

Organisationsnr: 769620-6551

201004153097

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISAN I VÄSTRA ERIKSBERG

FASTIGHET: DEL AV SANNEGÅRDEN 77:1

SÄTE: GÖTEBORG

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 4 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av
föreningens årliga kostnader | Sid 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 7 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser,
upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 8-9 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 10 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 11 |
| H. | Särskilda förhållanden | Sid 12 |

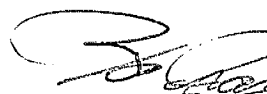
Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG

2010-04-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISAN I VÄSTRA ERIKSBERG


 Ingemar Bilén


 Bo-Ivarsson


 Mattias Klintbäck
Registrerad av Bolagsverket 2010-04-16

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769620-6551 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 flerbostadshus innehållande sammanlagt 56 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i april 2011.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

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 på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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 2010-04-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden - för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter - hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sannegården 77:1, Göteborgs kommun
Adress:	Astris gata 82-96
Tomtens areal:	ca 1 854 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 3 450 m ²
Antal bostadslägenheter:	56 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i fyra våningar och källare

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutas till fjärrvärme.
Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarvåningen.
Elcentral/elrum, fläktrum.
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Lägenhetsförråd i källarvåning.
Kabel/fiber för telefon, Kabel-TV och data.
Utrymme för sopsug.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Inkommande elservis
Anslutning och ledningar för vatten och avlopp
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Parkering

20 st garageplatser
19 st parkeringsplatser

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugsanläggning med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:40 avseende parkeringsplatser och parkeringsautomater med tillhörande ledningar och elförsörjning, ytterbelysning med elförsörjning, grönområde med planteringar samt dagvatten- och dräneringsledningar med erforderliga brunnar, vilken förvaltas av Eriksbergplatåns parkering samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, gård, belysning, dagvattenledningar, källarutrymmen, el- och värmeanläggningar, utrymme för sophantering samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende ledningar för el, värme, vatten och avlopp till förmån för intilliggande fastighet.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong med stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Isolerad trästomme med oorganisk skiva
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gips på stål/träreolar
Yttertak:	Papp på råspont, takstolar av trä
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster, energiglas
Balkonger:	Betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Glaskeramikhäll och ugn Kyl/Frys-skåp Fläkt Mikrovågsugn Diskmaskin i 2-3 rok Skåpssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Badrum med tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshängare Toalett-pappershållare Övrig inredning enligt ritning Kombinerad tvätt och torktumlare
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

118 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

118 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 70 000 000 kr
varav för garage till ca 1 700 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1480067

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	kr	2) år	3) %	kr	1) kr	kr
Bottenlån	9 640 000	1	3,30%	318 120	6 816	324 936
Bottenlån	9 640 000	3	4,70%	453 080	6 816	459 896
Bottenlån	11 000 000	5	5,60%	616 000	7 777	623 777
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					73 341	73 341
Summa lån	30 280 000			1 387 200	94 750	1 481 950
Insatser	60 201 000					
Upplåtelseavgifter	27 519 000					
Summa finansiering	118 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 481 950

1) Amortering år 2: 104 225 år 3: 113 700

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
21 409 kr 23 729 kr 26 299 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,58%
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2 boarea	103 500
--	-----------------	---------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	101 000	
Administration , styrelsearvode, m m	20 000	
Revisionsarvode	20 000	
Vattenavgifter	75 000	
Värmeavgifter	80 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	300 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	50 000	
Hissar 5 st	33 750	
Gemensamhetsanläggningen ga:10 för sopsug mm	55 000	
Gemensamhetsanläggningen ga:40 för parkeringsplatser mm	10 000	
Gemensamhetsanläggning garage, källare, innergård d)	75 000	
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	134 400	
Försäkringar	35 000	
Övrigt	20 000	
Kommunal fastighetsavgift e)		
Fastighetsskatt garage	17 000	
<u>Summa driftskostnader</u>		1 026 150

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 611 600
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift
Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	3 450 m2	594 kr/m2 (i snitt)	2 048 880
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			154 150
Årsavgifter TV, telefoni och data		200 kr/mån o lgh	134 400
Årshyra garage	20 st	11 400 kr/st (950 kr/mån, 90 % uthyrt)	205 200
Arrende parkering*	19 st	6 600 kr/st (550 kr/mån, 55 % uthyrt)	68 970

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 611 600
--	------------------

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

* Parkeringsplatser administreras genom ga:40.

