

# Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn

Stockholms kommun

OrgNr 769616-0683

## Ekonomisk plan

2008-02-20

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-6
C. KOSTNADER FÖR FÖRETAGETS FÖRVÄRV	SID 7
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 8
E. BERÄKNING AV FÖRETAGETS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 8-9
F. BERÄKNING AV FÖRETAGETS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 9-10
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 11
H. EKONOMISK PROGNOZ ÅR I - II	SID 12
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 14
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	SID 15

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrättsföreningen  
Wasa Brunn  
i Täby kommun, be ygas  
Sundsvail 8.4.08  
...../..... 20.....

*Karin Berglund*

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Wasa Brunn med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2007-02-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Uppförandet av 1 bostadshus innehållande sammanlagt 48 lägenheter, har påbörjats i september 2007. Föreningen kommer att ha andel i gemensamhetsanläggning utgörande gård med gångtytor, lekplats, gräsytor och planteringar.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas ske med början i januari månad 2009.

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 ifråga om kostnader för fastigheten på kostnader för fastighetsförvärv enligt upprättat avtal om bolagsköp och nedan redovisad entreprenadupphandling. Kostnader för bolagsköp och likvidation betalas av entreprenören.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Nordea. Räntenivån på fastighetslånet olik lånedelar i den ekonomiska planen har säkrats från 2 till 5 år med Nordea Markets ränteswap.

Avtal om totalentreprenad för nybyggnadsprojektet har tecknats med Besqab Projektutveckling AB.

GAR-BO Försäkrings AB garanterar genom färdigställandegaranti kontraktets fullföljande.

GAR-BO AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Bygghetsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

FASTIGHETSBECKNING:

Kv Porla Brunn 3

*Areal:*

1 284 m<sup>2</sup>

ADRESS:

Medeviegatan, Eastmanvägen

113 24 STOCKHOLM

(Adressen är preliminär)

## Fastigheten och byggnadens utformning:

På fastigheten Porla Brunn 3 uppförs 1 flerbostadshus i 7 plan med 48 lägenheter, 3 kommersiella lokaler och underliggande garage i del av huset. Gemensam överbyggd gård, som delas med övriga fastigheter som uppförs i kvarteret, innehållande lekyta, förrådshus, plattbelagda gångar, gräsytor och buskplanteringar.

Bokrea: c:a 3 522 m<sup>2</sup>

Lokalarea: c:a 211 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckningen. Lokalfördelning, se ritningar

## Parkeringsytor:

Garage 27 st

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, kabel-TV och tele.

## Gemensamma utrymmen och förråd

Undercentral, soprum och tvättstuga belägna i gatuplanet samt hissar.

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i suterrängplanen.

## Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Central elmätare/elcentral för fastighetsel samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet, vatten och avlopp.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i elcentral.

## Gemensamhetsanläggning på gård

Trädgård utgörande gräsytor, planteringsytor med buskar, träd, plattbelagda gångar, lekyta, förrådshus och belysning.

## Servitut och rättigheter

Fastigheten kan komma att belastas med nya servitut och ledningsrätt för el- och belysningsanordningar, tele, kabel-TV, vatten och avlopp. Befintliga servitut och rättigheter kan komma att ändras.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

### BOSTADSHUS

#### Grund/stomme

##### GRUNDKONSTRUKTION

Betongplatta på mark

##### STOMME

Prefabricerad stomme med håldäcksbjälklag  
Lägenhetsskiljande väggar av betong alt. lättkonstruktion  
Ytterväggar av bärande betongelement och cellplastisolering

##### TAKKONSTRUKTION

Bärande takstolar

##### BALKONGER

Prefabricerade med dragstag i fasad

##### TRAPPHUS

Trappor i betong beklädda i terrazzo  
Natursten i entréhallar

#### Stomkomplettering

##### FASADBEKLÄDNAD

Puts, träpanel på indragen takvåning

##### FÖNSTER/FÖNSTERDÖRRAR

Träfönster med aluminiumbeklädd utsida

##### ENTRÉDÖRRAR

Entréparti i metall med inslag av ek

##### YTERTAK

Oisolerad träkonstruktion med bandtäckplåt

#### Inredning

##### LÄTTA INNEVÄGGAR

Gips, stålreglar

##### INNERDÖRR

Vita släta

##### GOLVSOCKEL

Ek

##### FÖNSTERBÄNKAR

Natursten

##### KÖKSSNICKERIER

Enligt ritning

##### BADRUMSINREDNING/TVÄTT/WC

Enligt ritning

##### VÄRME OCH VENTILATION

Fjärrvärme via värmeväxlare i undercentral  
Tilluftsdon vid ytterfönster, mekanisk frånluft.

