

Organisationsnr: 769619-4765

**Registrerades av Bolagsverket 2011-09-07****EKONOMISK PLAN**

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERBÄRET**

FASTIGHET: Kviberg 741:182 Göteborgs kommun

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

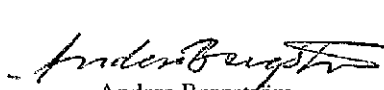
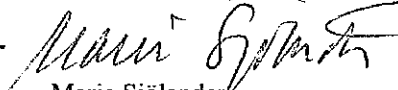
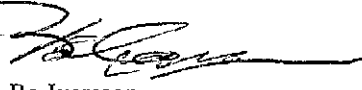
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-11
F.	Ekonomisk prognos	Sid 12
G.	Känslighetsanalys	Sid 13
H.	Särskilda förhållanden	Sid 14

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg

2011-08-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERBÄRET

Anders Bergström      Marie Sjölander      Bo Ivarsson

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Åkerbäret, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769619-4765 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 58 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i november 2012.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under tredje kvartalet 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2011-08-31. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

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

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

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

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Kviberg 741:182
Adress:	Soldathemsgatan 8-10, 28-30
Tomtens areal:	ca 3 105 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell:	ca 3 937 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	58 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i fem våningar samt källare i västra huset.

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

### **Gemensamma utrymmen och anordningar**

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme  
Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källare  
Elcentral/elrum, fläktrum, telerum.  
4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd är beläget i källaren på västra huset.  
Cykelrum är beläget i källaren i huset på fastigheten Kviberg 741:181  
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

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

### **Parkering**

- 42 st parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggning
- 4 st gastparkeringar ingår i gemensamhetsanläggning
- 2 st handikapplatser ingår i gemensamhetsanläggning

### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende vägar, utformade för låg hastighet, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar med tillhörande fördröjningsmagasin, sopsuganläggning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue som är belägna söder om Kvibergsvägen.

Föreningens fastighet kommer att äga andel i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue, som är belägna söder om Kvibergsvägen. Marksamfälligheten kommer i sin helhet att upplåtas för ovan nämnd gemensamhetsanläggning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum samt andra för Föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med blivande fastigheter inom kvarteret.

### **Servitut**

Fastigheten Kviberg 741:182 upplåter utan ersättning servitut avseende parkeringsplats för handikappad med erforderlig angöringsyta till förmån för Kviberg 741:187.

### **Fjärrvärme**

Den fjärrvärmeväxlare som kommer att installeras i föreningens fastigheten skall överlämnas till Göteborg Energi AB i samband med garantibesiktning (2 år efter godkänd slutbesiktning). Göteborg Energi AB övertar därmed ansvaret för drift- och skötsel och reinvestering av ny fjärrvärmeväxlare för föreningens räkning.

### **Visningslägenheter**

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

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålning samt källare i västra huset
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel eller puts
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Papp
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminium/trä
Balkonger:	Prefab betong, aluminiumräcke
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

**Ventilation**

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

**Varmvatten**

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

**Bredband med telefoni och TV**

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/kapprum	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla Skåpsinredning enligt ritn.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Spis, ugn Kyl/Frysåskåp (2 RK) Kyl & Frysåskåp (>2 RK) Spisfläkt Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritn
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skjutdörrsgarderob enl. ritn.
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Kommod Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Tvättmaskin och torktumlare i 3 RK, 4 RK samt lgh 11403 o 21401 Kombimaskin i 2 RK

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC	Klinker	Målad väv	Målat	Spegel med belysning Handdukshängare Toalettappershållare
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Typ av rum framgår av ritning.

### Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.	139 500 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>139 500 000</b>

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 54 300 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1480084

2011090608578

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

**Kapitalkostnader**

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

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

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	12 085 000	1	4,10%	495 485	8 545	504 030
Bottenlån	12 085 000	3	4,20%	507 570	8 545	516 115
Bottenlån	12 400 000	5	4,80%	595 200	8 767	603 967
Avskrivning/amortering utöver avtal <sup>4)</sup>					91 344	91 344
<b>Summa lån</b>	<b>36 570 000</b>			<b>1 598 255</b>	<b>117 200</b>	<b>1 715 455</b>
Insatser	66 040 000					
Upplåtelseavgifter	36 890 000					
<b>Summa finansiering</b>	<b>139 500 000</b>					

**Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)**

**1 715 455**

- 1) Amortering år 2: 128 920                      år 3: 140 640  
Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-  
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:  
år 1:                      år 2:                      år 3:  
25 856 kr                      28 658 kr                      31 762 kr
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende  
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är                      4,37%  
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till  
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens  
ekonomi på längre sikt.
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

AvsättningarFöreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea

118 113

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	106 000
Administration, styrelsearvode, m m	20 000
Revisionsarvode	20 000
Vattenavgifter	90 000
Värmeavgifter fjärrvärme	125 000
Elavgifter inkl värmepump (exkl hushållsel)	270 000
Sophämtning	60 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	100 000
Hissar 4 st	
Gemensamhetsanläggningar d)	140 000
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	150 510
Försäkringar	50 000
Övrigt	20 000
Kommunal fastighetsavgift f)	

Summa driftskostnader

1 151 510

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****2 985 078**

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

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

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

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

Årsavgifter bostadslägenheter	3 937 m <sup>2</sup>	632 kr/m <sup>2</sup> (i snitt)	2 487 718
Årsavgift varmvatten - flödc, uppvärmning samt mätning och administration			170 450
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	150 510
Arrende parkering	42 st	4 200 kr/st (350 kr/mån, 100% uthyrt)	176 400
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>			<b>2 985 078</b>

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

2011090608581



TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgIFT	LGH	ÅRSavgIFT		VARMVATTEN ****)	ÅRSavgIFT		ÅRSavgIFT		TOTALT
	Storlek	Boarea		Andelstal	AVGIFT			UPPLÅTELSE-	per år		per månad	per år	per månad	per år	
	m <sup>2</sup>	****)	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	3 RK	71	1,7853	1 179 000	566 000	1 745 000	44 413	3 701	3 200	267	2 595	216	50 208	4 184	
11002	2 RK	46	1,3431	887 000	158 000	1 045 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205	
11003	3 RK	77	1,8837	1 244 000	601 000	1 845 000	46 861	3 905	3 200	267	2 595	216	52 656	4 388	
11101	3 RK	74	1,8337	1 211 000	684 000	1 895 000	45 618	3 802	3 200	267	2 595	216	51 413	4 284	
11102	2 RK	46	1,3431	887 000	288 000	1 175 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205	
11103	3 RK	80	1,9322	1 276 000	769 000	2 045 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489	
11201	3 RK	74	1,8337	1 211 000	734 000	1 945 000	45 618	3 802	3 200	267	2 595	216	51 413	4 284	
11202	2 RK	46	1,3431	887 000	358 000	1 245 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205	
11203	3 RK	80	1,9322	1 276 000	819 000	2 095 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489	
11301	3 RK	74	1,8337	1 211 000	784 000	1 995 000	45 618	3 802	3 200	267	2 595	216	51 413	4 284	
11302	2 RK	46	1,3431	887 000	408 000	1 295 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205	
11303	3 RK	80	1,9322	1 276 000	869 000	2 145 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489	
11401	2 RK	55	1,4900	984 000	711 000	1 695 000	37 067	3 089	2 450	204	2 595	216	42 112	3 509	
11402	2 RK	46	1,3446	888 000	507 000	1 395 000	33 451	2 788	2 450	204	2 595	216	38 496	3 208	
11403	2 RK	61	1,5884	1 049 000	746 000	1 795 000	39 516	3 293	2 450	204	2 595	216	44 561	3 713	
21001	3 RK	77	1,8761	1 239 000	606 000	1 845 000	46 673	3 889	3 200	267	2 595	216	52 468	4 372	
21002	2 RK	46	1,3446	888 000	157 000	1 045 000	33 451	2 788	2 450	204	2 595	216	38 496	3 208	
21003	4 RK	84	2,0336	1 343 000	852 000	2 195 000	50 591	4 216	3 650	304	2 595	216	56 836	4 736	
21101	3 RK	79	1,9140	1 264 000	781 000	2 045 000	47 615	3 968	3 200	267	2 595	216	53 410	4 451	
21102	2 RK	46	1,3446	888 000	287 000	1 175 000	33 451	2 788	2 450	204	2 595	216	38 496	3 208	
21103	4 RK	87	2,0790	1 373 000	972 000	2 345 000	51 721	4 310	3 650	304	2 595	216	57 966	4 831	
21201	3 RK	79	1,9140	1 264 000	831 000	2 095 000	47 615	3 968	3 200	267	2 595	216	53 410	4 451	
21202	2 RK	46	1,3446	888 000	357 000	1 245 000	33 451	2 788	2 450	204	2 595	216	38 496	3 208	
21203	4 RK	87	2,0806	1 374 000	1 051 000	2 425 000	51 758	4 313	3 650	304	2 595	216	58 003	4 834	
21301	3 RK	79	1,9155	1 265 000	880 000	2 145 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454	
21302	2 RK	46	1,3431	887 000	408 000	1 295 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205	
21303	4 RK	87	2,0790	1 373 000	1 122 000	2 495 000	51 721	4 310	3 650	304	2 595	216	57 966	4 831	

