

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**ÖSTERPORT V**  
**Mölnadals kommun**

ORG NR 769623-2417

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	8-11
F. Ekonomisk prognos	12
G. Känslighetsanalys	13
H. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2012-12-07**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Österport V, Mölndals kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 1 juni 2011 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 december månad 2012. Inflyttning beräknas ske under perioden mars-juni 2013.

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 och överenskommelse om fastighetsreglering samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 7 december 2011. Köpekontrakt avseende marken samt överenskommelse om fastighetsreglering, daterat den 14 december 2011, har tecknats med Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB.

För att minska årsavgiften har bostadsrättshavarna haft möjlighet att välja en upplåtelseavgift om 200 000 kronor -- 800 000 kronor. Det har också varit möjligt att inte erlagga någon upplåtelseavgift.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Amtrust.

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

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:	Möndal Tvättbjörnen 5.
Adress:	Vänortsgatan 24-30 (jämna nummer), 431 60 Möndal
Fastighetens areal:	3 932 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	5 593 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	82 lägenheter i ett flerbostadshus.
Husets utformning:	Bebyggelsen utgörs av en huskropp bestående av 5-7 våningsplan. Under huset finns ett gemensamt garage.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Installationer:	Fjärrvärme som distribueras till termostatreglerade radiatorer. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
El:	Förutom fastighetens allmänna elförbrukning, ansluts varje lägenhet till ett eget abonnemang.
Hiss:	Hiss, som går ner till källarplanet, finns i samtliga trapphus. Dessutom finns en plattformshiss (handikapp) i entréhall för trapphus 26.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor och källsortering finns i miljöhus på gården.
Kodlås:	Kodlås för entréportar.
Telefoni/TV/data:	Lägenheterna utrustas med nät för telefon, TV och datakommunikation.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns på källarplanet.
Cykelförråd:	Cykelförråd finns i entré- och källarplanet samt på gården i anslutning till miljöhus.
Övriga utrymmen:	Det finns även undercentral, elrum, städtrum och fastighetsförråd, gemensamhetslokal och fläktrum.
Parkering:	58 st. garageplatser i föreningens garage. Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet. 24 st. parkeringsplatser utomhus som kommer att hyras ut direkt av föreningen till bostadsrättshavare.
Servitut:	Kraftledning, akt 14-IM2-29/659.1 (last), utfart, akt 1481K-2011/53.1 (last)
Nyttjanderätt:	Tele, inskriven 1962 akt nr 204.
Blivande gemensamhetsanläggning:	Gemensamma ytor bl.a. bullerskärm, parkering, grönytor och körytor.
Ev. blivande servitut alt ledningsrätt:	Ledningar (last) bl. a. el, tele, VA

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Källare och garage under hus grundläggs med pålad bottenplatta.
Stomme:	Stomme av prefabricerade betongelement. HD/F-bjälklag, vilket innebär att det finns synliga elementfogar i taket.
Väggar:	Bärande innerväggar av betong. Innerväggar som inte är bärande generellt oisolerade med ett lager gips på var sida av en stålregelstomme. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Fasader:	Målade fasader av prefabricerade betongelement med synliga skarvar. Delar av fasaden är klädd i tegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med takpappstäckning. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Uteplatser, balkonger & terrasser:	Trätroll på uteplatser, balkonger bestående av betongplatta med dragstag, samt lackerat räcke med glas och skivbeklädnad. Trätroll på terrasser.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med 2+1-glas.
Entrépartier:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall eller trä och glas.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.
Lägenhetsinnerdörrar:	Släta vita lätt dörrar.

**Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekparkett	Målat	Grängat/ alt målat
Kök:	Ekparkett	Målat (Kakel över bänkskåp)	Grängat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Grängat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Grängat
Badrum:	Klinker	Kakel	Undertak med infällda spotlights
WC/dusch:	Klinker	Kakel	Undertak med infällda spotlights
Klädkammare/ förråd:	Ekparkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	233 981 000
Likviditetstillskott	480 000
Återbetalning av mervärdesskatt <sup>1</sup>	-4 486 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>229 975 000</u></b>

<sup>1</sup> Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 4 486 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 4 486 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 4 486 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 98 800 000 kronor för bostäder och 2 400 000 kronor för lokaler.

