804	54,5	2 RoK	B, F	3 068 480	767 120	114 400	3 950 000	0,7395	733 584	41 435	2 400	3 653	4 200
3-1805	95,5	4 RoK	B, F	5 856 760	1 464 190	169 050	7 490 000	1,2115	1 201 808	67 882	2 400	5 857	5 400
3-1901	112,0	5 RoK	T, F	9 107 280	2 276 820	265 900	11 650 000	1,4015	1 390 288	78 528	2 400	6 744	5 400
3-1902	99,5	4 RoK	T, F	8 527 560	2 131 890	249 250	10 908 700	1,2576	1 247 539	70 465	2 400	6 072	5 400
diff.								0,0000	-23	0			
SUMMA	7 644,5			440 708 000	110 177 000	13 132 500	564 017 500	100,0000	99 200 000	5 603 140	256 800		477 600

¹ RoK = Rum och Kök.² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Terrass, F = Externt förråd. KF = Externt litet komplementförråd. Externa lägenhetsförråd ingår i bostadsrätten. Bostadsrätter utan externt förråd har ett förråd i lägenheten.³ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.⁵ På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal	Lokalarea (m ²)
Hus 2	57,5
Hus 3	41,0
	98,5

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	86 757 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	73 781 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea, exkl garage (BOA+LOA), år 1:	12 812 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel)	733 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	96 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	829 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	418 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	15 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	2 163 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	43 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	606 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	78 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	170 kr

Nyckeltalen anges som ett genomsnitt per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	5 603 140	5 883 297	6 177 462	6 486 335	6 810 652	6 946 865	7 669 900	8 468 189
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	734 400	749 088	764 070	779 351	794 938	810 837	895 230	988 406
Årsavgift kr/m²	829	868	908	950	995	1 015	1 120	1 237
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	949 635	968 628	988 000	1 007 760	1 027 915	1 048 474	1 157 600	1 278 084
Summa intäkter	7 287 175	7 601 013	7 929 532	8 273 446	8 633 505	8 806 175	9 722 729	10 734 679
Driftskostnader	3 193 775	3 257 651	3 322 804	3 389 260	3 457 045	3 526 186	3 893 194	4 298 401
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	235 739
Fastighetsskatt garagelokaler	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892	91 519
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 599	28 263
Summa	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	108 491	355 521
Kapitalkostnader								
Räntor	4 216 000	4 190 500	4 163 470	4 134 818	4 104 447	4 072 254	3 879 890	3 622 463
Räntegaranti	-1 041 600	-776 513	-514 550	-255 713	0	0	0	0
Avskrivningar	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Summa kostnader	10 857 175	11 162 418	11 464 319	11 762 812	12 057 829	12 096 703	12 281 574	12 676 385
Årets resultat¹	-3 570 000	-3 561 405	-3 534 787	-3 489 366	-3 424 323	-3 290 528	-2 558 845	-1 941 706

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	230 000	241 500	253 575	266 254	279 566	293 545	374 646	478 153
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	230 000	471 500	725 075	991 329	1 270 895	1 564 440	3 267 561	5 441 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-3 570 000	-3 561 405	-3 534 787	-3 489 366	-3 424 323	-3 290 528	-2 558 845	-1 941 706
Årets avskrivning	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	830 000	838 595	865 213	910 634	975 677	1 109 472	1 841 155	2 458 294
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-600 000	-636 000	-674 160	-714 610	-757 486	-802 935	-1 074 509	-1 437 935
Årets kassaflöde	330 000	202 595	191 053	196 024	218 191	306 537	766 646	1 020 359

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	330 000	532 595	723 648	919 672	1 137 863	1 444 400	4 345 275	9 399 879
Taxeringsvärde garagelokaler	6 800 000	6 936 000	7 074 720	7 216 214	7 360 539	7 507 749	8 289 162	9 151 905
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 100 000	2 142 000	2 184 840	2 228 537	2 273 108	2 318 570	2 559 888	2 826 324
Låneskuld	99 200 000	98 600 000	97 964 000	97 289 840	96 575 230	95 817 744	91 291 523	85 234 418

Förutsättningar

Årsavgifterna enligt schablon höjs med 5,0 % år 2-5 och med 2,0 % år 6-16.

Årsavgifterna efter förbrukning och lika belopp per lgh samt hyrorna höjs med 2,0 % per år 2-16.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 5,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 600 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6,0 %.

Medelränta är 4,25 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	829	868	908	950	995	1015	1120	1237
Antagen räntenivå + 1%	829	900	972	1046	1121	1140	1240	1349
Antagen räntenivå + 2%	829	932	1036	1142	1248	1265	1359	1460
Antagen räntenivå - 1%	829	835	844	855	869	889	1001	1126
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	829	872	917	965	1015	1040	1179	1343
Antagen inflationsnivå + 2%	829	877	927	980	1035	1067	1243	1463
Antagen inflationsnivå - 1 %	829	863	899	936	976	990	1067	1145

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå är 4,25 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

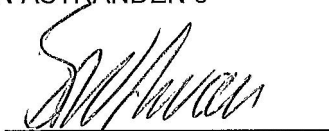
1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, eventuell terrass samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 20 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Stockholm den 21 februari 2023

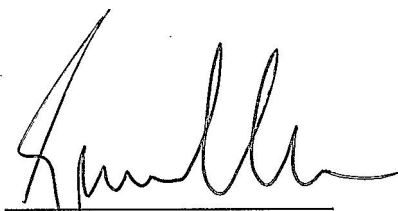
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅSTRANDEN 5



Johan Alenius



Bo Wolwan



Göran Olsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

21

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-02-~~15~~ för bostadsrättsföreningen Åstranden 5, org. nr: 769639-5875.

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 preliminär 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.

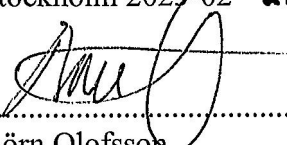
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

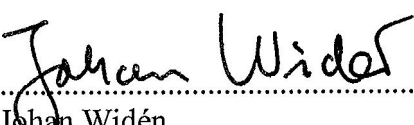
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2023-02-22


.....
Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Johan Widén
Civ.ing
Kungsholmens Kontorshotell
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-02-22 för Brf Åstranden 5

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-02-09
2. Registreringsbevis	2021-02-09
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-09-15
4. Tillägg till uppdragsavtal	2022-10-06
5. Tilläggsavtal 2 till uppdragsavtal	2023-02-21
6. Kreditoffert SEB	2021-12-02
7. Indikativa räntor	2023-02-03
8. Åstranden 5 – ytor samt lägenhetslista	2021-11-12
9. Utdrag från fastighetsregistret	2023-02-06
10. Beräkning av taxeringsvärde	2023-02-07
	2023-02-16
11. Bygglovsbeslut	2021-01-20
12. Beslut om startbesked	2021-06-15
13. Information från kontrollansvarig	2023-02-17
14. Bekräftelse för Brf Åstranden 5	2023-02-20
15. Bekräftelse avseende ändring av innehållet i uppdragsavtal	2022-10-13
16. Lägenhetslista med förråd	2021-01-12
17. Godkännande av ändrad amortering	2023-02-14
18. Bekräftelse 2 för Brf Åstranden 5	2023-02-22

2023022303692

ju