

Organisationsnummer: 769611-4987

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANVIKSBLICK,  
NACKA KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida	2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida	2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida	4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida	5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida	6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida	7
F.	Ekonomisk prognos	Sida	8
G.	Känslighetsanalys	Sida	9
H.	Särskilda förhållanden	Sida	10
I.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg		

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Danviksblick

i Nacka kommun, betygas

Sundsvall 10/12 2004

Christina Ullmark

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Danviksblick, Organisationsnummer: 769611-4987 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 två flerbostadshus innehållande sammanlagt 33 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i januari 2006.

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 fastighetsförvärv. 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 2004-11-29. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

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

Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti. Garantin innebär att JM AB köper den bostadsrätt som inom 7 år återlämnats till föreningen av en förstahandsförvärvare.

Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat beslut om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnads-subvention) 2004-07-08. Beslutet kommer att omprövas på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

Föreningen tecknar avtal med FöreningSparbanken/SPINTAB, avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

Byggsäkerhetsförsäkring kommer att tecknas.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 37:54, Nacka
Adress:	Västra Finnbodavägen 11 C och D
Tomtens areal:	2 808 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	2 297,0 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus i 4-5 våningar (hus 1-2) samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	33 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

Föreningen har 27 platser i garage.

### Klotter

Föreningen skall i möjligaste mån ta bort klotter på fasader som vetter mot Finnbodavägen inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn skall dock tas till årstid och väderlek.

### **Servitut / Ledningsrätt**

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende infartsgata för angöring med taxi, färdtjänst, flyttfordon och liknande behov, in- och utfart till ateljébyggnad samt tio markparkeringsplatser med köryta. Servitut kommer att bildas för ändamålet spillvattenledning till förmån för fastigheten. Fastigheten belastas av servitut avseende vattenledning (tre servitut) och parkering. Fastigheten belastas av ledningsrätt för dagvattenledning. AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad har ansökt om att bilda ledningsrätt på fastigheten.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas omfattande brygganläggning, markytor med sittbänkar, trappa med mur, parkeringsgarage med garageport, passagekontrollsanläggning, dörr och infartsområde, gångväg, belysning, ledningar för spillvatten med pumpstation, dagvattenledning, soprum och grovsoprum med dörrar och sopkärl samt övriga för fastigheterna erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstal för framtida drift och underhåll kommer därvid att fastställas för deltagande fastigheter. För förvaltning av gemensamhetsanläggningar skall samfällighetsförening bildas. Fastigheten har andel (25%) i samfälligheten Sicklaön s:71 (samfällt vattenområde).

### **Utbyggnad av arbetsområde m.m.**

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.

### **Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att fram till avräkningsdagen utan särskild ersättning nyttja ej upplåtna lägenheter för visningsändamål.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gångvägar, grönytor, planteringar, utebelysning, stödmurar och utvändiga trappor. Ledningar för fjärrvärme, vatten, avlopp, dagvatten, elektricitet och tele.

### **Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp, elektricitet och kabel-TV. Entréer med postfack och sittbänk, trapphus, hissar, hisschakt, soprum, grovsoprum, städ, elrum, fläktrum, undercentral, barnvagnsrum/rullstolsrum, lägenhetsförråd, elrum, fastighetsförråd, cykelrum, mc/moped, slussar, ramp och garage. Ledningar för el, tele och kabel-TV med möjlighet till internetuppkoppling.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Betongplatta på mark och plintar till berg
Stomme	Betong och stålpelare
Ytterväggar	Utfackningspartier av trä som putsas utvändigt
Innerväggar, lgh skiljande	Betong eller gipsskivor på dubbel stålregelstomme med mellanliggande isolering
Innerväggar, ej bärande	Gipsskivor på stålreglar
Mellanbjälklag	Betong
Yttertak	Uppstolpat trätak belagd med plåt
Fönster och fönsterdörrar	Kopplade 2+1 av trä och aluminium
Balkonger	Betong med räcke av aluminium och glas
Entrépartier	Fanerad ek
Tamburdörrar	Säkerhetsdörr
Innerväggar	Vitmålade

### **Värme**

Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem

### **Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation

### **Telefoni, Kabel-TV, Multimedia**

TVå separata nät för respektive kabel-TV och data samt telefoni.