## Allmänna utrymmen

### ENTRÉHALL/TRAPPHUS OCH VÅNINGSPLAN

GOLV ENTRÉ	Natursten
SOCKEL ENTRÉ	Natursten
GOLV VÅNING	Terrazzo
SOCKEL VÅNING	Terrazzo
VÄGG	Målat
TAK	Målat
ÖVRIGT	Namntravla, postfack, dörrmatta, tidningshållare

### CYKELRUM

GOLV	Dambonden betong
SOCKEL	Stålgulätrad fas
VÄGG	Målad
TAK	Målat

### TVÄTTSTUGA

GOLV	Klinker
SOCKEL	Klinker
VÄGG	Målad väv
TAK	Målat
ÖVRIGT	Tvättstugeutrustning enl. ritning.

### KÄLLARFÖRRÅD

GOLV	Dambonden betong
SOCKEL	Stålgulätrad fas
VÄGG	Målad
TAK	Målat
ÖVRIGT	Nätväggar typ Troax

### UNDERCENTRAL/APPARATRUM, ELRUM

GOLV	Dambonden betong
SOCKEL	Stålgulätrad fas
VÄGG	Målad
TAK	Målat

### HISSCHAKT

GOLV	Dambonden betong
VÄGG	Målad
TAK	Målat

## Rumsbeskrivning

Separata elmätare i elförråd för fastighetsel och hushållsel med separat mätning av elförbrukning

Gruppcentral placeras i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Eluttag i lägenhet och balkong/uteplats enligt ritning. Barteridrivna brandvarnare.

Komfortvärme i badrumsgolv. Tvättpelare installeras i resp. badrum.

Spis, kyl/frys och diskmaskin installeras i resp. kök. Övrig utrustning, se ritning.

Beskrivningen nedan är allmän och kan gälla med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning av lägenheter och övriga utrymmen.

### HALL

GOLV	Parkett
SOCKEL	Ek
VÄGG	Målad
TAK	Grängat
ÖVRIGT	Hatthylla

### KÖK (OMFATTNING, SE KÖKS RITNING)

GOLV	Parkett
SOCKEL	Ek
VÄGG	Målad
TAK	Grängat
ÖVRIGT	Skåpsnickerier och utrustning enl. ritning

### WC/DUSCH (OMFATTNING, SE RITNING)

GOLV	Klinker
VÄGG	Kakel
TAK	Målat
ÖVRIGT	Inredning och utrustning enl. ritning

### SOVRUM

GOLV	Parkett
SOCKEL	Träsocker
VÄGG	Målad/tapet
TAK	Målat
ÖVRIGT	Garderob/linneskåp enl. ritning

· VARDAGSRUM

GOLV Parkett  
SOCKEL Ek  
VÄGG Målad  
TAK Grängat

KLÄDKAMMARE

GOLV Parkett  
SOCKEL Ek  
VÄGG Målad  
TAK Grängat

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*

## C. KOSTNADER FÖR FÖRETAGETS FÖRVÄRV

*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

---

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt (Entreprenadavtal)	110 000 000
Köpeskilling för upparbetad produktion inkl mervärdesskatt (Inkråmsöverlåtelse)	71 017 000
Aktiebolagsköp inkl mark (Köpeskilling 67 583 000 - 100 000 kr i ingående kassa i aktiebolaget)	67 483 000
Likviditetsreserv	200 000

---

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	248 700 000
--	-------------

*Avtal och överlåtelser har tecknats enl. följande:*

Entreprenadavtal gällande nybyggnadskostnad inkl moms tecknat med Besqab Projektutveckling AB

Avtal om köpeskilling för upparbetad produktion tecknat med Besqab Wasa Brunn AB.

