

# **EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAFFESTUGAN**

**Sundbybergs kommun**

**ORG NR: 769625-0740**

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|                                                          |      |
|----------------------------------------------------------|------|
| A. Allmänna förutsättningar                              | 1    |
| B. Beskrivning av fastigheten                            | 2-4  |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 5    |
| D. Finansieringsplan                                     | 5    |
| E. Beräknade löpande kostnader och intäkter              | 6-7  |
| F. Lägenhetsförteckning                                  | 8-10 |
| G. Ekonomisk prognos                                     | 11   |
| H. Känslighetsanalys                                     | 12   |
| I. Särskilda förhållanden                                | 13   |
| Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg               |      |

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från september månad 2014. Inflyttning av lägenheterna kommer att ske under perioden november 2014 till maj 2015.

I enlighet med vad som stadgas i kapitel 3 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad 2014.

Föreningen har förvärvat fastigheten Kaffestugan 1 i Sundbyberg kommun enligt köpekontrakt daterat den 26 september 2013. Föreningen har också tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB den 26 september 2013 om att uppföra 79 lägenheter och en lokal i två flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Kaffestugan 2 genom vilken föreningen har 40 garageplatser.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                           |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetens beteckning:</b>           | Sundbyberg Kaffestugan 1                                                                                                                                                                                          |
| <b>Innehav:</b>                           | Äganderätt                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Adress:</b>                            | Oxenstiernas Allé 19-25, Skrivargatan 28, Sundbyberg                                                                                                                                                              |
| <b>Fastighetens areal:</b>                | 3 148 kvm                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Bostadsarea:</b>                       | 4 356 kvm                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Antal bostadslägenheter:</b>           | 79                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Antal lokaler och verksamhet:</b>      | En lokal, administrativ verksamhet                                                                                                                                                                                |
| <b>Lokalarea:</b>                         | 51 kvm                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Byggnadsår:</b>                        | Byggnadsarbetena påbörjades i september 2013 och färdigställs i april 2015.                                                                                                                                       |
| <b>Byggnadernas antal och utformning:</b> | Två flerbostadshus, fyra trappuppgångar med 79 lägenheter, en lokal och 40 parkeringplatser i ett garage (GA). Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |

### Gemensamma anordningar

|                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värme och ventilation:    | Fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning på frånluften med FX-aggregat och FTX i lokalen.                       |
| El:                       | Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. |
| Soppantering:             | Sopsug samt utrymme för källsortering av sopor.                                                                                       |
| Hissar:                   | Möbelhiss.                                                                                                                            |
| TV / bredband / telefoni: | Uttag för kabel-TV, telefoni och internet. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang med leverantörer anslutna till stadsnätet.     |

### Gemensamma utrymmen

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| Entré/trapphus:          | Golv av klinker och postboxar i entré.    |
| Rullstols-/barnvagnsrum: | Golv av betong och målade väggar och tak. |
| Städrum:                 | Plastmatta och målade väggar och tak.     |
| Tvättstuga:              | Plastmatta och målade väggar och tak.     |

|                  |                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Teknikrum:       | Golv, väggar och tak av betong.                                               |
| Cykelrum:        | Golv av betong, väggar och tak enligt ritning.                                |
| Lägenhetsförråd: | Golv av betong med målade väggar och tak samt nätväggar. Hylla med klädstång. |

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gångytor med plattor eller grus, belysning, plantering, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA, el. Pergola, lekplats på gummiyta samt lekutrustning.

### **Parkering**

40 parkeringplatser i garage i gemensamhetsanläggning med fastigheten Kaffestugan 2.

### **Servitut**

Fastigheten kommer att belastas av servitut, källarförråd till förmån för fastigheten Kaffestugan 2.

### **Kortfattad Byggnadsbeskrivning**

|                             |                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:              | Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg                           |
| Stomme:                     | Prefabricerade betongelement                                           |
| Ytterväggar:                | Betongväggar med isolering                                             |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar                       |
| Innerväggar, övriga:        | Gipsskivor på regelverk                                                |
| Yttertak:                   | Takpapp                                                                |
| Trappor:                    | Prefabricerad betong, beläggning Terazzo.                              |
| Fönster och fönsterdörrar:  | Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium (2+1-glas eller 3-glas) |
| Balkonger:                  | Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt                               |
| Entrépartier:               | Ek                                                                     |
| Lägenhetsytterdörrar:       | Säkerhetsdörrar                                                        |