201004153103

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH	ÅRSAVGIFT		VARMVATTEN ****)	ÅRSAVGIFT		TV, TELE, DATA		ÅRSAVGIFT		TOTALT	
	Storlek	Boarea	Andelstal		AVGIFT	UPPLÅTELSE-		per år	per månad		per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	*)	m ²	***)	kr	kr	AVGIFT	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
111001	u	2 RK	59	1,7259	1 039 000	406 000	1 445 000	35 361	2 947	2 450	204	204	2 400	200	40 211	3 351		
111002	u	3 RK	70	1,9618	1 181 000	564 000	1 745 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
111003	u	2 RK	64	1,8172	1 094 000	351 000	1 445 000	37 233	3 103	2 450	204	204	2 400	200	42 083	3 507		
111101	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	703 000	1 895 000	40 569	3 381	3 200	267	267	2 400	200	46 169	3 847		
111102	b	3 RK	70	1,9618	1 181 000	714 000	1 895 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
111103	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	451 000	1 545 000	37 233	3 103	2 450	204	204	2 400	200	42 083	3 507		
111201	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	753 000	1 945 000	40 569	3 381	3 200	267	267	2 400	200	46 169	3 847		
111202	b	3 RK	70	1,9618	1 181 000	764 000	1 945 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
111203	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	501 000	1 595 000	37 233	3 103	2 450	204	204	2 400	200	42 083	3 507		
111301	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	903 000	2 095 000	40 569	3 381	3 200	267	267	2 400	200	46 169	3 847		
111302	b	3 RK	70	1,9618	1 181 000	914 000	2 095 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
111303	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	651 000	1 745 000	37 233	3 103	2 450	204	204	2 400	200	42 083	3 507		
11001	u	3 RK	70	1,9618	1 181 000	314 000	1 495 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
11002	u	3 RK	66	1,8903	1 138 000	307 000	1 445 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
11101	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	407 000	1 545 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
11102	b	1 RK	40	1,3438	809 000	86 000	895 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
11103	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	367 000	1 395 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
11201	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	507 000	1 645 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
11202	b	1 RK	40	1,3438	809 000	186 000	995 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
11203	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	467 000	1 495 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
11301	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	607 000	1 745 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
11302	b	1 RK	40	1,3438	809 000	286 000	1 095 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
11303	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	567 000	1 595 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
21001	u	3 RK	66	1,8903	1 138 000	307 000	1 445 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
21101	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	407 000	1 545 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
21102	b	1 RK	40	1,3438	809 000	86 000	895 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
21103	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	367 000	1 395 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
21201	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	507 000	1 645 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
21202	b	1 RK	40	1,3438	809 000	186 000	995 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
21203	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	467 000	1 495 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
21301	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	607 000	1 745 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
21302	b	1 RK	40	1,3438	809 000	286 000	1 095 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
21303	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	567 000	1 595 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		
31001	u	3 RK	70	1,9618	1 181 000	314 000	1 495 000	40 194	3 350	3 200	267	267	2 400	200	45 794	3 816		
31002	u	3 RK	66	1,8903	1 138 000	307 000	1 445 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
31101	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	407 000	1 545 000	38 731	3 228	3 200	267	267	2 400	200	44 331	3 694		
31102	b	1 RK	40	1,3438	809 000	86 000	895 000	27 533	2 294	2 000	167	167	2 400	200	31 933	2 661		
31103	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	367 000	1 395 000	34 987	2 916	2 450	204	204	2 400	200	39 837	3 320		

Nr	LÄGENHET		Boarea *) cirka **)	Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ****)	ÅRSAVGIFT TV, TELE, DATA		ÅRSAVGIFT TOTALT	
	Storlek)	Boarea)						per år	per månad		per år	per mån	per år	per mån
		m ²	***)	%				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31201	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	507 000	1 645 000	38 731	3 228	3 200	2 400	200	44 331	3 694
31202	b	1 RK	40	1,3438	809 000	186 000	995 000	27 533	2 294	2 000	2 400	200	31 933	2 661
31203	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	467 000	1 495 000	34 987	2 916	2 450	2 400	200	39 837	3 320
31301	b	3 RK	66	1,8903	1 138 000	607 000	1 745 000	38 731	3 228	3 200	2 400	200	44 331	3 694
31302	b	1 RK	40	1,3438	809 000	286 000	1 095 000	27 533	2 294	2 000	2 400	200	31 933	2 661
31303	b	2 RK	58	1,7076	1 028 000	567 000	1 595 000	34 987	2 916	2 450	2 400	200	39 837	3 320
41001	u	2 RK	64	1,8172	1 094 000	401 000	1 495 000	37 233	3 103	2 450	2 400	200	42 083	3 507
41002	u	3 RK	75	2,0531	1 236 000	609 000	1 845 000	42 066	3 506	3 200	2 400	200	47 666	3 972
41003	u	2 RK	59	1,7259	1 039 000	406 000	1 445 000	35 361	2 947	2 450	2 400	200	40 211	3 351
41101	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	501 000	1 595 000	37 233	3 103	2 450	2 400	200	42 083	3 507
41102	b	3 RK	75	2,0531	1 236 000	709 000	1 945 000	42 066	3 506	3 200	2 400	200	47 666	3 972
41103	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	703 000	1 895 000	40 569	3 381	3 200	2 400	200	46 169	3 847
41201	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	551 000	1 645 000	37 233	3 103	2 450	2 400	200	42 083	3 507
41202	b	3 RK	75	2,0531	1 236 000	759 000	1 995 000	42 066	3 506	3 200	2 400	200	47 666	3 972
41203	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	753 000	1 945 000	40 569	3 381	3 200	2 400	200	46 169	3 847
41301	b	2 RK	64	1,8172	1 094 000	701 000	1 795 000	37 233	3 103	2 450	2 400	200	42 083	3 507
41302	b	3 RK	75	2,0531	1 236 000	859 000	2 095 000	42 066	3 506	3 200	2 400	200	47 666	3 972
41303	b	3 RK	71	1,9800	1 192 000	903 000	2 095 000	40 569	3 381	3 200	2 400	200	46 169	3 847
Justering														
SUMMA	56 lgh	3 450	100,0000		60 201 000	27 519 000	87 720 000	2 048 880	154 150		134 400		2 337 430	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV

