

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
THE VILLAGE STHLM 2
Stockholms kommun

ORG NR 769634-8783

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 årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-14
F. Nyckeltal	15
G. Ekonomisk prognos	16
H. Känslighetsanalys	17
I. Särskilda förhållanden	18
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen The Village STHLM 2, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 8 juni 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med januari månad 2019. Inflyttning beräknas ske under perioden juni 2019 t o m februari 2020.

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.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2018.

Brf the Village STHLM 2 har, i avtal daterat den 7 september 2017, mellan GV 10 Förvaltning AB, Sjöstadsbo AB och The Village AB avtalat om överlåtelse av andelarna i den ekonomiska föreningen G10 Hammarby EF 2. Den ekonomiska föreningen var vid tidpunkten civilrättslig ägare till del av fastigheten Godsvagnen 10.

G10 Hammarby EF 2 fusionerades den 2 mars 2018 genom att gå upp i Brf the Village STHLM 2 som därigenom blev direkt ägare till del av fastigheten Godsvagnen 10. Den 23 april 2018 registrerades klyvning av fastigheten Godsvagnen 10 varvid Brf the Village STHLM 2 erhöll fastigheten Godsvagnen 12. Förvärvet av fastigheten har genomförts genom en så kallad underprisöverlåtelse för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelserna medför att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Fastighetens beräknade övervärde vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande är ca 415 Mkr. Räknat på dagens skattesats är den latent skatteskulden för bostadsrättsföreningen ca 91 Mkr.

I ekonomiska föreningen G 10 Hammarby EF 2 ligger även totalentreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB, tecknat den 12 september 2016.

Uppdragsavtal, daterat den 7 september 2017, har tecknats mellan föreningen och Sjöstadsbo AB. Bygglov beviljades den 8 juni 2016 och kompletterades den 2 maj 2018. Startbesked erhöles den 20 september 2016 respektive 2 maj 2018.

Sjöstadsbo AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Sjöstadsbo AB de osålda lägenheterna. Sjöstadsbo AB garanterar även hyresintäkter för lokaler (ej garage) enligt den ekonomiska planen under tre år fr. o. m. avräkningsdagen.

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

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Godsvagnen 12, Stockholms kommun (innehas med äganderätt)
Adress:	Heliosgatan 16 A-C, 18 A-C, 120 78 Stockholm Heliosgången 2-4, 120 78 Stockholm
Tomtens areal:	5 068 m ²
Bostadsarea:	Cirka 12 351 m ² (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 541 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	154 lägenheter i flerbostadshus
Antal lokaler:	Två lokaler
Parkering:	Cirka 90 garageplatser och 8 mc-platser
Husens utformning:	Bebyggelsen utgörs av fyra huskroppar, en formad som ett lamellhus samt tre punkthus sammanbundna med garage. Byggnaderna består av sex trapphus

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta av betong samt vissa avsnitt med plintar/pålar
Stomme:	Platsgjuten VST stomme, ytterväggar, väggar runt hiss och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar i huvudsak betong
Bjälklag:	Utförs med typ plattbärlag och synliga fogar
Yttertak:	Tak utförs med vattentätt skikt, termisk isolering och förtillverkat betongelement alternativt plattbeläggning/trätrall/sedum
Plåt:	Snörasskydd och taksäkerhetsanordningar utförs i varmförzinkat stål Avledning av regnvatten från takytor och terrasser sker med utvändigt stuprör till dagvattenledning
Terrasser/tak:	Gårdsbjälklag av betong i fall med vattentätt skikt och termisk isolering Indragna lägenhetsterrasser utförs med vattentätt skikt, termisk isolering och förtillverkade betongelement
Balkonger:	Balkongplattor av betongelement
Fasadbeklädnad:	Fasader med blandning av puts och tunntegel/klinker
Fönster och dörrar:	Fönster med aluminiumbeklätt trä med energiglas. Fönster och fönsterdörrar till lägenheter i marknivå utförs låsbara. Lätt innerdörr i lägenhet, slät vit Entrépartier till bostadstrapphus av metallpartier med plåtlivande fyllning Kodlås till entréer
Innerväggar/innertak:	Lägenhetsavskiljande väggar utförs med gips mot stålreglar och isoleras med mineralull där så krävs med avseende på brand och ljud. Väggar i våtrum utförs med skiva. Väggar förstärks i erforderlig omfattning för infästning av skåpinredning och övrig invändig beslagning och komplettering Tak i bad och WC har ett fast gipsinntertak alternativt målat betongtak
Data:	Multimediauttag i rum

Gemensamhetsanläggningar:	Godsvagnen GA:1 Gemensamhetsanläggningen består av underjordiskt garage, innergård, sprinkler, ventilations- & brandgasventilationssystem
	Godsvägnen GA:2 Gemensamhetsanläggningen består av spillvattenledningar och dagvattensystem
	Mårtensdal GA:1 Gemensamhetsanläggningen består av en sopsugsanläggning
Övrigt:	Cykelplatser anordnas på gårdar och i cykelrum. Förråd i källare, av nätväggar. Gemensam tvättstuga finns ej. Lägenheterna utrustas med tvättutrusning

Kortfattad rumsbeskrivning

Ytskikt och snickerier

Innerdörrar:	Släta, vita
Trycke:	Krom/svart
Foder:	Målad, vit
Sockel:	Målad, vitt
Golv:	Ekiparkett (mattlack)
Vägg:	Målad, ljusgrå
Tak:	Målad med synlig skarv, vit
Fönsterbänk:	Natursten, melerad grå

Rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar
Hall:	Ekiparkett	Målat
Kök:	Ekiparkett	Målat
Vardagsrum:	Ekiparkett	Målat
Sovrum:	Ekiparkett	Målat
Bad/Tvätt:	Klinker	Kakel
WC/Dusch:	Klinker	Kakel

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse. Tvätt sker i bad/tvätt som har tvättmaskin och torktumlare

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	1 107 595 000
Köpeskilling för inredningsval ¹	88 420
Likviditetsreserv	155 000
Avsatt kapital för inredning av terrasser & lounge	900 000
Återbetalning av mervärdesskatt ²	-8 800 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	1 099 938 420 ³

¹ 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.

² Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 8 800 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 8 800 000 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till GV 10 Förvaltning AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 8 800 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

³ Varav avskrivningsunderlag 639 730 000 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka:

Bostäder:	452 880 000
Lokaler:	11 073 120
Garage:	11 628 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och 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 kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa exklusive amortering (kr)
Lån	209 000 000	3 mån - 5 år	3,00	6 270 000	550 000	6 270 000
Summa	209 000 000			6 270 000	550 000	6 270 000
Insatser	890 850 000					
Upplåtelseavgifter	88 420					
Summa Finansiering	1 099 938 420					
Summa år 1 ⁴					550 000	6 270 000

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Medelräntan år 1-5 är 3,0 % och år 6-16 3,5 %. Se vidare ekonomisk prognos.

⁴ Amortering år 1: 550 000 kronor, därefter en årlig uppräknings med 4 % de första 16 åren.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **6 270 000**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll	679 305
55 kr per m ² bostadsarea	
del av avsättning som amorteras	415 000
del av avsättning som kassaförs	264 305
Amortering utöver den del som avsätts till framtida fastighetsunderhåll	135 000

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	160 000	
Arvode till styrelse och revisorer	88 000	
Föreningens administration	10 000	
Kallvatten	259 000	
Uppvärmning exklusive tappvarmvatten	552 000	
Gemensam elförbrukning	238 000	
Sopor/källsortering	72 000	
Städning	180 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	340 000	
Snöröjning	41 000	
Mätjänster	52 000	
Hissar	83 000	
Försäkringar	170 000	
Lokaler	52 000	
Reserv	250 000	
TV, bredband och telefoni	378 840	
Varmvatten för lägenheter	463 800	
Hushållsel	558 000	
GA: Garage	311 000	
GA: Sopsug	140 000	
GA: Trädgårdsskötsel	88 000	
GA: Snöröjning	41 000	
Summa driftskostnader ¹		4 527 640

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	227 011	
Summa skatter, kr		227 011

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **11 838 956**

Avgår avsättningar	-679 305
Avgår amorteringar utöver den del som avsätts till framtida fastighetsunderhåll	-135 000
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)	6 397 300
Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr	17 421 951

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 ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för el inklusive komfortvärme preliminärdebiteras och avräknas efter verklig förbrukning.

Årsavgifter	7 788 069
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	378 840
Årsavgifter hushållsel ²	558 000
Årsavgifter varmvatten ³	463 800
Intäkter garageplatser ⁴	1 521 216
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	1 018 300
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	110 731
Summa beräknade årliga intäkter, kr	11 838 956

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är ca 205 kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuella Tv-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1-2 RoK 200 kr/mån, 3 RoK 300 kr/mån, 4-5 RoK 400 kr/mån.

Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för varmvatten debiteras enligt följande: 1-2 RoK 200 kr/mån, 3 RoK 250 kr/mån, 4-5 RoK 300 kr/mån.

Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Föreningen kommer att blockuthyra 90 garageplatser samt 8 mc-platser till företag som bedriver momspliktig verksamhet, som i sin tur hyr ut garageplatser till föreningens medlemmar. Garageplats för bil kostar 1 800 kr/mån inkl. mervärdesskatt och motorcykelplats 600 kr/mån inkl. mervärdesskatt. Beräknad vakansgrad 5 %.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift varmvatten
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
010201	79	3 ROK	B	5 350 000		5 350 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010202	79	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010203	57	2 ROK	B	4 350 000		4 350 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
010204	102	4 ROK	B	6 650 000		6 650 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010205	122	5 ROK	B/B	9 950 000		9 950 000	0,944	73 519	2 460	6 332	4 800	3 600
010301	79	3 ROK	B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010302	79	3 ROK	B	5 500 000		5 500 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010303	57	2 ROK	B	4 400 000		4 400 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
010304	102	4 ROK	B	6 700 000		6 700 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010305	102	4 ROK	B	6 650 000		6 650 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010306	49	2 ROK	B	4 000 000		4 000 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
010401	79	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010402	79	3 ROK	B	5 550 000		5 550 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010403	57	2 ROK	B	4 400 000		4 400 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
010404	102	4 ROK	B	6 750 000		6 750 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010405	102	4 ROK	B	6 700 000		6 700 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010406	49	2 ROK	B	4 050 000		4 050 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
010501	79	3 ROK	B	5 500 000		5 500 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010502	79	3 ROK	B	5 600 000		5 600 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
010503	57	2 ROK	B	4 500 000		4 500 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
010504	102	4 ROK	B	6 800 000		6 800 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010505	102	4 ROK	B	6 750 000		6 750 000	0,803	62 538	2 460	5 417	4 800	3 600
010506	49	2 ROK	B	4 150 000		4 150 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
010601	86	3 ROK	B/B	5 850 000		5 850 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
010602	86	3 ROK	B/B	6 050 000		6 050 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
010603	115	4 ROK	B/T	9 500 000		9 500 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
010604	107	4 ROK	T	9 300 000		9 300 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
010701	86	3 ROK	B/B	5 900 000		5 900 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift varmvatten
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
010702	86	3 ROK	B/B	6 100 000		6 100 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
010703	115	4 ROK	B/B	7 850 000		7 850 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
010704	107	4 ROK	B/B	7 500 000		7 500 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
010801	86	3 ROK	B/B	5 950 000		5 950 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
010802	86	3 ROK	B/B	6 150 000		6 150 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
010803	115	4 ROK	B/B	7 900 000		7 900 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
010804	107	4 ROK	B/B	7 550 000		7 550 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
020201	81	3 ROK	B	5 350 000		5 350 000	0,655	51 012	2 460	4 456	3 600	3 000
020202	79	3 ROK	B	5 350 000		5 350 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020203	57	2 ROK	B	4 300 000		4 300 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
020204	79	3 ROK	B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020205	99	4 ROK	B/B	6 650 000		6 650 000	0,782	60 903	2 460	5 280	4 800	3 600
020301	81	3 ROK	B	5 400 000		5 400 000	0,655	51 012	2 460	4 456	3 600	3 000
020302	79	3 ROK	B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020303	57	2 ROK	B	4 350 000		4 350 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
020304	79	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020305	79	3 ROK	B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020306	49	2 ROK	B	4 050 000		4 050 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
020401	81	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,655	51 012	2 460	4 456	3 600	3 000
020402	79	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020403	57	2 ROK	B	4 450 000		4 450 000	0,486	37 850	2 460	3 359	2 400	2 400
020404	79	3 ROK	B	5 500 000		5 500 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020405	79	3 ROK	B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
020406	49	2 ROK	B	4 150 000		4 150 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
020501	88	3 ROK	B/B	5 800 000		5 800 000	0,704	54 828	2 460	4 774	3 600	3 000
020502	86	3 ROK	B/B	5 800 000		5 800 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
020503	115	4 ROK	B/T	9 100 000		9 100 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal Balkong/ rum ⁵ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift varmvatten
	(m ²)		(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
020504	107	4 ROK T	8 900 000		8 900 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
020601	88	3 ROK B/B	5 850 000		5 850 000	0,704	54 828	2 460	4 774	3 600	3 000
020602	86	3 ROK B/B	5 850 000		5 850 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
020603	115	4 ROK B/B	7 800 000		7 800 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
020604	107	4 ROK B/B	7 250 000		7 250 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
020701	88	3 ROK B/B	5 900 000		5 900 000	0,704	54 828	2 460	4 774	3 600	3 000
020702	86	3 ROK B/B	5 900 000		5 900 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
020703	115	4 ROK B/B	7 850 000		7 850 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
020704	107	4 ROK B/B	7 300 000		7 300 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
030201	79	3 ROK B	5 350 000		5 350 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030202	79	3 ROK B	5 350 000		5 350 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030203	36	1 ROK U	2 900 000		2 900 000	0,338	26 324	2 460	2 399	2 400	2 400
030204	99	4 ROK B/B	6 650 000		6 650 000	0,782	60 903	2 460	5 280	4 800	3 600
030205	99	4 ROK B/B	6 650 000		6 650 000	0,782	60 903	2 460	5 280	4 800	3 600
030301	79	3 ROK B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030302	79	3 ROK B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030303	36	1 ROK U	2 900 000		2 900 000	0,338	26 324	2 460	2 399	2 400	2 400
030304	99	4 ROK B/B	6 700 000		6 700 000	0,782	60 903	2 460	5 280	4 800	3 600
030305	79	3 ROK B	5 400 000		5 400 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030306	49	2 ROK B	4 050 000		4 050 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
030401	79	3 ROK B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030402	79	3 ROK B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030403	36	1 ROK U	3 100 000		3 100 000	0,338	26 324	2 460	2 399	2 400	2 400
030404	99	4 ROK B/B	6 750 000		6 750 000	0,782	60 903	2 460	5 280	4 800	3 600
030405	79	3 ROK B	5 450 000		5 450 000	0,641	49 922	2 460	4 365	3 600	3 000
030406	49	2 ROK B	4 150 000		4 150 000	0,430	33 489	2 460	2 996	2 400	2 400
030501	86	3 ROK B/B	5 950 000		5 950 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift varmvatten
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
030502	86	3 ROK	B/B	5 800 000		5 800 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
030503	115	4 ROK	B/T	9 100 000		9 100 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
030504	107	4 ROK	T	8 900 000		8 900 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
030601	86	3 ROK	B/B	6 000 000		6 000 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
030602	86	3 ROK	B/B	5 850 000		5 850 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
030603	115	4 ROK	B/B	7 800 000		7 800 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
030604	107	4 ROK	B/B	7 250 000		7 250 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
030701	86	3 ROK	B/B	6 050 000		6 050 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
030702	86	3 ROK	B/B	5 900 000		5 900 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
030703	115	4 ROK	B/B	7 850 000		7 850 000	0,894	69 625	2 460	6 007	4 800	3 600
030704	107	4 ROK	B/B	7 300 000		7 300 000	0,838	65 264	2 460	5 644	4 800	3 600
140201	48	2 ROK	U	3 850 000		3 850 000	0,423	32 944	2 460	2 950	2 400	2 400
140202	33	1 ROK	U	2 800 000		2 800 000	0,317	24 688	2 460	2 262	2 400	2 400
140203	34	1 ROK	U	2 800 000		2 800 000	0,324	25 233	2 460	2 308	2 400	2 400
140301	77	3 ROK	U	5 650 000		5 650 000	0,627	48 831	2 460	4 274	3 600	3 000
140302	78	3 ROK	B	5 550 000		5 550 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
140303	56	2 ROK	B	4 250 000		4 250 000	0,479	37 305	2 460	3 314	2 400	2 400
140304	39	1 ROK	U	3 450 000		3 450 000	0,359	27 959	2 460	2 535	2 400	2 400
140401	77	3 ROK	B	5 650 000		5 650 000	0,627	48 831	2 460	4 274	3 600	3 000
140402	78	3 ROK	B	5 650 000		5 650 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
140403	56	2 ROK	B	4 300 000		4 300 000	0,479	37 305	2 460	3 314	2 400	2 400
140404	39	1 ROK	B	3 400 000		3 400 000	0,359	27 959	2 460	2 535	2 400	2 400
140501	77	3 ROK	B	5 700 000		5 700 000	0,627	48 831	2 460	4 274	3 600	3 000
140502	78	3 ROK	B	5 700 000		5 700 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
140503	56	2 ROK	B	4 350 000		4 350 000	0,479	37 305	2 460	3 314	2 400	2 400
140504	39	1 ROK	B	3 400 000		3 400 000	0,359	27 959	2 460	2 535	2 400	2 400
140601	77	3 ROK	B	5 750 000		5 750 000	0,627	48 831	2 460	4 274	3 600	3 000
140602	78	3 ROK	B	5 750 000		5 750 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal Rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)
140603	56	2 ROK	B	4 400 000		4 400 000	0,479	37 305	2 460	3 314	2 400	2 400
140604	39	1 ROK	B	3 450 000		3 450 000	0,359	27 959	2 460	2 535	2 400	2 400
140701	77	3 ROK	B	5 800 000		5 800 000	0,627	48 831	2 460	4 274	3 600	3 000
140702	78	3 ROK	B	5 800 000	31 210	5 831 210	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
140703	56	2 ROK	B	4 450 000		4 450 000	0,479	37 305	2 460	3 314	2 400	2 400
140704	39	1 ROK	B	3 550 000	37 310	3 587 310	0,359	27 959	2 460	2 535	2 400	2 400
140801	72	2 ROK	T	6 600 000	19 900	6 619 900	0,592	46 105	2 460	4 047	2 400	2 400
140802	72	3 ROK	T	7 050 000		7 050 000	0,592	46 105	2 460	4 047	3 600	3 000
150201	33	1 ROK	U	2 700 000		2 700 000	0,317	24 688	2 460	2 262	2 400	2 400
150202	34	1 ROK	U	2 800 000		2 800 000	0,324	25 233	2 460	2 308	2 400	2 400
150301	93	3 ROK	U	6 050 000		6 050 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
150302	78	3 ROK	U	5 550 000		5 550 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
150401	93	3 ROK	B	6 100 000		6 100 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
150402	78	3 ROK	B	5 600 000		5 600 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
150501	93	3 ROK	B	6 150 000		6 150 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
150502	78	3 ROK	B	5 650 000		5 650 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
150601	93	3 ROK	B	6 200 000		6 200 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
150602	78	3 ROK	B	5 700 000		5 700 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
150701	93	3 ROK	B	6 250 000		6 250 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
150702	78	3 ROK	B	5 800 000		5 800 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
150801	86	3 ROK	B/T	6 650 000		6 650 000	0,690	53 738	2 460	4 683	3 600	3 000
150802	62	2 ROK	T	5 200 000		5 200 000	0,521	40 576	2 460	3 586	2 400	2 400
160201	34	1 ROK	U	2 800 000		2 800 000	0,324	25 233	2 460	2 308	2 400	2 400
160202	31	1 ROK	U	2 650 000		2 650 000	0,303	23 598	2 460	2 172	2 400	2 400
160203	34	1 ROK	U	2 800 000		2 800 000	0,324	25 233	2 460	2 308	2 400	2 400
160204	35	1 ROK	U	2 900 000		2 900 000	0,331	25 779	2 460	2 353	2 400	2 400
160301	93	3 ROK	U	6 050 000		6 050 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
160302	104	4 ROK	B	7 300 000		7 300 000	0,817	63 629	2 460	5 507	4 800	3 600