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- OCH UPPLÅTELSE-		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
	Storlek	Boarea	Andelstal	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år
	*)	cirka **)	***)	m <sup>2</sup>	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21401	2 RK	61	1,5884	1 049 000	746 000	1 795 000	39 516	3 293	2 450	204	2 595	216	44 561	3 713			
21402	2 RK	46	1,3431	887 000	508 000	1 395 000	33 413	2 784	2 450	204	2 595	216	38 458	3 205			
21403	2 RK	63	1,6217	1 071 000	754 000	1 825 000	40 344	3 362	2 450	204	2 595	216	45 389	3 782			
31001	2 RK	67	1,6869	1 114 000	381 000	1 495 000	41 964	3 497	2 450	204	2 595	216	47 009	3 917			
31002	2 RK	50	1,4082	930 000	265 000	1 195 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
31003	2 RK	59	1,5551	1 027 000	268 000	1 295 000	38 687	3 224	2 450	204	2 595	216	43 732	3 644			
31101	3 RK	79	1,9155	1 265 000	710 000	1 975 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
31102	2 RK	50	1,4082	930 000	365 000	1 295 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
31103	3 RK	80	1,9322	1 276 000	649 000	1 925 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489			
31201	3 RK	79	1,9155	1 265 000	760 000	2 025 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
31202	2 RK	50	1,4082	930 000	415 000	1 345 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
31203	3 RK	80	1,9322	1 276 000	699 000	1 975 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489			
31301	3 RK	79	1,9155	1 265 000	810 000	2 075 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
31302	2 RK	50	1,4082	930 000	465 000	1 395 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
31303	3 RK	80	1,9322	1 276 000	749 000	2 025 000	48 067	4 006	3 200	267	2 595	216	53 862	4 489			
31401	4 RK	88	2,0957	1 384 000	1 111 000	2 495 000	52 135	4 345	3 650	304	2 595	216	58 380	4 865			
31402	4 RK	90	2,1290	1 406 000	1 079 000	2 485 000	52 964	4 414	3 650	304	2 595	216	59 209	4 934			
41001	2 RK	59	1,5551	1 027 000	268 000	1 295 000	38 687	3 224	2 450	204	2 595	216	43 732	3 644			
41002	2 RK	50	1,4082	930 000	265 000	1 195 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
41003	3 RK	76	1,8671	1 233 000	562 000	1 795 000	46 447	3 871	3 200	267	2 595	216	52 242	4 354			
41101	3 RK	79	1,9155	1 265 000	660 000	1 925 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
41102	2 RK	50	1,4082	930 000	365 000	1 295 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
41103	3 RK	79	1,9155	1 265 000	680 000	1 945 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
41201	3 RK	79	1,9155	1 265 000	710 000	1 975 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
41202	2 RK	50	1,4082	930 000	415 000	1 345 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			
41203	3 RK	79	1,9155	1 265 000	730 000	1 995 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
41301	3 RK	79	1,9155	1 265 000	760 000	2 025 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454			
41302	2 RK	50	1,4082	930 000	465 000	1 395 000	35 033	2 919	2 450	204	2 595	216	40 078	3 340			