## 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 driftkostnader 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 förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	11 800 000	5 år	3,69	435 420	6 667	442 087
Lån 2	11 800 000	3 år	3,27	385 860	6 667	392 527
Lån 3	11 800 000	1 år	2,54	299 720	6 666	306 386
Lån 4	13 400 000	7 år	3,68	493 120	16 000	509 120
Lån 5	13 400 000	4 år	3,68	493 120	16 000	509 120
<b>Summa</b>	<b>62 200 000</b>			<b>2 107 240</b>	<b>52 000</b>	<b>2 159 240</b>
Insatser	149 575 000					
Upplåtelseavgifter	18 200 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>229 975 000</b>					
Avgår Ränteintäkter						-9 600
<b>Summa Nettokapitalkostnad år 1</b>				<b>varav avskrivning</b>	<b>52 000</b>	<b>2 149 640</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid av lån 4-5 bli aktuell.

<sup>2</sup> Lån 1-3 är förtidsbundna hos SEB med utbetalning den 3 juni 2013.

Lån 4-5 har en antagen räntesats som är något högre än vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering, år 1 = 52 000 kronor, år 2 = 55 120 kronor, år 3 = 58 427 kronor. Efter bindningstidens utgång förutsätts amortering ske enligt en 50-årig serieplan.

**Nettokapitalkostnad**

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **2 149 640**

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea **168 000**

**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	70 500	
Arvode till styrelse	36 000	
Arvode till revisorer	27 000	
Vatten - fast avgift	19 000	
Vatten - förbrukning	123 046	
Uppvärmning	210 000	
Uppvärmning vatten - förbrukning	72 709	
Gemensam el	138 000	
Renhållning	58 000	
Snöröjning parkeringsytor och gård	35 000	
Städning	143 000	
Garageport	5 000	
Fastighetsskötsel	235 000	
Hissar	42 000	
Försäkringar	50 000	
TV	83 640	
Övrigt	35 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>1 382 895</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt lokaler	24 000	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>24 000</b>

**Reserv**

Reserv **133 000**

**Summa beräknade årliga kostnader, kr** **3 857 535**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 683 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 365 kr per lägenhet och år. Beloppen 683 kr respektive 1 365 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2013.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftkostnader, avsättningar, skatter, avskrivningar, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter fördelas efter andelstal 2.

Årsavgift för TV erlæggs lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för vatten och uppvärmning av vatten erlæggs efter förbrukning.

Årsavgifter 1	2 117 148
Årsavgifter 2	1 018 240
Årsavgifter TV <sup>1</sup>	83 640
Årsavgifter vatten <sup>2</sup>	123 046
Årsavgifter uppvärmning av vatten <sup>3</sup>	72 709
Intäkter parkeringsplatser utomhus <sup>4</sup>	86 400
Hysesintäkter garage <sup>5</sup>	356 352
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>3 857 535</b>

<sup>1</sup> TV är gruppanslutet och avgiften är 85 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för vatten debiteras preliminärt med 22 kr/kvm (bostadsarea). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras preliminärt med 13 kr/kvm (bostadsarea). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>4</sup> Preliminärt 24 st p-platser á 300 kr (föreningens intäkt). Avgift för eventuell p-plats betalas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen. Preliminär avgift 300 kr/mån.

<sup>5</sup> Preliminärt 58 st garageplatser á 512 kr/mån exkl. moms (föreningens intäkt). Avgift för eventuell garageplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till uthyrande P-bolag. Preliminär avgift 800 kr/mån inkl. moms.