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ Terrass/ Uteplats ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁷	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁸	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift varmvatten
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
160303	108	4 ROK	U	7 650 000		7 650 000	0,845	65 809	2 460	5 689	4 800	3 600
160401	93	3 ROK	B	6 100 000		6 100 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
160402	104	4 ROK	B	7 350 000		7 350 000	0,817	63 629	2 460	5 507	4 800	3 600
160403	108	4 ROK	B	7 650 000		7 650 000	0,845	65 809	2 460	5 689	4 800	3 600
160501	93	3 ROK	B	6 150 000		6 150 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
160502	104	4 ROK	B	7 400 000		7 400 000	0,817	63 629	2 460	5 507	4 800	3 600
160503	108	4 ROK	B	7 700 000		7 700 000	0,845	65 809	2 460	5 689	4 800	3 600
160601	93	3 ROK	B	6 200 000		6 200 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
160602	104	4 ROK	B	7 450 000		7 450 000	0,817	63 629	2 460	5 507	4 800	3 600
160603	108	4 ROK	B	7 750 000		7 750 000	0,845	65 809	2 460	5 689	4 800	3 600
160701	93	3 ROK	B	6 250 000		6 250 000	0,740	57 632	2 460	5 008	3 600	3 000
160702	104	4 ROK	B	7 500 000		7 500 000	0,817	63 629	2 460	5 507	4 800	3 600
160703	108	4 ROK	B	7 800 000		7 800 000	0,845	65 809	2 460	5 689	4 800	3 600
160801	83	3 ROK	B/T	6 300 000		6 300 000	0,669	52 102	2 460	4 547	3 600	3 000
160802	80	3 ROK	T	6 850 000		6 850 000	0,648	50 467	2 460	4 411	3 600	3 000
160803	78	3 ROK	T	6 850 000		6 850 000	0,634	49 376	2 460	4 320	3 600	3 000
diff.						0	0	-638				
SUMMA	12 351			890 850 000	88 420	890 938 420	100,000	7 788 069	378 840		558 000	463 800