## BRF DANVIKSBLICK

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum	Klinker	Målade	Grängat	Skjutdörrar med spegelglas eller kapphylla Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett	Målade/ stänkskydd av kakel.	Målat	Fönsterbänkar Spiskåpa Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Grängat	Hylla med klädstång Skåpinredning enligt ritning
WC/Dusch/Tvätt	Klinker med elektrisk komfortvärme	Kakel	Målat	Spegel med hylla Handdukskrok Toalettpappershållare Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning.
WC	Klinker	Målade/ stänkskydd av kakel.	Målat	Spegel med hylla Handdukskrok Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning. Skåpinredning kan omdisponeras av entreprenören.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Köpeskilling för föreningens fastighet, nybyggnadskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.

92 680 000

Övrig del av entreprenadkostnaden: Merkostnad för konstnärlig utsmyckning m.m. som entreprenören äger rätt till särskild ersättning för i form av bidrag. Bidragens storlek är idag inte kända.

Likviditetsreserv och oförutsett

40 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad**

92 720 000

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden allrisk- och ansvarsförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas (Förenklad fastighetstaxering 2004) till ca 26 000 000 kr varav ca 1 000 000 kr för garage.

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**  
 Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

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

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta 4) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	8 966 000	2	3,85%	345 191	6 276	351 467
Bottenlån 1)	8 967 000	3	4,20%	376 614	6 277	382 891
Bottenlån 1)	8 967 000	5	4,75%	425 933	6 277	432 210
Extra amortering 5)					126 000	126 000
<b>Summa lån</b>	<b>26 900 000</b>			<b>1 147 738</b>	<b>144 830</b>	<b>1 292 568</b>
Insats	33 541 000					
Upplåtelseavgift	32 279 000					
<b>Summa</b>	<b>92 720 000</b>					
	Avgår statligt räntebidrag 2)					-330 683
	<b>Summa nettokapitalkostnad år 1</b>					<b>961 886</b>
1) Amortering: 50-årig serieplan						
	Amortering år 1:		0,070%	18 830		
	Amortering år 2:		0,076%	20 444		
	Amortering år 3:		0,084%	22 596		
2) Beräknat statligt räntebidrag:						
	Räntebidragsunderlag (RBU)			24 495 000		
	Beräknad subventionsränta (Sub)		4,50%			
	Räntebidrag per år:	30%	1,35%			
3) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 2 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.						
4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens lån					4,267%	
5) Extra amortering alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.						

## BRF DANVIKSBLICK

<b>Avsättningar</b>			
Föreningens fastighetsunderhåll a)	25 kr/m <sup>2</sup>	2 297,0 kr/m <sup>2</sup>	<b>57 425</b>
<b>Driftkostnader b)</b>			
Administration	8 000		
Revisionsarvode	27 000		
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	33 000		
Försäkringar	16 000		
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	68 000		
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl löpande underhåll	38 000		
Uppvärmning	200 000		
Vattenförbrukning	87 000		
Elavgifter (exkl hushållsel) c)	100 000		
Hisservice och besiktning	9 000		
Sophämtning	30 000		
Trappstädning	35 000		
Snöröjning och sandning	15 000		
Trädgårdsskötsel	20 000		
Kabel-TV inkl baspaket	60 000		
Fastighetsskatt bostäder d)			
Fastighetsskatt garage d)	10 000		
Statlig inkomstskatt d)			
Kostnader för gemensamhetsanläggning	40 000		<b>796 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****1 815 311**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Kostnader för hushållsel och eventuell garageplats betalas av respektive lägenhet.
- d) Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full skatt utgår fr o m år 11. Förändring av antagen räntenivå på föreningens beräknade lån och beräknat taxeringsvärde medför förändring av statlig inkomstskatt. Eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret/ färdigställandeåret samt inkomstskatt fram till avräkningsdagen betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

Årsavgifter bostadslägenheter	2 297,0 m <sup>2</sup>		1 588 511
Hyra garage	27 st	8 400 kr/år	226 800

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER****1 815 311**

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

## BRF DANVIKSBLICK

TABELL: Redovsning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, månadsavgifter etc