**Kortfattad rumsbeskrivning**

| <u>Rum</u>   | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                   | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                                                                                                                                                         |
|--------------|-------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall:        | Parkett     | Målat                           | Målat      | Garderober enligt ritning                                                                                                                                             |
| Vardagsrum:  | Parkett     | Målat                           | Målat      |                                                                                                                                                                       |
| Kök:         | Parkett     | Målat<br>Stänkskydd av<br>kakel | Målat      | Induktionshäll<br>Varmluftsgn<br>Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad<br>kyl/frys<br>Diskmaskin<br>Mikrovågsugn<br>Spiskåpa<br>Kökssnickerier enligt ritning |
| Övriga rum:  | Parkett     | Målat                           | Målat      | Garderober enligt ritning                                                                                                                                             |
| Klädkammare: | Parkett     | Målat                           | Målat      | Inredning enligt ritning                                                                                                                                              |
| Badrum:      | Klinker     | Kakel                           | Målat      | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Spegel och kommod<br>Duschskärm enligt ritning<br>Tvättmaskin och torktumlare, enl ritning<br>Bänkskiva enligt ritning           |
| WC, 4 rok:   | Klinker     | Målat                           | Målat      | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Spegel                                                                                                                           |

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

**Försäkringar/Garantier**

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

Tioårig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostad Holding AB.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

|                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden | 194 534 840 kr        |
| Likviditetsreserv                                                    | 100 000 kr            |
| <b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>                          | <b>194 634 840 kr</b> |

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 86 583 000 kronor varav lokal och garage 3 383 000 kronor.

**D. FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

| Lån <sup>1</sup>          | Belopp<br>kronor <sup>2</sup> | Bind-<br>ningstid | Räntesats<br>ca % <sup>3</sup> | Ränte-<br>kostnad | Amort<br>kronor <sup>4</sup> | Summa<br>kronor  |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|
| Lån 1                     | 13 668 710                    | 3 mån             | 3,30                           | 451 067           | 21 870                       | 472 937          |
| Lån 2                     | 13 668 710                    | 2 år              | 3,40                           | 464 736           | 21 870                       | 486 606          |
| Lån 3                     | 13 668 710                    | 4 år              | 3,90                           | 533 080           | 21 870                       | 554 950          |
| Lån 4                     | 13 668 710                    | 5 år              | 4,20                           | 574 086           | 21 870                       | 595 956          |
| Summa                     | 54 674 840                    |                   |                                | 2 022 969         | 87 480                       | 2 110 449        |
| Insatser                  | 139 960 000                   |                   |                                |                   |                              |                  |
| <b>Summa Finansiering</b> | <b>194 634 840</b>            |                   |                                |                   |                              |                  |
| Ränta kassa, avgår        |                               |                   |                                |                   |                              | -1 000           |
| <b>Kapitalkostnader</b>   |                               |                   |                                | 2 022 969         | 87 480                       | <b>2 109 449</b> |

- 1) Säkerhet för lån är pantbrev.
- 2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.
- 3) Ovan angivna räntesatser är cirka 1,5 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.
- 4) Amortering antas år 1 vara 87 480 kr och därefter höjas med 5 % årligen (amorterat på ca 70 år enligt denna plan).

## E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida

2 109 449

### Driftskostnader

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Ekonomisk förvaltning                     | 86 900  |
| Styrelsearvode                            | 50 000  |
| Revisionsarvode                           | 10 000  |
| Föreningens administration                | 5 000   |
| Fastighetsskötsel och städning            | 135 000 |
| Rengöring vent.kanaler (var 6 år)         | 13 417  |
| Sotning OVK (var 3 resp 6 år)             | 21 667  |
| Service tekniska installationer (FX, FTX) | 43 000  |
| Serviceavtal (hissar)                     | 42 000  |
| Löpande underhåll                         | 50 000  |
| Vattenförbrukning                         | 108 214 |
| Uppvärmning                               | 376 650 |
| El gemensam                               | 240 709 |
| Sopsug                                    | 64 720  |
| Snöröjning och renhållning                | 30 000  |
| TV, bredband och telefoni                 | 76 788  |
| Försäkringar                              | 44 960  |
| Garage (GA)                               | 10 000  |
| Mark och trädgård (GA)                    | 19 875  |
| Miljöhus - sopor (GA)                     | 14 750  |
| Övrigt                                    | 22 851  |

**Summa driftskostnader<sup>1,2</sup>**

**1 466 501**

### Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll

**132 210**

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>3</sup>

0

Fastighetsskatt lokaler och garage<sup>3</sup>

33 830

33 830

**33 830**

**Summa beräknade kostnader år 1, kronor**

**3 741 990**

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

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

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknar bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt för lokal utgår med 1 % av taxeringsvärdet.

## Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

2014082904811

|                                                  |            |                      |                  |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------|------------------|
| Årsavgifter <sup>1</sup>                         |            |                      | 3 103 092        |
| Årsavgift TV/Bredband/Telefoni <sup>2</sup>      |            |                      | 76 788           |
| Hysesintäkter, lokal <sup>3</sup>                |            |                      | 76 500           |
| Hysesintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal |            |                      | 5 610            |
| Hysesintäkter garage <sup>4</sup>                | 40 platser | 1 000 kr/plats/månad | 480 000          |
|                                                  |            |                      | <b>3 741 990</b> |

1) Årsavgift är exklusive Sundbybergs Stadsnät.

2) Årskostnad för Öppet nät är cirka 972 kr/lägenhet/år. Leverantör för bredband, TV och telefon väljs av bostadsrättshavaren och erläggs direkt till leverantören.

3) Ikano garanterar hyresintäkt för lokalen under två år.

4) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyr.



## G. EKONOMISK PROGNOS

| <b>Arsavgifter efter schablon</b>                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Arsavgift kr/m²</b>                                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Övriga inäkter</b>                                                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyresintäkter                                                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Summa inäkter</b>                                                     | 3 103 092        | 3 165 154        | 3 228 457        | 3 293 026        | 3 358 887        | 3 426 084        | 3 494 586        | 3 564 477        | 3 635 767        | 3 708 482        | 3 782 552        |
|                                                                          | 76 788           | 78 324           | 79 890           | 81 488           | 83 118           | 84 780           | 86 476           | 88 205           | 89 969           | 91 789           | 93 604           |
|                                                                          | 730              | 745              | 759              | 775              | 790              | 806              | 822              | 839              | 855              | 872              | 890              |
|                                                                          | 563 110          | 574 352          | 586 230          | 598 759          | 611 957          | 625 841          | 640 428          | 655 737          | 671 785          | 688 591          | 706 175          |
|                                                                          | 562 110          | 573 352          | 584 819          | 596 816          | 608 446          | 620 615          | 633 027          | 645 688          | 658 601          | 671 773          | 685 209          |
|                                                                          | 1 000            | 1 000            | 1 411            | 2 244            | 3 511            | 5 226            | 7 401            | 10 049           | 13 184           | 16 818           | 20 966           |
|                                                                          | <b>3 742 990</b> | <b>3 817 830</b> | <b>3 894 577</b> | <b>3 973 273</b> | <b>4 053 962</b> | <b>4 136 686</b> | <b>4 221 490</b> | <b>4 308 419</b> | <b>4 397 621</b> | <b>4 488 842</b> | <b>4 582 431</b> |
| <b>Kapitalkostnader</b>                                                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Amortering (påverkar ej redovisningsmässigt resultat)                    |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Driftskostnader</b>                                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fondavsättningar                                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ackumulerad fondavsättning                                               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Övriga kostnader</b>                                                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fastighetsskatt garagelokaler                                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Summa</b>                                                             | 132 210          | 134 854          | 137 551          | 140 302          | 143 108          | 145 971          | 148 890          | 151 868          | 154 905          | 158 003          | 161 163          |
|                                                                          | 132 210          | 267 054          | 404 615          | 544 918          | 688 026          | 833 997          | 982 887          | 1 134 754        | 1 289 659        | 1 447 663        | 1 608 826        |
|                                                                          | 28 220           | 28 784           | 29 360           | 29 947           | 30 546           | 31 157           | 31 780           | 32 416           | 33 064           | 33 726           | 34 400           |
|                                                                          | 5 610            | 5 722            | 5 837            | 5 953            | 6 072            | 6 194            | 6 318            | 6 444            | 6 573            | 6 704            | 6 839            |
|                                                                          | 33 830           | 34 507           | 35 197           | 35 901           | 36 619           | 37 351           | 38 098           | 38 860           | 39 637           | 40 430           | 41 239           |
| <b>Avskrivning 120 år (påverkar ej likviditet/kassaflöde)</b>            | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        | 1 189 175        |
| <b>Årets överskott</b>                                                   | 0                | 41 052           | 83 301           | 126 773          | 171 496          | 217 495          | 264 799          | 313 434          | 363 431          | 414 816          | 467 619          |
| (Ackumulerat överskott inkl kassa*)                                      | 100 000          | 141 052          | 224 352          | 351 126          | 522 622          | 740 117          | 1 004 916        | 1 318 351        | 1 681 781        | 2 096 597        | 2 564 216        |
| <b>Årets redovisningsmässiga resultat</b>                                | -1 101 695       | -1 056 269       | -1 009 427       | -961 133         | -911 347         | -860 031         | -807 145         | -752 647         | -698 497         | -638 649         | -579 060         |
| <b>Summa kostnader (likvidpåverkande kostnader inkl avsättning fond)</b> | <b>3 742 990</b> | <b>3 817 830</b> | <b>3 894 577</b> | <b>3 973 273</b> | <b>4 053 962</b> | <b>4 136 686</b> | <b>4 221 490</b> | <b>4 308 419</b> | <b>4 397 621</b> | <b>4 488 842</b> | <b>4 582 431</b> |
| Kostnad enligt ovan minus överskott                                      | 3 742 990        | 3 776 778        | 3 811 276        | 3 846 500        | 3 882 466        | 3 919 190        | 3 956 691        | 3 994 985        | 4 034 091        | 4 074 027        | 4 114 812        |
| Kostnad enligt raden ovan plus avskrivning minus amortering              | 4 844 695        | 4 874 098        | 4 904 004        | 4 934 406        | 4 965 308        | 4 996 716        | 5 028 634        | 5 061 067        | 5 094 018        | 5 127 491        | 5 161 491        |