Aktieöverlåtelseavtal för fastighetsförvärv tecknat med Besqab Basbostäder AB.

## TAXERING

---

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	100 700 000
Varav beräknat taxeringsvärde för lokaler och garage utgör	8 700 000

---

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värde året har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området. Fr.o.m. 2008 har beslutats att fastighetsskatten ersättas med en kommunal avgift utgörande 1 200 kr gånger antal lägenheter. Den kommunala avgiften får maximalt utgöra 0,75% av taxeringsvärdet. Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 5 efter faställt värdeår

För lokaler utgår 1% i fastighetsskatt på den taxerade ytan från år 1 efter fastställt värdeår.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering samt bidrag.

LÅN <sup>1,2</sup>	BELOPP	BINDNINGSTID <sup>2</sup>	RÄNTESATS	AMORTERING <sup>2</sup>	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1/swap 2 år	14 633 333	rörligt	4,10%	0	599 967	599 967
Lån 2/swap 3 år	14 633 333	rörligt	4,10%	0	599 967	599 967
Lån 3/swap 5 år	14 633 333	rörligt	4,10%	159 226	599 967	759 193
<b>SUMMA</b>	<b>43 900 000</b>	(Snittränta	4,10% )	<b>159 226</b>	<b>1 799 900</b>	<b>1 959 126</b>
Insatser	204 800 000					
<b>SUMMA INSATSER, ÖVRIGT</b>	<b>204 800 000</b>					
<b>SUMMA INSATSER, LÅN</b>	<b>248 700 000</b>					

## E. BERÄKNING AV FÖRETAGETS ÅRLIGA KOSTNADER

<b>SUMMA NETTOKAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN</b>	<b>1 959 126</b>
<b>AVSÄTTNINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER</b>	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar (ej resultatpåverkan)	44 880
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)	1 061 000
Resultatmässig reserv	25 294
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt lokaler/garage <sup>3</sup>	87 000
<b>SUMMA</b>	<b>1 218 174</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>3 177 300</b>

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 125 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan är fast under de första 3 åren enligt ovanstående finansiering med ränteswap. De bundna ränteswaparna fungerar som ett räntetak som säkerställer ovan angiven snittränta i ca 3 år från den tidpunkt då fastighetslånet finansieras. Räntribidragen har slopats för nybyggnadsprojekt påbörjade fr.o.m. 2007. Fastighetslånen amorteras enligt en 40-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri del av respektive lånedel.

<sup>3</sup> År 1 - 5 utgår ingen skatt/kommunal avgift för bostäder. År 6 - 10 utgår halv skatt/kommunal avgift. Från år 11 utgår hel skatt/kommunal avgift enligt gällande regler.

Fastighetsskatt på lokaler/garage utgår med 1% av den taxerade ytan från år 1.

Eventuell fastighetsskatt/avgift under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Administration och arvoden	40 000	
Ekonomisk förvaltning	96 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Fastighetsel	80 000	
Kabel-tv	120 000	
Skötsel och underhåll	120 000	
Trappstädning	80 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
	<u>606 000</u>	606 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	87 000	
Inkomstskatt	0	
	<u>87 000</u>	87 000
Uppvärmning	350 000	
Vattenförbrukning	65 000	
Sophämtning	40 000	
	<u>455 000</u>	455 000
	<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 148 000</b>

<sup>4</sup> Kostnader för hushållsel i vilken komfortvärme i badrum ingår samt kostnader för ev. kabel-tv/internet utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör av dessa tjänster.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRETAGETS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter		2 109 300 kr
Lokaler		420 000 kr
Garage	(27 st * 2 000 kr * 12 mån)	648 000 kr
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 177 300 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

# Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

48

LGH NR	LGH ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
111	2	55	1,7123	2 400 000	36 120	3 010
113	3	100	2,6370	5 500 000	55 632	4 636
121	4	102	2,6627	5 500 000	56 172	4 681
122	2	66	1,9007	3 200 000	40 092	3 341
123	3	96	2,5685	5 700 000	54 180	4 515
131	4	101	2,6627	5 550 000	56 172	4 681
132	2	70	1,9606	3 300 000	41 352	3 446
133	3	96	2,5685	5 950 000	54 180	4 515
141	4	101	2,6627	5 700 000	56 172	4 681
142	2	70	1,9606	3 400 000	41 352	3 446
143	3	96	2,5685	6 200 000	54 180	4 515
151	4	101	2,6627	5 850 000	56 172	4 681
152	2	70	1,9606	3 500 000	41 352	3 446
153	3	96	2,5685	6 400 000	54 180	4 515
161	3	84	2,3031	6 700 000	48 576	4 048
162	4	122	3,0651	7 600 000	64 656	5 388
211	1	42	1,4041	2 050 000	29 616	2 468
212	2	49	1,6182	2 700 000	34 128	2 844
213	2	50	1,6267	2 600 000	34 308	2 859
221	3	76	2,1575	4 200 000	45 516	3 793
222	3	74	2,1233	4 100 000	44 784	3 732
223	1	35	1,2757	2 000 000	26 904	2 242
231	4	86	2,3973	4 650 000	50 568	4 214
232	3	74	2,1233	3 950 000	44 784	3 732
233	1	34	1,2757	2 050 000	26 904	2 242
241	4	86	2,3973	4 800 000	50 568	4 214
242	3	74	2,1233	4 100 000	44 784	3 732
243	1	34	1,2757	2 100 000	26 904	2 242
251	4	86	2,3973	4 950 000	50 568	4 214
252	3	74	2,1233	4 250 000	44 784	3 732
253	1	34	1,2757	2 175 000	26 904	2 242
261	3	84	2,2945	6 500 000	48 396	4 033
262	3	74	2,1490	5 900 000	45 336	3 778
311	2	49	1,6182	2 600 000	34 128	2 844
312	3	98	2,6113	4 800 000	55 080	4 590
321	3	74	2,1233	4 100 000	44 784	3 732
322	3	73	2,0976	4 250 000	44 244	3 687
323	1	35	1,2757	2 000 000	26 904	2 242
331	3	74	2,1233	3 950 000	44 784	3 732
332	3	83	2,2688	4 650 000	47 856	3 988
333	1	34	1,2757	2 050 000	26 904	2 242
341	3	74	2,1233	4 100 000	44 784	3 732
342	3	83	2,2688	4 800 000	47 856	3 988
343	1	34	1,2757	2 100 000	26 904	2 242
351	3	74	2,1233	4 250 000	44 784	3 732
352	3	83	2,2688	4 950 000	47 856	3 988
353	1	34	1,2757	2 175 000	26 904	2 242
361	3	128	2,8082	8 500 000	59 232	4 936
DIFFERENS			-0,0004			
SUMMA	48	3522	100,0000	204 800 000	2 109 300	175 775

## G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:  
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 8 250 000

*(25-årig seriell plan)*

ÅR	%	Belopp	Ackumulerat
1	0,544%	44 880	44 880
2	0,621%	51 194	96 074
3	0,708%	58 396	154 470
4	0,807%	66 611	221 081
5	0,921%	75 982	297 063
6	1,051%	86 672	383 735
7	1,198%	98 865	482 599
8	1,367%	112 773	595 372
9	1,559%	128 638	724 011
10	1,779%	146 735	870 746
11	2,029%	167 379	1 038 125
12	2,314%	190 926	1 229 051
13	2,640%	217 786	1 446 836
14	3,011%	248 424	1 695 261
15	3,435%	283 373	1 978 634
16	3,918%	323 239	2 301 872
17	4,469%	368 713	2 670 585
18	5,098%	420 584	3 091 169
19	5,815%	479 753	3 570 922
20	6,633%	547 246	4 118 168
21	7,566%	624 233	4 742 401
22	8,631%	712 052	5 454 453
23	9,845%	812 225	6 266 678
24	11,230%	926 491	7 193 168
25	12,810%	1 056 832	8 250 000
SUMMA	100,000%	8 250 000	

*Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade*

Rostadsrättsföreningen Wasa Brunn

Org.Nr 769616-0683

Arlagna parameträrt:

Kapitalkostnaden  
Ränta lån (snitt)  
Ränta på kassan  
Driftkostnadsutveckling  
Avgiftförhöjning bostäder

4,10%  
1,00%  
2,00%  
3,00%

år 1 - 5  
år 6 - 11

Taxering  
Beräknad inavering bostäder  
Beräknad inavering lokaler

92 000 000 kr  
8 700 000 kr  
87 000 kr

Kommunvalavgift, bostäder...  
0 \* antal lägenheter  
1200 \* antal lägenheter, luth-avgift  
1200 \* antal lägenheter, luth-avgift  
(Avgifterna justeras så länge enligt KPI)

år 1-5  
år 6-10  
år 11-

Likviditetsplan	År	2009	1	2010	2	2011	3	2012	4	2013	5	2014	6	2015	7	2016	8	2017	9	2018	10	2019	11
<b>Inbetalning</b>																							
Avgifter		2 109 300		2 172 579		2 237 756		2 304 889		2 374 036		2 445 257		2 518 615		2 594 173		2 671 998		2 752 158		2 834 723	
Lokaler		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000		420 000	
Garage		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000		648 000	
Övriga räntebärande		0		2 702		3 765		5 190		6 981		8 971		11 033		13 479		16 326		19 589		23 277	
Inbetalning vid finansiering		200 000																					
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>3 377 300</b>		<b>3 243 281</b>		<b>3 309 521</b>		<b>3 378 079</b>		<b>3 449 016</b>		<b>3 522 228</b>		<b>3 597 647</b>		<b>3 675 652</b>		<b>3 756 324</b>		<b>3 839 747</b>		<b>3 926 000</b>	
<b>Urbetalning</b>																							
Räntekostnad		1 709 900		1 793 372		1 786 305		1 778 656		1 770 377		1 760 676		1 750 176		1 738 810		1 726 507		1 713 190		1 698 776	
Drift		1 061 000		1 082 220		1 103 864		1 125 942		1 148 461		1 171 430		1 194 858		1 218 755		1 243 131		1 267 993		1 293 353	
Kommunal avgift bostäder		0		0		0		0		0		31 798		32 433		33 082		33 744		34 419		35 114	
Fastighetskost lokaler/garage		87 000		88 740		90 515		92 325		94 172		96 055		97 976		99 936		101 934		103 973		106 053	
Amortering lån		159 226		172 351		186 559		201 937		216 601		236 105		256 105		277 216		299 068		324 803		351 577	
(= avskrivning av fastigheten)																							
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>3 107 126</b>		<b>3 137 000</b>		<b>3 167 000</b>		<b>3 199 000</b>		<b>3 250 000</b>		<b>3 316 000</b>		<b>3 353 000</b>		<b>3 391 000</b>		<b>3 430 000</b>		<b>3 471 000</b>		<b>3 519 000</b>	
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>		<b>270 174</b>		<b>376 455</b>		<b>518 976</b>		<b>698 055</b>		<b>897 071</b>		<b>1 103 298</b>		<b>1 347 946</b>		<b>1 632 598</b>		<b>1 938 922</b>		<b>2 327 670</b>		<b>2 704 669</b>	
<b>KASSA/ÅR</b>		<b>270 174</b>		<b>106 281</b>		<b>142 521</b>		<b>179 079</b>		<b>199 016</b>		<b>206 228</b>		<b>244 647</b>		<b>284 652</b>		<b>326 324</b>		<b>368 747</b>		<b>377 000</b>	
<b>Lån</b>		<b>43 900 000</b>		<b>43 740 774</b>		<b>43 568 423</b>		<b>43 381 864</b>		<b>43 179 927</b>		<b>42 943 326</b>		<b>42 687 221</b>		<b>42 410 005</b>		<b>42 109 937</b>		<b>41 785 134</b>		<b>41 433 556</b>	
Avgifter per mz		599		617		635		654		674		694		715		737		759		781		805	
Procentuell höjning		0,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00		3,00	
Höjning / månad o lgh (i snitt)		0		110		113		117		120		124		127		131		135		139		143	
Resultat efter avskrivning		70 174		106 281		142 521		179 079		199 016		206 228		244 647		284 652		326 324		368 747		377 000	
Reservering till yttre fond		-44 880		-51 194		-58 396		-66 611		-75 982		-86 672		-98 865		-112 773		-128 638		-146 735		-167 379	
Fritt eget kapital (balanserat resultat)		25 294		80 381		164 506		276 974		400 008		519 564		665 347		837 226		1 034 942		1 256 923		1 466 544	
Bundet eget kapital (yttre fond)		44 880		96 074		154 470		221 081		297 063		383 735		482 599		595 372		724 011		870 746		1 038 125	