I hushållsel ingår förbrukningen av el för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, övriga lägenheter har balkong

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

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

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Beräknad kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och administration.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år
år 1 - 5
år 6 - -

Höjning hyror, per år
Driftkostnadsökning (inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

Kommunal fastighetsavgift:

2011 bostäder: 1 303 kr/lgh o år
uppskattad förändring per år:
år 1-5 2,0%
år 6-10 0%
år 11- 50%
100%

Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:

garage: 1 700 tkr
2,0%
fastighetsskatt: 1,0%

År efter färdigställande:

Kalenderår: 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

Kapitalkostnader

Räntor
Amortering/avskrivning not 1 sida 5
Extra amortering/avskrivning not 4 sida 5

Kapitalkostnad

-1 482 -1 487 -1 492 -1 496 -1 500 -1 503 -1 507 -1 509 -1 511 -1 513 -1 523 tkr

Driftskostnader inkl löpande underhåll**Avsättning för fastighetsunderhåll *)****Övriga kostnader**

Kommunal fastighetsavgift
Fastighetsskatt garage

-1 009 -1 029 -1 050 -1 071 -1 092 -1 114 -1 136 -1 159 -1 182 -1 206 -1 230 tkr
-104 -104 -104 -104 -104 -104 -104 -104 -104 -104 -104 tkr
0 0 0 0 0 -40 -41 -42 -43 -44 -89 tkr
-17 -17 -18 -18 -18 -19 -19 -20 -20 -20 -21 tkr

SUMMA KOSTNADER

-2 612 -2 638 -2 663 -2 689 -2 714 -2 780 -2 807 -2 834 -2 859 -2 887 -2 967 tkr

Årsavgift, genomsnitt kr/m²

678 691 705 719 733 748 763 778 794 810 826 kr/m²

Årsavgifter

Hysesintäkter

2 337 2 384 2 432 2 480 2 530 2 581 2 632 2 685 2 739 2 793 2 849 tkr
274 277 280 282 285 288 291 294 297 300 303 tkr

SUMMA INTÄKTER

2 612 2 661 2 712 2 763 2 815 2 869 2 923 2 979 3 036 3 093 3 152 tkr

RESULTAT

Föreningens kassa

Ingående saldo

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 tkr

Kassabehållning

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

104 231 383 561 766 959 1 180 1 429 1 709 2 020 2 309 tkr
104 208 312 416 520 624 728 832 936 1 040 1 144 tkr

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

*) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförts.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 612	2 638	2 663	2 689	2 714	2 780	2 807	2 834	2 859	2 887	2 967

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2010-03-02 ökar med 1,7%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,7%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,6%
- innehåller räntenivå per 2010-03-02	2,9%
- och en reserv för ränteökning	1,7%
Total ränta i ekonomisk plan	4,6%

B. Om räntenivån per 2010-03-02 ökar med 2,7% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	303	302	301	300	299	297	295	294	293	290	289 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-24	-48	-74	-101	-89	-117	-145	-176	-206	-186 tkr
Behov årsavgiftsökning:	303	278	253	226	198	208	178	149	117	84	103 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

D. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år
 ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:

0	10	20	31	43	55	68	81	95	109	124	tkr
---	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområde/ uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
grundutbud bredband som fördelas per enhet
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de 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, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

201004153108

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 april 2010 för bostadsrättsföreningen Visan i Västra Eriksberg, org. nr: 769620-6551.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

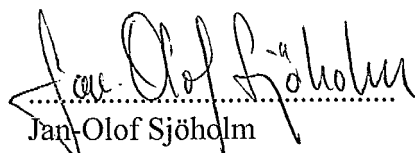
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

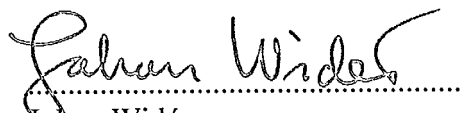
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 13 april 2010



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2010-04-13 för Brf Visan i Västra Eriksberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2009-10-14 |
| 2. Registreringsbevis | 2009-10-14 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor: | 2010-04-12 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2010-04-12 |
| 5. Finansieringsoffert | 2009-09-25 |
| 6. Exploaterings och markfördelningsavtal | 2006-05-02 |
| 7. Ändring av exploaterings och markfördelningsavtal | 2006-05-02 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | 2010-03-10,15 |
| 9. Försäkringsbrev byggförsäkring Garbo | 2010-01-19 |
| 10. Adresskarta, Stadsbyggnadskontoret Göteborg | odaterad |
| 11. Räntor per den 2 mars 2010 | 2010-13-02 |

201004153110