|                             | År 1       | År 2       | År 3       | År 4       | År 5       | År 6       | År 7       | År 8       | År 9       | År 10      | År 11      |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Låneskuld                   | 54 674 840 | 54 587 360 | 54 495 506 | 54 399 059 | 54 297 790 | 54 191 458 | 54 079 809 | 53 962 577 | 53 839 484 | 53 710 236 | 53 574 526 |
| * Kassabehållning inkl fond | 232 210    | 408 116    | 628 968    | 896 044    | 1 210 648  | 1 574 114  | 1 987 803  | 2 453 105  | 2 971 440  | 3 544 259  | 4 173 042  |

## Förutsättningar

Arsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 87 480 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medeltänta är 3,70 %.

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och fastighet i proportion till beräknat taxeringsvärde.

## H. KÄNSLIGHETSSANALYS

2014082904816

| <b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Antagen inflationsnivå och                            |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Antagen räntenivå                                     | 730 | 745 | 759  | 775  | 790  | 806  | 822  | 839  | 855  | 872  | 890  |
| Antagen räntenivå + 1%                                | 856 | 870 | 885  | 900  | 915  | 930  | 946  | 962  | 979  | 996  | 1013 |
| Antagen räntenivå + 2%                                | 981 | 995 | 1010 | 1024 | 1039 | 1055 | 1070 | 1086 | 1103 | 1119 | 1136 |
| Antagen räntenivå - 1%                                | 604 | 619 | 634  | 650  | 666  | 682  | 698  | 715  | 732  | 749  | 767  |
| Antagen räntenivå och                                 |     |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Antagen inflationsnivå + 1%                           | 730 | 748 | 767  | 786  | 806  | 827  | 848  | 869  | 891  | 914  | 937  |
| Antagen inflationsnivå + 2%                           | 730 | 752 | 775  | 799  | 823  | 848  | 874  | 901  | 929  | 958  | 988  |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                          | 730 | 741 | 752  | 763  | 774  | 786  | 798  | 810  | 822  | 834  | 847  |

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,70 %.

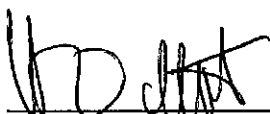
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och 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 ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenören i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 12 augusti 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAFFESTUGAN



Hans-Olov Möller



Bo Jacobsson



Anders Harlin

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 augusti 2014 för bostadsrättsföreningen Kaffestugan, org nr : 769625-0740

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.

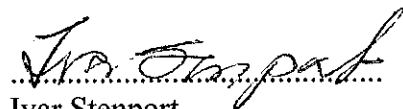
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

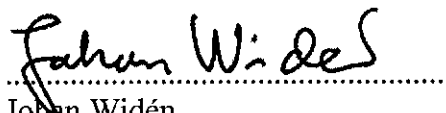
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm den 21 augusti 2014



Ivar Stenport  
Civ.ing  
Alsnögatan 22  
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

**Bilaga till granskningsintyg dat 2014-08-21 för Brf Kaffestugan**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar                   | 2012-08-01 |
| 2. Registreringsbevis                    | 2012-08-01 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor  | 2013-09-26 |
| 4. Köpekontrakt                          | 2013-09-26 |
| 5. Kreditoffert                          | 2013-07-17 |
| 6. Exploateringsavtal                    | 2007-12-17 |
| 7. Tilläggsavtal till exploateringsavtal | 2010-10-15 |
| 8. Utdrag från fastighetsregistret       | 2014-07-04 |
| 9. Beräkning av taxeringsvärde           | 2014-07-01 |
| 10. Försäkringsbevis byggförsäkring      | 2013-08-23 |
| 11. Borgensförbindelse                   | 2014-08-13 |
| 12. Intyg inför ekonomisk plan           | odaterat   |
| 13. Bekräftelser                         | 2014-08-19 |
| 14. Bo- och Lokalareor                   | 2014-05-15 |