**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal Burspråk num <sup>1</sup> Balkong/ Terrass/ Mark <sup>2</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Års- avgift 1 (kr)	Års- avgift 2 (kr)	Års- avgift <sup>3</sup> (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup> (kr)	Års- avgift TV (kr)	Beräknad årsavgift vatten (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning vatten (kr)	Månadsavgift totalt <sup>4</sup> (kr)
24-1001	90	4 RoK	M	1 965 000	400 000	2 365 000	1,552	1,493	32 858	15 202	4 005	1 020	1 980	1 170	4 353
24-1002	51	2 RoK	M	1 100 000	0	1 100 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270	1 020	1 122	663	3 504
24-1003	81	3 RoK	M	1 615 000	0	1 615 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
24-1101	92	4 RoK	B, Bur	2 355 000	800 000	3 155 000	1,578	0,000	33 409	0	2 784	1 020	2 024	1 196	3 137
24-1102	35	1 RoK	B	900 000	0	900 000	0,721	1,493	15 265	15 202	2 539	1 020	770	455	2 726
24-1103	51	2 RoK	B	1 265 000	250 000	1 515 000	0,956	0,933	20 240	9 500	2 478	1 020	1 122	663	2 712
24-1104	83	3 RoK	B, Bur	1 970 000	600 000	2 570 000	1,441	0,000	30 508	0	2 542	1 020	1 826	1 079	2 869
24-1201	92	4 RoK	B, Bur	2 500 000	800 000	3 300 000	1,578	0,000	33 409	0	2 784	1 020	2 024	1 196	3 137
24-1202	35	1 RoK	B	955 000	200 000	1 155 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905	1 020	770	455	2 092
24-1203	51	2 RoK	B	1 345 000	500 000	1 845 000	0,956	0,000	20 240	0	1 687	1 020	1 122	663	1 920
24-1204	81	3 RoK	B	2 000 000	600 000	2 600 000	1,415	0,000	29 958	0	2 497	1 020	1 782	1 053	2 818
24-1301	92	4 RoK	IB, Bur	2 730 000	400 000	3 130 000	1,578	1,493	33 409	15 202	4 051	1 020	2 024	1 196	4 404
24-1302	35	1 RoK	B	1 010 000	400 000	1 410 000	0,721	0,000	15 265	0	1 272	1 020	770	455	1 459
24-1303	51	2 RoK	B	1 425 000	0	1 425 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270	1 020	1 122	663	3 504
24-1304	81	3 RoK	B	2 130 000	300 000	2 430 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
24-1401	92	4 RoK	IB, Bur	2 875 000	0	2 875 000	1,578	2,985	33 409	30 394	5 317	1 020	2 024	1 196	5 670
24-1402	35	1 RoK	B	1 070 000	200 000	1 270 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905	1 020	770	455	2 092
24-1403	51	2 RoK	B	1 510 000	500 000	2 010 000	0,956	0,000	20 240	0	1 687	1 020	1 122	663	1 920
24-1404	83	3 RoK	B, Bur	2 365 000	300 000	2 665 000	1,441	1,119	30 508	11 394	3 492	1 020	1 826	1 079	3 819
26-1001	81	3 RoK	M	1 540 000	300 000	1 840 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
26-1101	81	3 RoK	B	1 875 000	300 000	2 175 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
26-1102	91	3 RoK	B, IB	2 300 000	300 000	2 600 000	1,558	1,119	32 985	11 394	3 698	1 020	2 002	1 183	4 049
26-1201	83	3 RoK	B, Bur	2 100 000	300 000	2 400 000	1,441	1,119	30 508	11 394	3 492	1 020	1 826	1 079	3 819
26-1202	91	3 RoK	B, IB	2 445 000	0	2 445 000	1,558	2,239	32 985	22 798	4 649	1 020	2 002	1 183	4 999
26-1301	81	3 RoK	B	2 130 000	300 000	2 430 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
26-1302	91	3 RoK	B, IB	2 590 000	300 000	2 890 000	1,558	1,119	32 985	11 394	3 698	1 020	2 002	1 183	4 049
26-1401	81	3 RoK	B	2 260 000	300 000	2 560 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
26-1402	91	3 RoK	B, IB	2 695 000	300 000	2 995 000	1,558	1,119	32 985	11 394	3 698	1 020	2 002	1 183	4 049
26-1501	120	4 RoK	B, T, Bur	4 215 000	800 000	5 015 000	2,003	0,000	42 406	0	3 534	1 020	2 640	1 560	3 969
26-1502	91	3 RoK	B, IB	2 870 000	300 000	3 170 000	1,558	1,119	32 985	11 394	3 698	1 020	2 002	1 183	4 049
26-1601	120	4 RoK	2 B, Bur	4 055 000	400 000	4 455 000	2,003	1,493	42 406	15 202	4 801	1 020	2 640	1 560	5 236
26-1602	91	3 RoK	B, IB	2 995 000	300 000	3 295 000	1,558	1,119	32 985	11 394	3 698	1 020	2 002	1 183	4 049

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök

<sup>2</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtal. B = Balkong, T = Terrass, IB = Inglasad balkong, IM = Inglasat markområde enligt upplåtelseavtal, Bur = Burspråk

<sup>3</sup> Månadsavgift exklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.