Lghnr	Area	Storlek	Andelstal	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift *)	Månads- avgift
	m2		%	kr	kr	kr	kr	kr
121	50,5	<del>2 RK</del>		2,43582	817 000	173 000	990 000	3 224
122	87	<del>4 RK</del>	U	3,57473	1 199 000	751 000	1 950 000	4 732
123	66	<del>3 RK</del>	U	2,92776	982 000	608 000	1 590 000	3 876
124	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	448 000	1 250 000	3 165
131	67,5	<del>3 RK</del>	B	2,96950	996 000	594 000	1 590 000	3 931
132	87	<del>4 RK</del>	B	3,57473	1 199 000	1 051 000	2 250 000	4 732
133	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	968 000	1 950 000	3 876
134	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	588 000	1 390 000	3 165
141	67,5	<del>3 RK</del>	B	2,96950	996 000	754 000	1 750 000	3 931
142	87	<del>4 RK</del>	2B	3,57473	1 199 000	1 151 000	2 350 000	4 732
143	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	1 068 000	2 050 000	3 876
144	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	748 000	1 550 000	3 165
151	67,5	<del>3 RK</del>	B	2,96950	996 000	954 000	1 950 000	3 931
152	87	<del>4 RK</del>	2B	3,57473	1 199 000	1 301 000	2 500 000	4 732
153	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	1 268 000	2 250 000	3 876
154	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	948 000	1 750 000	3 165
162	87	<del>4 RK</del>	2B	3,57473	1 199 000	2 051 000	3 250 000	4 732
222	87	<del>4 RK</del>	U	3,57473	1 199 000	951 000	2 150 000	4 732
223	66	<del>3 RK</del>	U	2,92776	982 000	608 000	1 590 000	3 876
231	67,5	<del>3 RK</del>		2,96950	996 000	254 000	1 250 000	3 931
232	87	<del>4 RK</del>	B	3,57473	1 199 000	1 251 000	2 450 000	4 732
233	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	708 000	1 690 000	3 876
234	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	388 000	1 190 000	3 165
241	67,5	<del>3 RK</del>	B	2,96950	996 000	654 000	1 650 000	3 931
242	87	<del>4 RK</del>	B	3,57473	1 199 000	1 351 000	2 550 000	4 732
243	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	868 000	1 850 000	3 876
244	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	548 000	1 350 000	3 165
251	67,5	<del>3 RK</del>	B	2,96950	996 000	854 000	1 850 000	3 931
252	87	<del>4 RK</del>	B	3,57473	1 199 000	1 551 000	2 750 000	4 732
253	66	<del>3 RK</del>	B	2,92776	982 000	1 008 000	1 990 000	3 876
254	49	<del>2 RK</del>	B	2,39110	802 000	648 000	1 450 000	3 165
261	92	<del>3 RK</del>	T/B	3,65821	1 227 000	3 023 000	4 250 000	4 843
262	95,5	<del>3 RK</del>	B	3,75660	1 260 000	2 190 000	3 450 000	4 973
Justering				0,00002				-3
Summa	2 297,0	33		100,00000	33 541 000	32 279 000	65 820 000	1 588 511

U = Uteplats ingår i upplåtelsen.

B = Balkong ingår i upplåtelsen.

T = Terrass ingår i upplåtelsen.

\*) Hushållsel ingår ej i årsavgiften.

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

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

Höjning hyror, per år

Driftskostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Subventionsränta

År efter färdigställande:

**Kapitalkostnader**

Räntor

Avgår räntebidrag

Amorteringar/avskrivningar not 1 sida 5

Extra amort/räntereserv not 5 sida 5

Nettokapitalkostnad

**Driftskostnader inkl. löpande underhåll**

**Avsättning för fastighetsunderhåll**

**Övriga kostnader**

Fastighetsskatt

Inkomstskatt

**Fastighetstaxering**

Taxeringsvärde bostäder: 25 000 lokaler: 1 000 tkr, uppskattat 2004

Uppskattad förändring per år: 2,00%

Fastighetsskatt å 1 - 5 1,00%

år 6 - 10 1,00%

år 11 - 1,00%

3%

3%

0%

3%

4,267%

4,50%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
tkr	-1 148	-1 142	-1 135	-1 129	-1 123	-1 116	-1 109	-1 103	-1 096	-1 088	-1 081
tkr	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331
tkr	-19	-20	-23	-25	-28	-31	-34	-38	-41	-46	-51
tkr	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126
tkr	-962	-957	-953	-949	-946	-942	-938	-936	-932	-929	-927
tkr	-786	-810	-834	-859	-885	-912	-939	-967	-996	-1 026	-1 057
tkr	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57
tkr	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11	-11
tkr	0	0	-2	-8	-15	-21	-28	-35	-42	-49	-56

