

Organisationsnummer: 769622-8308

201106032549

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBISTEN
STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Särskilda förhållanden	Sida 11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2011-06-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kubisten, organisationsnummer 769622-8308, 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 62 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal tre 2012 och avslutas under kvartal fyra 2012.

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 2011-05-25. 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 försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti

Föreningen tecknar avtal med SBB 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

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar: Telefonfabriken 4, Midsommarkransen, Stockholms kommun
Adress: Snickerigatan 10, 12 och 14
Tomtens areal: ca 1 831 m²
Boarea enligt tabell: ca 5 303 m²
Byggnadens utformning: Ett flerbostadshus i 6 och 12 våningar (trapphus 1-3) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter: 62 st

Parkering

36 platser i eget källargarage

7 garageplatser i blivande GA 1, se nedan

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitut avseende rätt att utföra, bibehålla och underhålla över fastighetsgräns överskjutande byggnadsdelar och andra anordningar såsom burspråk, balkonger mm, till förmån för fastigheten Telefonfabriken 4.
- II. Servitut avseende infästning i fasad. Rätt att utföra, bibehålla och underhålla erforderliga infästningar i fasad för gatubelysningsanordningar (bärninor och kraftkablar) med tillhörande elförsörjning och ledningsdragnings samt skyltar utmed Snickerigatan, belastar fastigheten Telefonfabriken 4.
- III. Servitut avseende rätt att utnyttja plats för uppställning av brandbil samt åtkomlighet till entréer öster om byggnaden, till förmån för Telefonfabriken 4 avses bildas.

14

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Underjordiskt parkeringsgarage, gemensam med Telefonfabriken 5.

GA:2 Område för trappa/gångväg, gemensam med Telefonfabriken 5.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/ar/ och/eller delägarförvaltning.

Förvaltningsformen är ännu inte fastställd (bestämd).

Visningslägenheter

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ventilationstorn, ledningar för yttre VA, el, bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan samt på vindsplan i trapphus 1.

Kopplingsutrymme för uthyrning till AB Stokab.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts på mineralull/perforerad plåt på fibercementskivor, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Tätskikt/matta.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminium.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

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

En digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

Brf Kubisten

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm alt duschstång i WC/dusch Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin placerade i badrum.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	257 400 000 kr
Ospecificerat	<u>45 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	257 445 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 106 800 000 kr varav ca 2 800 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0180240.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

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.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	11 000 000	1	4,00%	440 000	7 700	447 700
Bottenlån 1)	11 000 000	2	4,60%	506 000	7 700	513 700
Bottenlån 1)	11 000 000	3	5,00%	550 000	7 700	557 700
Bottenlån 1)	11 000 000	4	5,30%	583 000	7 700	590 700
Bottenlån 1)	11 000 000	5	5,60%	616 000	7 700	623 700
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					141 500	141 500
Summa lån	55 000 000			2 695 000	180 000	2 875 000
Insats	67 829 000					
Upplåtelseavgift	134 616 000					
Summa	257 445 000					

Summa kapitalkostnad år 1

2 875 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- | | | |
|-----------------|--------|--------|
| amortering år 1 | 0,070% | 38 500 |
| amortering år 2 | 0,076% | 41 800 |
| amortering år 3 | 0,084% | 46 200 |
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,900%
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.
- Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Brf Kubisten

201106032554

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2013.	25 kr/m ²	132 575
Driftskostnader a)		1 324 180
Ekonomisk förvaltning, inkl debitering varmvattenförbrukning c)	90 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	10 000	
Administration inkl sociala kostnader	15 000	
Vattenförbrukning c)	80 000	
Uppvärmning c)	140 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)	410 000	
Sophämtning (hushållssopor)	30 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning, sandning	265 000	
Besiktning och service hissar d)	-	
GA - snöröjning, sandning, värme, (trädgårdsskötsel e)		
Servitut brandbilsuppställning och entré	20 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	163 680	
Försäkringar	22 500	
Parkeringsavtal eget garage och parkering	32 500	
Ga - garage	5 500	
Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)	10 000	
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	28 000	28 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		4 359 755

- a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- b) Kostnader för hushållsel och el till spisfläkt samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad kabel-TV betalas av respektive bostadsrättshavare.
- c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.
Beräknad kostnad 200 350 kr per år
Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.
- d) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 5 kan beräknas till 36 tkr per år.
- e) Drift, administration och underhåll av gemensambetsanläggning för gångväg under färdigställandet betalas av entreprenören. Kostnaden från år 2 kan beräknas till 40 tkr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.
Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

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 dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	5 303	m ²		3 585 325
Årsavgift bredband				163 680
Årsavgift varmvatten				200 350
Årshyra garage	36	st	10 800 kr/plats/år	388 800
Årshyra garage *)	7	st	9 600 kr/plats/år	67 200
Outhyrda garageplatser	10%	av total hyresintäkt garage	-	45 600

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 4 359 755

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

*) Intäkten tillkommer den dag garageanläggningen tas i bruk. Entreprenören kompenserar föreningen för intäktsbortfall minskat med utebliven driftkostnad.