<sup>4</sup> Månadsavgift inklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.

## Tabell, lägenhetsredovisning forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal Burspråk rum <sup>1</sup> Balkong/ Terrass/ Mark <sup>2</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Års- avgift 1 (kr)	Års- avgift 2 (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup> (kr)	Års- avgift TV (kr)	Beräknad årsavgift vatten (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning vatten (kr)	Månadsavgift totalt <sup>4</sup> (kr)
28-1001	81	3 RoK	M 1 460 000	300 000	1 760 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1002	43	1,5 RoK	M 925 000	0	925 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1003	81	3 RoK	M 1 540 000	0	1 540 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1101	81	3 RoK	B 1 795 000	0	1 795 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1102	43	1,5 RoK	B 1 035 000	0	1 035 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1103	43	1,5 RoK	B 1 065 000	200 000	1 265 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1104	83	3 RoK	B, Bur 1 945 000	300 000	2 245 000	1,441	1,119	30 508	11 394	3 492	1 020	1 826	1 079	3 819
28-1201	81	3 RoK	B 1 925 000	300 000	2 225 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1202	43	1,5 RoK	B 1 105 000	200 000	1 305 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1203	43	1,5 RoK	B 1 130 000	0	1 130 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1204	81	3 RoK	B 1 975 000	0	1 975 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1301	81	3 RoK	B 2 055 000	0	2 055 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1302	43	1,5 RoK	B 1 170 000	200 000	1 370 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1303	43	1,5 RoK	B 1 200 000	200 000	1 400 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1304	81	3 RoK	B 2 105 000	0	2 105 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1401	81	3 RoK	B 2 180 000	0	2 180 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396	1 020	1 782	1 053	4 718
28-1402	43	1,5 RoK	B 1 240 000	0	1 240 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1403	43	1,5 RoK	B 1 270 000	200 000	1 470 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1404	81	3 RoK	B 2 235 000	300 000	2 535 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1501	81	3 RoK	B 2 310 000	300 000	2 610 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1502	43	1,5 RoK	B 1 310 000	0	1 310 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1503	43	1,5 RoK	B 1 335 000	200 000	1 535 000	0,839	0,746	17 763	7 596	2 113	1 020	946	559	2 324
28-1504	81	3 RoK	B 2 365 000	300 000	2 665 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1601	81	3 RoK	B 2 440 000	300 000	2 740 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446	1 020	1 782	1 053	3 767
28-1602	43	1,5 RoK	B 1 380 000	0	1 380 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1603	43	1,5 RoK	B 1 405 000	0	1 405 000	0,839	1,493	17 763	15 202	2 747	1 020	946	559	2 958
28-1604	63	2 RoK	T, B 2 525 000	500 000	3 025 000	1,134	0,000	24 008	0	2 001	1 020	1 386	819	2 269