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong T= Terrass U = Uteplats

⁷ Cirka 87 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Förbrukningen av hushållsel och varmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	192
2	349
	541

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (inkl inredningsval)	89 057 kr
---	-----------

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (exkl inredningsval)	89 049 kr
---	-----------

Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	16 922 kr
--	-----------

Insats per kvadratmeter bostadsarea:	72 128 kr
--------------------------------------	-----------

Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	321 kr
--	--------

Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	699 kr
--	--------

Amortering och avsättning underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	66 kr
--	-------

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNO

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	7 788 069	7 943 830	8 102 707	8 264 761	8 430 056	8 598 657	9 493 613	10 481 715
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 400 640	1 428 653	1 457 226	1 486 370	1 516 098	1 546 420	1 707 372	1 885 077
Årsavgift kr/m²	744	759	774	790	805	821	907	1 001
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	2 650 247	2 703 252	2 757 317	2 812 463	2 868 713	2 926 087	3 230 636	3 566 884
Räntor	0	4 193	8 240	13 715	20 660	29 116	43 396	100 608
Summa intäkter	11 838 956	12 079 928	12 325 490	12 577 310	12 835 527	13 100 280	14 475 017	16 034 284
Driftskostnader	4 527 640	4 618 193	4 710 557	4 804 768	4 900 863	4 998 880	5 519 168	6 093 607
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	272 552
Fastighetsskatt garagelokaler	116 280	118 606	120 978	123 397	125 865	128 383	141 745	156 498
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	110 731	112 946	115 205	117 509	119 859	122 256	134 981	149 030
Summa	227 011	231 551	236 182	240 906	245 724	250 639	276 725	578 079
Kapitalkostnader								
Räntor	6 270 000	6 253 500	6 236 340	6 218 494	6 199 933	7 210 736	7 083 882	6 929 546
Avskrivningar	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300
Summa kostnader	17 421 951	17 500 544	17 580 379	17 661 467	17 743 821	18 857 555	19 277 076	19 998 532
Årets resultat ¹	-5 582 995	-5 420 616	-5 254 889	-5 084 157	-4 908 294	-5 757 275	-4 802 058	-3 964 248

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	679 305	692 891	706 749	720 884	735 302	750 008	828 069	914 255
Del av avsättningen som amorteras	415 000	423 300	431 766	440 401	449 209	458 194	505 883	558 535
Del av avsättningen som kassaförs	264 305	269 591	274 983	280 483	286 092	291 814	322 186	355 720
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	679 305	1 372 196	2 078 945	2 799 829	3 535 131	4 285 138	8 266 269	12 661 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-5 582 995	-5 420 616	-5 254 889	-5 084 157	-4 908 294	-5 757 275	-4 802 058	-3 964 248
Årets avskrivning	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300	6 397 300
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	814 305	976 684	1 142 411	1 313 143	1 489 006	640 025	1 595 242	2 433 052
Likviditetsreserv	155 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-550 000	-572 000	-594 880	-618 675	-643 422	-669 159	-814 134	-990 519
Årets kassaflöde	419 305	404 684	547 531	694 467	845 584	-29 134	781 107	1 442 533

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	419 305	823 989	1 371 519	2 065 987	2 911 570	2 882 436	5 120 706	11 503 346
Låneskuld	209 000 000	208 450 000	207 878 000	207 283 120	206 664 445	206 021 023	202 396 641	197 987 027

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Avsättning till underhållsfond ökar med 2,0 % per år.
Räntan på kassan har satts till 0,5 %.
Amortering 550 000 kronor år 1 därefter en årlig höjning med 4 %.
Antagen inflation 2,0 %.

Medelränta år 1-5 är 3 % och år 6-16 är 3,5 %.