201106032555

Brf Kubisten

TABELL

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Mark Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTALT	
							Per månad	Per månad	BREDBAND (*****)	Per månad	VARMVATTEN (*****)	Per månad		
11101	68	2 RK		916 000	914 000	1 830 000	48 418	4 035	2 640	220	2 450	204	53 508	4 459
11102	111	5 RK	M	1 348 000	2 612 000	3 960 000	71 253	5 938	2 640	220	3 800	317	77 693	6 475
11103	67	3 RK	M	925 000	1 465 000	2 390 000	48 894	4 075	2 640	220	3 200	267	54 734	4 562
11104	59	2 RK		837 000	943 000	1 780 000	44 242	3 687	2 640	220	2 450	204	49 332	4 111
11105	47	2 RK		713 000	817 000	1 530 000	37 688	3 141	2 640	220	2 000	167	42 328	3 528
11201	74	3 RK		986 000	1 774 000	2 760 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11202	111	5 RK		1 348 000	2 812 000	4 160 000	71 253	5 938	2 640	220	3 800	317	77 693	6 475
11203	74	3 RK		986 000	1 604 000	2 590 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11204	63	2 RK		872 000	1 158 000	2 030 000	46 092	3 841	2 640	220	2 450	204	51 182	4 265
11205	53	2 RK		766 000	954 000	1 720 000	40 489	3 374	2 640	220	2 000	167	45 129	3 761
11301	74	3 RK		986 000	1 684 000	2 670 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11302	111	5 RK		1 348 000	2 712 000	4 060 000	71 253	5 938	2 640	220	3 800	317	77 693	6 475
11303	74	3 RK		986 000	1 684 000	2 670 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11304	63	2 RK		872 000	1 208 000	2 080 000	46 092	3 841	2 640	220	2 450	204	51 182	4 265
11305	53	2 RK		766 000	1 004 000	1 770 000	40 489	3 374	2 640	220	2 000	167	45 129	3 761
11401	74	3 RK		986 000	1 764 000	2 750 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11402	111	5 RK		1 348 000	2 792 000	4 140 000	71 253	5 938	2 640	220	3 800	317	77 693	6 475
11403	74	3 RK		986 000	1 764 000	2 750 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11404	63	2 RK		872 000	1 258 000	2 130 000	46 092	3 841	2 640	220	2 450	204	51 182	4 265
11405	53	2 RK		766 000	1 054 000	1 820 000	40 489	3 374	2 640	220	2 000	167	45 129	3 761
11501	68	2 RK		916 000	1 904 000	2 820 000	48 418	4 035	2 640	220	2 450	204	53 508	4 459
11502	111	5 RK		1 348 000	3 122 000	4 470 000	71 253	5 938	2 640	220	3 800	317	77 693	6 475
11503	74	3 RK		986 000	2 154 000	3 140 000	52 118	4 343	2 640	220	3 200	267	57 958	4 830
11504	59	2 RK		837 000	1 453 000	2 290 000	44 242	3 687	2 640	220	2 450	204	49 332	4 111
11505	48	2 RK		722 000	1 308 000	2 030 000	38 164	3 180	2 640	220	2 000	167	42 804	3 567
21101	91	3 RK	M	1 136 000	1 814 000	2 950 000	60 047	5 004	2 640	220	3 200	267	65 887	5 491
21102	109	5 RK	M	1 330 000	2 610 000	3 940 000	70 302	5 859	2 640	220	3 800	317	76 742	6 396
21201	87	3 RK		1 101 000	1 889 000	2 990 000	58 197	4 850	2 640	220	3 200	267	64 037	5 337
21202	57	2 RK		819 000	1 171 000	1 990 000	43 291	3 608	2 640	220	2 450	204	48 381	4 032
21203	100	4 RK		1 233 000	2 257 000	3 490 000	65 174	5 431	2 640	220	3 650	304	71 464	5 955
21301	87	3 RK		1 101 000	1 969 000	3 070 000	58 197	4 850	2 640	220	3 200	267	64 037	5 337
21302	57	2 RK		819 000	1 231 000	2 050 000	43 291	3 608	2 640	220	2 450	204	48 381	4 032
21303	100	4 RK		1 233 000	2 337 000	3 570 000	65 174	5 431	2 640	220	3 650	304	71 464	5 955
21401	87	3 RK		1 101 000	2 039 000	3 140 000	58 197	4 850	2 640	220	3 200	267	64 037	5 337
21402	57	2 RK		819 000	1 271 000	2 090 000	43 291	3 608	2 640	220	2 450	204	48 381	4 032
21403	100	4 RK		1 233 000	2 417 000	3 650 000	65 174	5 431	2 640	220	3 650	304	71 464	5 955
21501	120	5 RK		1 427 000	3 033 000	4 460 000	75 429	6 286	2 640	220	3 800	317	81 869	6 823
21502	115	5 RK		1 383 000	3 157 000	4 540 000	73 103	6 092	2 640	220	3 800	317	79 543	6 629
31101	102	4 RK	M	1 251 000	1 744 000	2 995 000	66 126	5 511	2 640	220	3 650	304	72 416	6 035