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök<sup>2</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtal. B = Balkong, T = Terrass, IB = Inglasad balkong, IM = Inglasat markområde enligt upplåtelseavtal, Bur = Burspråk<sup>3</sup> Månadsavgift exklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.<sup>4</sup> Månadsavgift inklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal Burspråk rum <sup>1</sup> Balkong/ Terrass/ Mark <sup>2</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + Andels- upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Års- avgift 1 (kr)	Års- avgift 2 (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup> TV (kr)	Års- avgift vatten (kr)	Beräknad årsavgift vatten (kr)	Beräknad Månadsavgift årsavgift totalt <sup>4</sup> vatten uppvärmning (kr)
30-1001	81	3 RoK	M 1 540 000	0	1 540 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396 1 020	1 782	1 053	4 718
30-1002	51	2 RoK	M 1 135 000	250 000	1 385 000	0,956	0,933	20 240	9 500	2 478 1 020	1 122	663	2 712
30-1003	81	3 RoK	IM 1 540 000	0	1 540 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396 1 020	1 782	1 053	4 718
30-1101	81	3 RoK	B 1 845 000	300 000	2 145 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446 1 020	1 782	1 053	3 767
30-1102	35	1 RoK	B 875 000	200 000	1 075 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905 1 020	770	455	2 092
30-1103	51	2 RoK	B 1 295 000	0	1 295 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270 1 020	1 122	663	3 504
30-1104	81	3 RoK	IB 1 875 000	300 000	2 175 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446 1 020	1 782	1 053	3 767
30-1201	81	3 RoK	B 1 975 000	0	1 975 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396 1 020	1 782	1 053	4 718
30-1202	35	1 RoK	B 930 000	0	930 000	0,721	1,493	15 265	16 202	2 539 1 020	770	455	2 726
30-1203	51	2 RoK	B 1 380 000	500 000	1 880 000	0,956	0,000	20 240	0	1 687 1 020	1 122	663	1 920
30-1204	83	3 RoK	IB, Bur 2 070 000	0	2 070 000	1,441	2,239	30 508	22 798	4 442 1 020	1 826	1 079	4 769
30-1301	81	3 RoK	B 2 105 000	300 000	2 405 000	1,415	1,119	29 958	11 394	3 446 1 020	1 782	1 053	3 767
30-1302	35	1 RoK	B 990 000	200 000	1 190 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905 1 020	770	455	2 092
30-1303	51	2 RoK	B 1 460 000	0	1 460 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270 1 020	1 122	663	3 504
30-1304	81	3 RoK	IB 2 135 000	0	2 135 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396 1 020	1 782	1 053	4 718
30-1401	83	3 RoK	B, Bur 2 340 000	300 000	2 640 000	1,441	1,119	30 508	11 394	3 492 1 020	1 826	1 079	3 819
30-1402	35	1 RoK	B 1 045 000	200 000	1 245 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905 1 020	770	455	2 092
30-1403	51	2 RoK	B 1 540 000	0	1 540 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270 1 020	1 122	663	3 504
30-1404	83	3 RoK	IB, Bur 2 335 000	600 000	2 935 000	1,441	0,000	30 508	0	2 542 1 020	1 826	1 079	2 869
30-1501	81	3 RoK	B 2 365 000	0	2 365 000	1,415	2,239	29 958	22 798	4 396 1 020	1 782	1 053	4 718
30-1502	35	1 RoK	B 1 100 000	200 000	1 300 000	0,721	0,746	15 265	7 596	1 905 1 020	770	455	2 092
30-1503	51	2 RoK	B 1 620 000	0	1 620 000	0,956	1,866	20 240	19 000	3 270 1 020	1 122	663	3 504
30-1504	83	3 RoK	IB, Bur 2 500 000	600 000	3 100 000	1,441	0,000	30 508	0	2 542 1 020	1 826	1 079	2 869
diff.						0,003	0,002	50	36				
<b>SUMMA</b>	<b>5 593</b>		<b>149 575 000</b>	<b>18 200 000</b>	<b>167 775 000</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 117 148</b>	<b>1 018 240</b>	<b>83 640</b>	<b>123 046</b>	<b>72 709</b>	

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök<sup>2</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtal. B = Balkong, T = Terrass, IB = Inglasad balkong, IM = Inglasat markområde enligt upplåtelseavtal, Bur = Burspråk<sup>3</sup> Månadsavgift exklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.<sup>4</sup> Månadsavgift inklusive TV, vatten och uppvärmning av vatten.

## F. EKONOMISK PROGNOIS

2012120506503

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	3 135 388	3 198 096	3 262 058	3 327 299	3 393 845	3 461 722	3 822 020
<b>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>	279 395	284 983	290 683	296 496	302 426	308 475	340 581
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	611	623	635	648	661	674	744
<b>Övriga intäkter</b>							
Hyresintäkter	442 752	451 607	460 639	469 852	479 249	488 834	539 712
Räntor	9 600	9 600	10 486	12 292	15 054	18 807	46 970
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 867 135</b>	<b>3 944 286</b>	<b>4 023 866</b>	<b>4 105 939</b>	<b>4 190 674</b>	<b>4 277 838</b>	<b>4 749 284</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	2 107 240	2 105 478	2 103 611	2 101 632	2 099 533	2 097 309	2 084 020
Avskrivningar	52 000	55 120	58 427	61 933	65 649	69 588	93 124
<b>Driftskostnader</b>	<b>1 382 895</b>	<b>1 410 553</b>	<b>1 438 764</b>	<b>1 467 539</b>	<b>1 496 890</b>	<b>1 526 828</b>	<b>1 685 741</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Fondavsättningar	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	204 791
Akkumulerad fondavsättning	168 000	339 360	514 147	692 430	874 279	1 059 764	2 044 344
<b>Övriga kostnader</b>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	63 026	139 171
Fastighetskatt garagelokaler	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
Fastighetskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>24 000</b>	<b>24 480</b>	<b>24 970</b>	<b>25 469</b>	<b>25 978</b>	<b>89 524</b>	<b>168 427</b>
Reserv	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000	133 000
Årets överskott	0	44 294	90 306	138 083	187 674	176 104	380 181
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	480 000	524 294	614 601	752 684	940 359	1 116 462	2 728 703
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 867 135</b>	<b>3 944 286</b>	<b>4 023 866</b>	<b>4 105 939</b>	<b>4 190 674</b>	<b>4 277 838</b>	<b>4 749 284</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder/feriebostadshus	114 169	116 452	118 781	121 157	123 580	126 051	139 171
Taxeringsvärde garagelokaler	2 400 000	2 448 000	2 496 960	2 546 900	2 597 838	2 649 794	2 925 587
Låneskuld	62 200 000	62 148 000	62 092 880	62 034 453	61 972 520	61 906 871	61 514 599
* Kassabehållning inkl fond	648 000	863 654	1 128 748	1 445 115	1 814 638	2 176 227	4 773 047