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	744	759	774	790	805	821	907	1001
Antagen räntenivå + 1%	913	928	942	957	973	988	1071	1162
Antagen räntenivå + 2%	1082	1096	1111	1125	1140	1155	1235	1322
Antagen räntenivå - 1%	575	590	606	622	638	655	743	841
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	744	763	783	803	824	846	962	1098
Antagen inflationsnivå + 2%	744	768	792	818	844	871	1022	1209
Antagen inflationsnivå - 1 %	744	754	765	776	787	798	857	917

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, och preliminär kostnd för uppvärmning av vatten samt hushållsel.

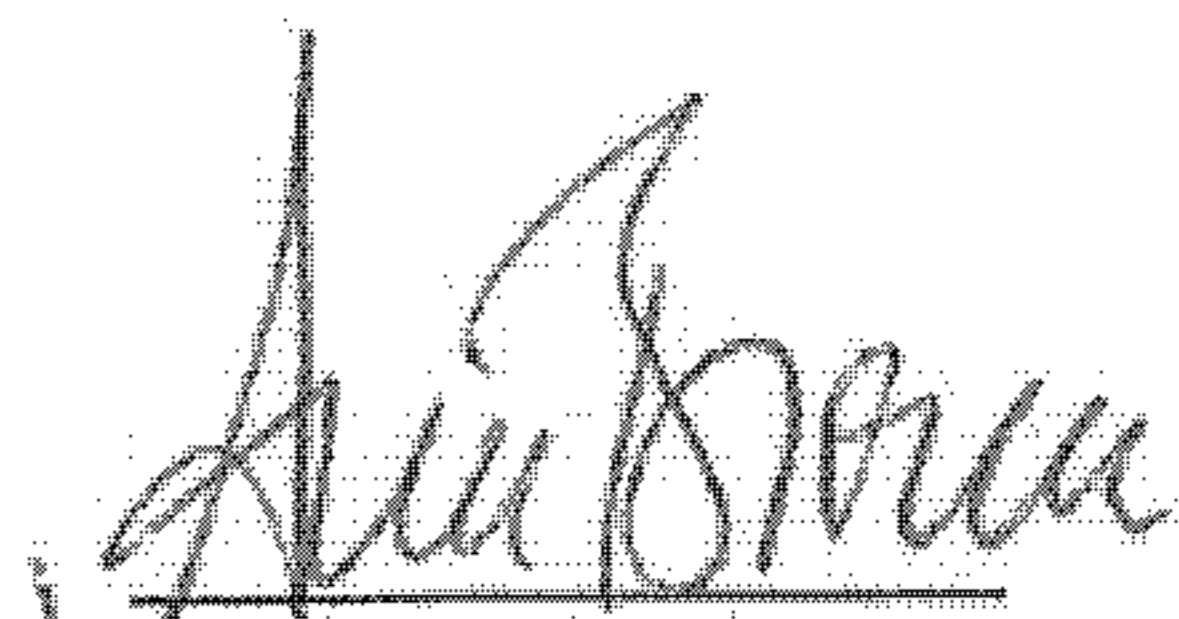
Antagen räntenivå år 1-5 är 3 % och år 6-16 är 3,5 %.

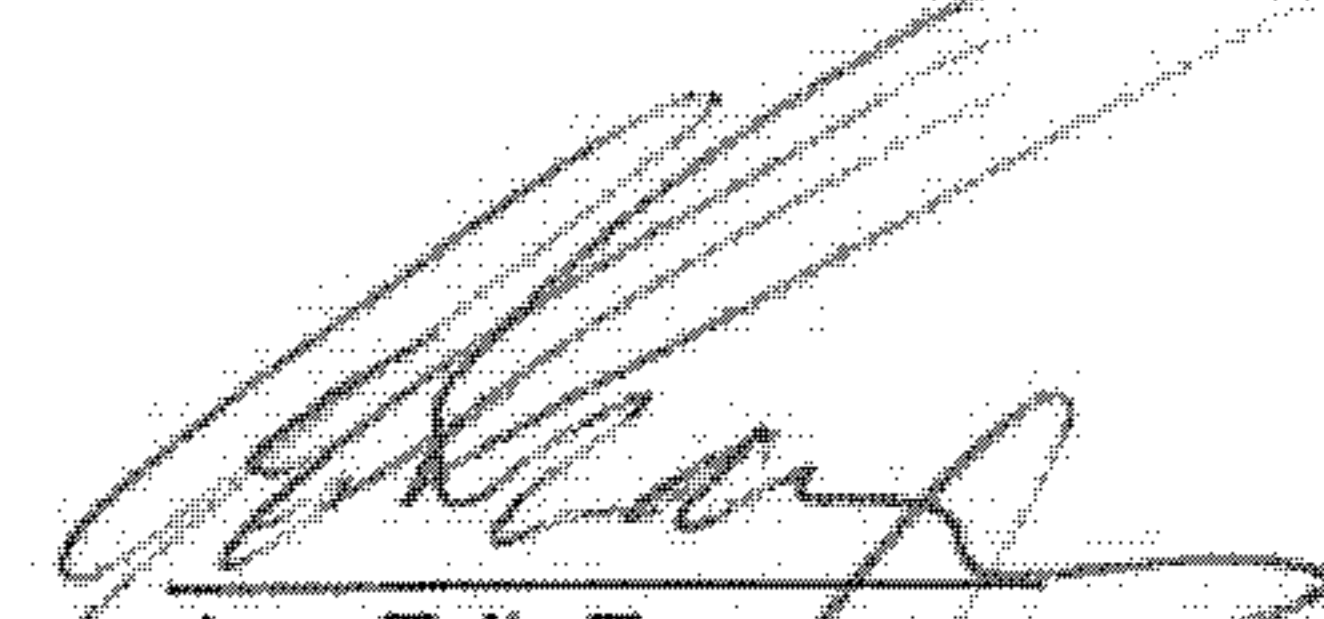
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