**SUMMA KOSTNADER**

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

Årsavgifter

Årshyror

**SUMMA INTÄKTER****RESULTAT****Föreningens kassa**

Ingående saldo

**KASSABEHÅLLNING**

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

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

tkr	-1 815	-1 834	-1 856	-1 884	-1 914	-2 012	-2 044	-2 078	-2 112	-2 148	-2 262
kr/m2	691	712	734	756	778	802	826	851	876	902	929
tkr	1 588	1 636	1 685	1 736	1 788	1 842	1 897	1 954	2 013	2 073	2 135
tkr	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
tkr	1 815	1 863	1 912	1 963	2 015	2 069	2 124	2 181	2 240	2 300	2 362
tkr	0	29	56	79	101	57	80	103	128	152	100
tkr	40										
tkr	97	183	296	432	590	704	841	1 001	1 186	1 395	1 552
tkr	57	114	171	228	285	342	399	456	513	570	627



G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 1 815	1 834	1 856	1 884	1 914	2 012	2 044	2 078	2 112	2 148	2 262

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2004-11-10 ökar med 1%:

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1 %.

Antagen genomsnittsränta i ekonomisk plan	4,267%
- innehåller räntenivå per 2004-11-10	3,663%
- och en reserv för ränteökning	0,604%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,468%
Total ränta i ekonomisk plan	4,735%
Antagen subventionsränta i ekonomisk plan	4,500%

Alternativ B: Om räntenivån per 2004-11-10 ökar med 2% d.v.s. ca 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	tkr 269	269	269	268	268	268	268	267	267	267	266
Räntebidrag	tkr -73	-73	-73	-73	-73	-73	-73	-73	-73	-73	-73
Inkomstskatt	tkr 0	0	0	-4	-9	-14	-19	-24	-30	-35	-41
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr 196	196	196	191	186	181	176	170	164	158	152

Avgår: kostnader som täcks

av årets resultat	tkr 0	-29	-56	-79	-101	-57	-80	-103	-128	-152	-100
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 196	167	140	112	85	124	96	67	36	6	52

Alternativ C: Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, medan inkomstskatten ökar, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 3 % i ekonomisk prognos.

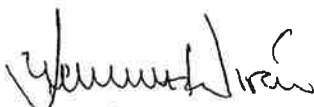
Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	8	16	25	35	45	56	68	80	93	107
ökar den totala kostnaden med:											

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfälliga föreningar vilka föreningen är skyldig att delta i. Andelstalen är ännu inte fastställda.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
7. 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, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Nacka 2004-11-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANVIKSBLICK

  
Lennart Wirén

  
Hans-Olov Möller

  
Christer Leuf

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 november 2004 för bostadsrättsföreningen Danviksblick, org. nr: 769611-4987.

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.

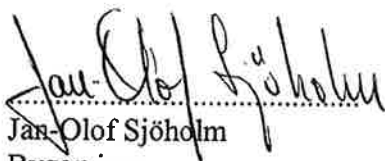
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

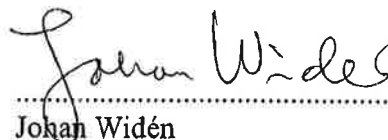
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 30 november 2004



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



Johan Widén  
Civ ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 2004-11-30 för Brf Danviksblick**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-10-12
2. Registreringsbevis	2004-10-12
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2004-11-29
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2004-11-29
5. Finansieringsoffert	2004-09-17
6. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2004-07-08
7. Utdrag från fastighetsregistret	2004-11-17
8. Beräkning av taxeringsvärde	2004-11-17
9. Bekräftelse av räntesatser	2004-11-10

851 81 Sundsvall  
Tel: 060-18 40 00 Fax: 060-12 98 40  
bolagsverket@bolagsverket.se bolagsverket.se

2004-12-10

Bostadsrättsföreningen Danviksblick  
c/o JM AB  
169 82 STOCKHOLM

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

Bostadsrättsföreningen Danviksblick, org. nr 769611-4987, har den 3 december 2004 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus ännu inte redovisats i registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en garantiförbindelse som säkerhet. Den lyder på 65.820.000 kronor och avser att täcka summan av de insatser och upplåtelseavgifter som enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) kan komma att återbetalas. Bolagsverket har den 10 december 2004 registrerat ekonomisk plan för föreningen.

Bolagsverket lämnar enligt 4 kap. 2 § BRL föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill uppmärksamma föreningen redan nu på att den ett år efter det att den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på en föreningsstämma ska begära att säkerheten skickas tillbaka.

  
Johanna Sahlman

  
Christina Ullmark