45

Brf Kubisten

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år	år 2-5	2%
	år 6 --	2%
Höjning hyror, per år		1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år		2%
Räntenivå, genomsnitt		4,900%

Taxeringsvärde FFT 2010, tkr

Bostäder:	104 000								
Maximal avgift per lgh:	2 800								
Garage:	-								
Uthyrningslokaler:									

uppräknig per år

Fastighetsavgift/-skatt

År efter färdigställande:

Kalenderår:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-2 695	-2 686	-2 676	-2 666	-2 654	-2 642	-2 629	-2 615	-2 600	-2 584	-2 567
Amorteringar/avskrivning	tkr	-39	-42	-46	-52	-57	-63	-70	-77	-85	-94	-105
Extra avskrivningar/amortering	tkr	-142	-156	-170	-182	-195	-207	-218	-229	-239	-248	-273
Kapitalkostnad	tkr	-2 876	-2 884	-2 892	-2 900	-2 906	-2 912	-2 917	-2 921	-2 924	-2 926	-2 945

Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)

	tkr	-1 324	-1 390	-1 418	-1 446	-1 475	-1 541	-1 572	-1 603	-1 635	-1 668	-1 701
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Avsättning för fastighetsunderhåll

	tkr	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
--	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsavgift	tkr	-28	-29	-29	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
-------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

SUMMA KOSTNADER

	tkr	-4 361	-4 436	-4 472	-4 509	-4 544	-4 662	-4 700	-4 737	-4 773	-4 810	-4 914
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Årsavgift, genomsnitt kr/m2

	kr/m2	745	760	775	790	806	822	839	856	873	890	908
--	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgifter

	tkr	3 949	4 028	4 109	4 191	4 275	4 361	4 448	4 537	4 628	4 721	4 815
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Årshyror

	tkr	410	414	418	422	426	430	434	438	442	446	450
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

SUMMA INTÄKTER

	tkr	4 359	4 442	4 527	4 613	4 701	4 791	4 882	4 975	5 070	5 167	5 265
--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

RESULTAT

	tkr	0	6	55	104	157	129	182	238	297	357	351
--	-----	---	---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	45										
----------------	-----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

KASSABEHÅLLNING

	tkr	178	317	505	742	1 032	1 294	1 609	1 980	2 410	2 900	3 384
--	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll

	tkr	133	266	399	532	665	798	931	1 064	1 197	1 330	1 463
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

*) Driftskostnader år 2 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under ca ett år.

Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under ca fem år.

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

Brf Kubisten

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 4 361	4 436	4 472	4 509	4 544	4 662	4 700	4 737	4 773	4 810	4 914

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2011-03-18 ökar med 0,9 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 0,9 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,900%
- innehåller räntenivå per 2011-03-18	3,982%
- och en reserv för ränteökning	0,918%
Total ränta i finansieringsplan	4,900%

Alternativ B: Om räntenivån per 2011-03-18 ökar med 1,1 %, dvs ca 2 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 605	605	605	604	604	603	602	601	600	599	598
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr 1	-6	-55	-104	-157	-129	-182	-238	-297	-357	-351
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 606	599	549	500	446	473	420	363	303	242	247

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.

Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

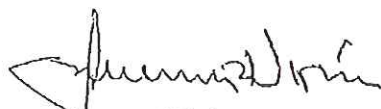
<u>Om ökningen blir ytterligare 1 %</u>	tkr 0	13	27	42	58	74	92	110	129	148	169
<u>ökar den totala kostnaden med:</u>											

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökat bredband, samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
grundutbud bredband som fördelas per lägenhet
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per lägenhet
7. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
8. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
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, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2011-05-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUBISTEN


Lennart Wirén


Eva Bondelid Ager


Hans Olov Möller

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

201106032560

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 maj 2011 för bostadsrättsföreningen Kubisten, org nr: 769622-8308.

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.

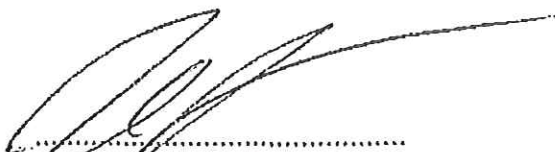
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 26 maj 2011



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-05-26 för Brf Kubisten

Neðanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-03-10
2. Registreringsbevis	2011-03-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-05-25
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-05-25
5. Finansieringsoffert	2011-02-21
6. Exploateringsavtal	2009-11-02
7. Utdrag från fastighetsregistret	2011-03-21
8. Beräkning av taxeringsvärde	2011-03-18
9. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2010-12-09
10. Bekräftelse av räntor per 2010-10-27	Odaterat
11. Bekräftelse av vattenförbrukning	2011-03-22
12. Adressuppgift	Odaterat
13. Areabekräftelse	2010-12-13

201106032561