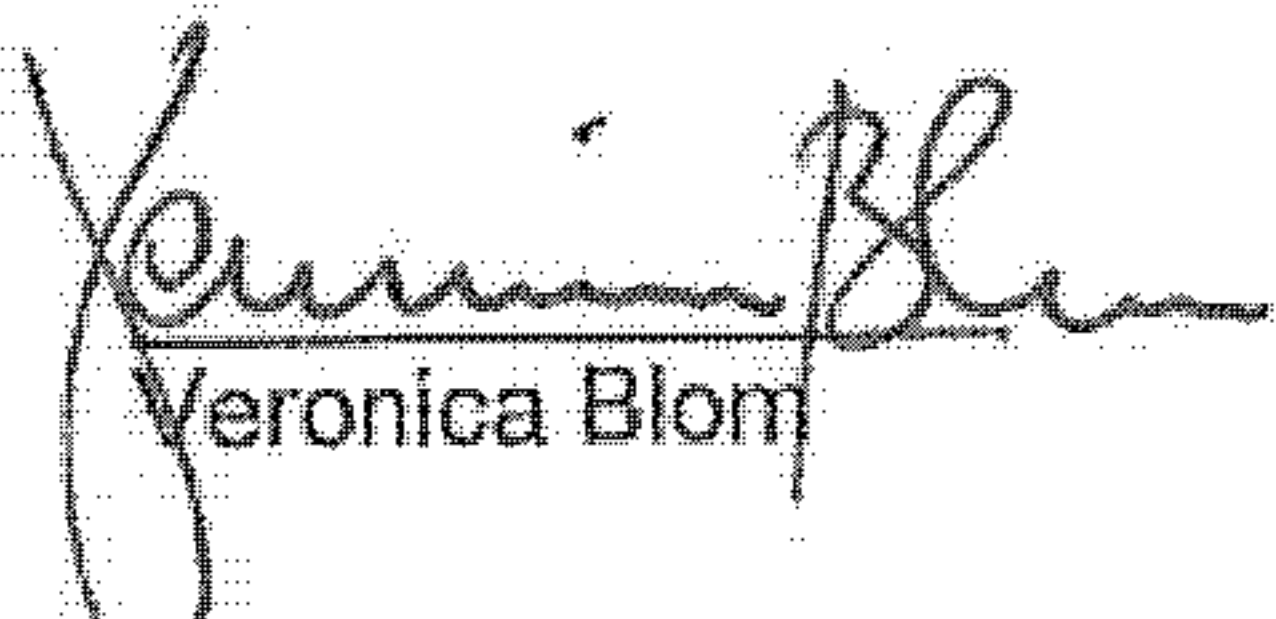
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan 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, 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.

Stockholm den 14 december 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN THE VILLAGE STHLM 2


Anna Broman


Jan-Erik Fransson


Veronica Blom


Göran Svanström

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen The Village Sthlm 2, Stockholms kommun, med org.nr 769634-8783, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 154 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

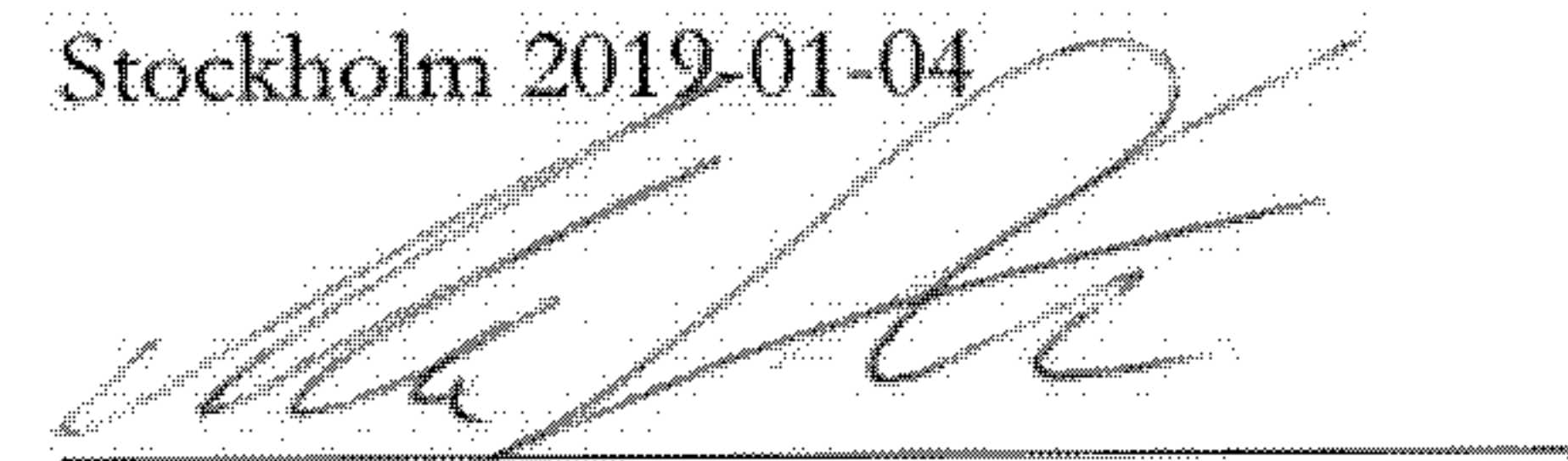
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