## BRF ÅKERBÄRET

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift	LGH	ÅRSavgift		ÅRSavgift	ÅRSavgift		ÅRSavgift			
	Storlek	Boarea		Andelstal	AVGIFT			UPPLÅTELSE-	per år		per månad	per år		per månad	per år	per månad
	*)	cirka **)	***)	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	kr	per år	per månad	kr	kr	per år	per månad
41303	3 RK	79	1,9155	1 265 000	780 000	2 045 000	47 652	3 971	3 200	267	2 595	216	53 447	4 454		
41401	4 RK	89	2,1124	1 395 000	1 090 000	2 485 000	52 549	4 379	3 650	304	2 595	216	58 794	4 900		
41402	4 RK	89	2,1124	1 395 000	1 100 000	2 495 000	52 549	4 379	3 650	304	2 595	216	58 794	4 900		
ev. justering			0,0006				3						3			
<b>SUMMA</b>	<b>58 lgh</b>	<b>3 937</b>	<b>100,0000</b>	<b>66 040 000</b>	<b>36 890 000</b>	<b>102 930 000</b>	<b>2 487 718</b>	<b>170 450</b>	<b>150 510</b>	<b>2 808 678</b>						

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

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

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handdukstork (den tid på året då fjärrvärmens är avstängd) och el för främflutsfläkt i kök. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

\*) Antal rum (R) med kök (K)