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.  
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.  
 Räntan på kassan har satts till 2,0 %.  
 Antagen inflation 2,0 %.  
 Avskrivning 52 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6,0 %.  
 Medelränta är 3,39%.

### NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	41 118
Beläning per kvm år 1	11 121
Insats per kvm	26 743
Driftskostnader per kvm år 1	247
Årsavgift per kvm år 1 inkl TV samt beräknad årsavgift för vatten och uppvärmning av vatten.	611

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

2012120506504

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>3</sup> om:</b>							
<b>Antagen inflationsnivå och</b>							
Antagen räntenivå	611	623	635	648	661	674	744
Antagen räntenivå + 1%	722	734	746	759	772	785	854
Antagen räntenivå + 2%	833	845	857	870	882	895	964
Antagen räntenivå - 1%	499	512	524	537	550	563	634
<b>Antagen räntenivå och</b>							
Antagen inflationsnivå + 1%	611	626	641	657	673	690	782
Antagen inflationsnivå + 2%	611	628	647	666	685	707	823
Antagen inflationsnivå - 1 %	611	620	629	639	649	659	710

I årsavgiften ingår kostnad för TV samt preliminär kostnad för vatten och uppvärmning av vatten.

Antagen räntenivå 3,39 %.

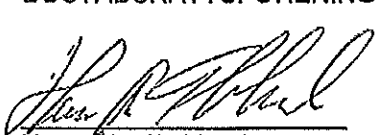
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

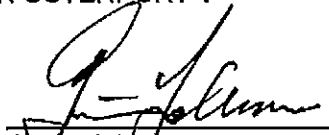
## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

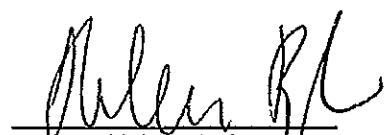
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, eventuell upplåtelseavgift som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår 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, balkong, samt 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.

Möndal den 14 november 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTERPORT V

  
Hans-Åke Fryklund

  
Göran Johansson

  
Helena Pyk

2012120506506

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 november 2012 för bostadsrättsföreningen Österport V, org. nr: 769623-2417.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

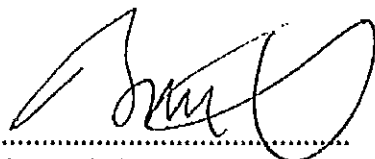
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

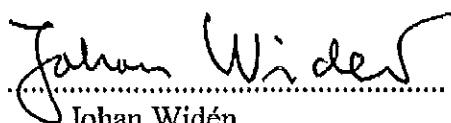
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 27 november 2012



Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2012-11-27 för Brf Österport V

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-10-20
2.	Registreringsbevis	2011-10-20
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2011-12-07
4.	Tillägg till uppdragsavtal	2012-11-22
5.	Finansieringsoffert	2011-05-02
6	Köpekontrakt	2011-12-14
7	Utdrag från fastighetsregistret	2012-11-22
8	Beräkning av taxeringsvärde	2012-11-20
9.	Försäkringsbevis byggförsäkring	2011-06-30
10	Bekräftelse av ökad slutfinansiering	2011-10-14
11.	Avskrivningsplan	2012-11-04
12	Avtal förtidsbundna lån	2012-03-09
13.	Adresskarta	odaterad

2012120506507