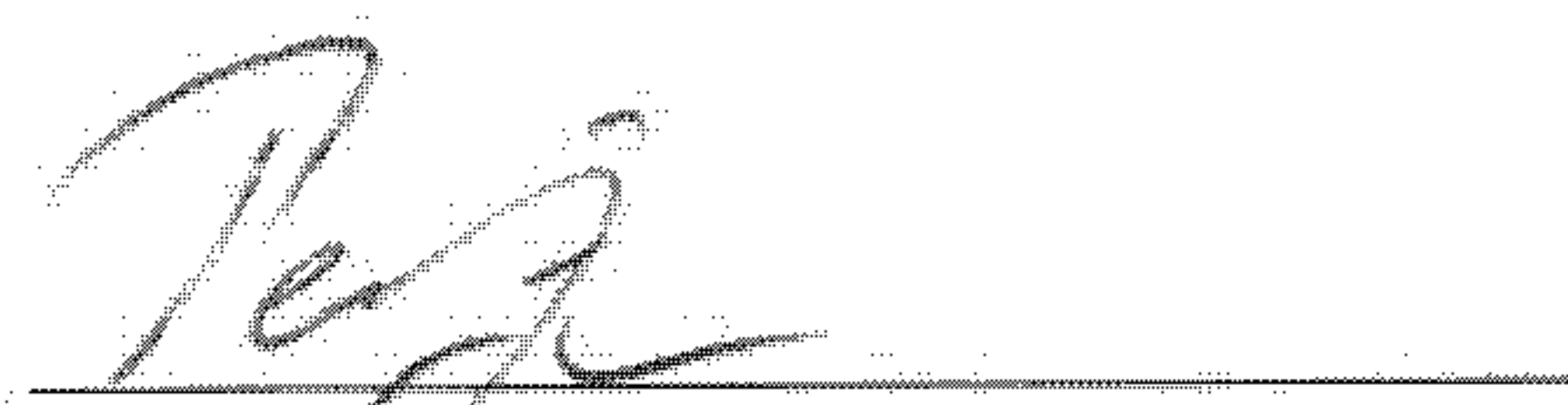
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-01-04



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-12-14

Stadgar för Brf The Village Sthlm 2 dat. 2017-06-08

Registreringsbevis för Brf The Village Sthlm 2

Bygglov beviljat på fastigheten Godsvagen 10 m fl, Stockholms kommun dat. 2016-07-08

Beslut om startbesked för fastigheten Godsvagnen 10 m fl, Stockholms kommun, dat. 2016-09-20

Bygglov för vissa yttre ändringar dat. 2018-05-02

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Skanska Sverige och The Village Stockholm AB dat. 2016-09-12

Uppdragsavtal avseende uppförande av 154 lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Sjöstadsbo AB och Brf The Village Sthlm 2, dat. 2017-09-07

Tillägg till uppdragsavtal enligt ovan dat. 2018-01-31

Andelsöverlåtelseavtal avseende andelarna i G10 Hammarby EF 2 Ekonomisk förening mellan Brf The Village Sthlm 2, GV 10 Förvaltning AB, Sjöstadsbo AB och The Village Stockholm AB dat. 2017-09-07

Registreringsbevis avseende fusion av G10 Hammarby EF 2 Ekonomisk förening och Brf The Village Sthlm 2

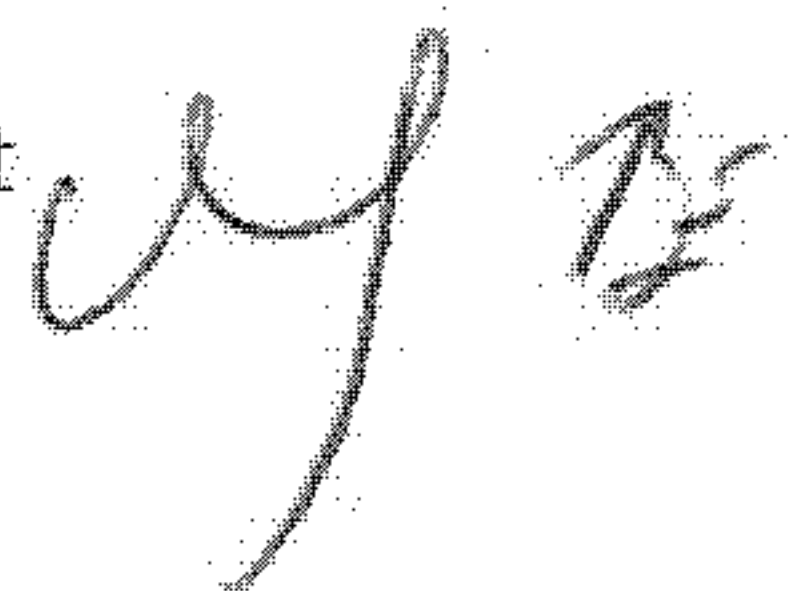
Utfästelse gällande total anskaffningskostnad dat. 2018-12-14

Offert för finansieringen av Brf The Village Sthlm 2 dat. 2017-07-19

E-post från banken med uppdaterade räntor dat. 2018-12-14

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or 'B' followed by a flourish.