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

\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

\*\*\*\*) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

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

Höjning årsavgifter, per år  
år 1 - 5 2,0%  
år 6 - - 2,0%

Höjning hyror, per år  
1,0%

Driftkostnadsökning (inflation), per år  
2,0%

Räntenivå, genomsnitt  
4,37%

**Kommunal fastighetsavgift:**

2013 bostäder: 1 355 kr/lgh o år

uppskattad förändring per år: 2,0%

år 1-5 0%

år 6-10 50%

år 11- 100%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>År efter färdigställande:</b>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Kalenderår:</b>											
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	-1 598	-1 593	-1 587	-1 581	-1 575	-1 568	-1 560	-1 552	-1 543	-1 534	-1 524 tkr
Amortering/avskrivning	-26	-29	-32	-35	-39	-43	-48	-53	-59	-65	-72 tkr
Extra amortering/avskrivning	-91	-100	-109	-117	-125	-133	-140	-146	-152	-157	-174 tkr
<b>Kapitalkostnad</b>	<b>-1 715</b>	<b>-1 722</b>	<b>-1 728</b>	<b>-1 733</b>	<b>-1 739</b>	<b>-1 744</b>	<b>-1 748</b>	<b>-1 751</b>	<b>-1 754</b>	<b>-1 757</b>	<b>-1 770 tkr</b>
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	-1 152	-1 175	-1 199	-1 223	-1 247	-1 320 *	-1 346	-1 373	-1 400	-1 428	-1 457 tkr
<b>Avsättning för fastighetsunderhåll **)</b>	-118	-118	-118	-118	-118	-118	-118	-118	-118	-118	-118 tkr
<b>Övriga kostnader</b>	0	0	0	0	0	-43	-44	-45	-46	-47	-96 tkr
<b>Kommunal fastighetsavgift</b>											
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-2 985</b>	<b>-3 015</b>	<b>-3 045</b>	<b>-3 074</b>	<b>-3 104</b>	<b>-3 225</b>	<b>-3 256</b>	<b>-3 287</b>	<b>-3 318</b>	<b>-3 350</b>	<b>-3 441 tkr</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	713	728	742	757	772	788	803	819	836	853	870 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter	2 809	2 865	2 922	2 981	3 040	3 101	3 163	3 226	3 291	3 357	3 424 tkr
Arrende parkering	176	178	180	182	184	185	187	189	191	193	195 tkr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 985</b>	<b>3 043</b>	<b>3 102</b>	<b>3 162</b>	<b>3 224</b>	<b>3 286</b>	<b>3 350</b>	<b>3 415</b>	<b>3 482</b>	<b>3 550</b>	<b>3 619 tkr</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>120</b>	<b>61</b>	<b>95</b>	<b>128</b>	<b>164</b>	<b>200</b>	<b>178 tkr</b>
<b>Föreningens kassa</b>											
Ingående saldo	0										tkr
<b>Kassabehållning</b>	<b>118</b>	<b>264</b>	<b>439</b>	<b>645</b>	<b>883</b>	<b>1 062</b>	<b>1 275</b>	<b>1 521</b>	<b>1 802</b>	<b>2 120</b>	<b>2 416 tkr</b>
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	118	236	354	472	590	708	826	944	1 062	1 180	1 298 tkr

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

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hiss-service som år 1-5 ingår i entreprenaden

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

**G. KÄNSLIGHETSANALYS**

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 985	3 015	3 045	3 074	3 104	3 225	3 256	3 287	3 318	3 350	3 441

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A. Om räntenivån per 2011-08-08 ökar med 1,0%**  
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,0%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,4%
- innehåller räntenivå per 2011-08-08	3,4%
- och en reserv för ränteökning	1,0%
Total ränta i ekonomisk plan	4,4%

**B. Om räntenivån per 2011-08-08 ökar med 2,0% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:**

Ränta	366	365	364	362	360	358	357	355	353	351	349 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-28	-57	-88	-120	-61	-95	-128	-164	-200	-178 tkr
Behov årsavgiftsökning:	366	337	307	274	240	297	262	227	189	151	171 tkr

**C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:**  
skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

Om ökningen blir ytterligare:	1% per år										
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	12	24	37	51	65	81	97	114	131	149 tkr

**H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV/Kabel-TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
  - grundutbud bredband som fördelas per enhet
  - varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
  - administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

2011090608587

2011090608588

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31 augusti 2011 för bostadsrättsföreningen Åkerbäret, org. nr: 769619-4765

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.

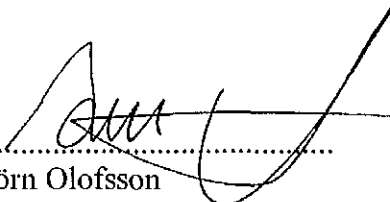
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

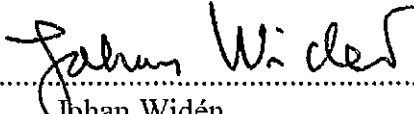
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 1 september 2011

  
.....  
Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ

  
.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2011-09-01 för Brf Åkerbäret

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-04-08
2. Registreringsbevis	2011-04-08
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-08-31
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-08-31
5. Finansieringsoffert	2011-04-14
6. Utdrag från fastighetsregistret	2011-08-17
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
8. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2011-08-18
9. Bekräftelse av räntor per 2011-08-08	2011-08-08
10. Ritning A-10.1-010	2011-05-31
11. Undertecknat kreditivkontrakt	2011-08-31

2011090608589