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser År (avsse prisläge år .....	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

## Årsavgift om:

### Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	2 109 300 (599)	2 172 579 (617)	2 237 756 (635)	2 304 889 (654)	2 374 036 (674)	2 445 257 (694)	2 834 723 (805)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 548 300 (724)	2 609 987 (741)	2 673 441 (759)	2 738 708 (778)	2 805 835 (797)	2 874 690 (816)	3 249 058 (921)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 987 300 (848)	3 047 394 (865)	3 109 125 (883)	3 172 526 (901)	3 237 634 (919)	3 304 123 (938)	3 663 394 (1 040)
4. Antagen räntenivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 426 300 (973)	3 484 802 (989)	3 544 809 (1 006)	3 606 345 (1 024)	3 669 434 (1 042)	3 733 557 (1 060)	4 077 730 (1 158)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 670 300 (474)	1 735 171 (493)	1 802 072 (512)	1 871 070 (531)	1 942 236 (551)	2 015 824 (572)	2 420 387 (687)
6. Antagen räntenivå -2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 231 300 (330)	1 297 764 (368)	1 366 388 (388)	1 437 252 (408)	1 510 437 (429)	1 586 390 (450)	2 006 052 (570)
7. Antagen räntenivå -3% (Årsavgift/m2 BOA)	792 300 (225)	860 356 (244)	930 704 (264)	1 003 433 (285)	1 078 638 (306)	1 156 957 (328)	1 591 716 (452)

### Kalkylens räntenivå och

8. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 119 910 (602)	2 183 401 (620)	2 248 795 (638)	2 316 148 (658)	2 385 520 (677)	2 456 971 (698)	2 847 656 (809)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 130 520 (605)	2 205 046 (626)	2 282 019 (648)	2 361 518 (671)	2 443 623 (694)	2 528 417 (718)	2 995 783 (851)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	2 141 130 (608)	2 226 902 (632)	2 315 897 (658)	2 408 232 (684)	2 504 032 (711)	2 603 422 (739)	3 159 025 (897)

## NOT

(Grundförutsättningarna i kalkylen gällande räntor för lån som beräknas kunna upptas i föreningen innehåller redan en räntemarginal i jämförelse med, vid kalkylens upprättande, gällande marknadsnoteringarna. Ovanstående analys återspeglar en matematisk uppställning med denna marginal inräknad vid olika ränte- och inflationsantaganden. Utfallet av årsavgifterna kommer därför att avvika från ovanstående antaganden och vara beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen)

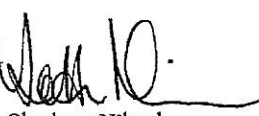
## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel belägen enl. ritning. Värmeförbrukning och uppvärmning av vatten debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.  
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

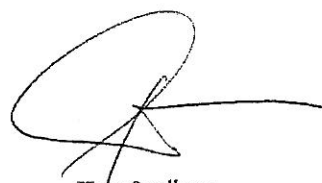
2008-02-20



Mats Johansson



Charlotta Niland



Hans Svedberg

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2008-02-20 för bostadsrättsföreningen Wasa Brunn, org.nr 769616-0683 härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.


Bostadsrättsföreningen omfattar 48 lägenheter i 1 byggnad. Byggnaderna och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen tillgängliga handlingar finns förtecknade i bilaga 1.

Stockholm 2008-02-20

  
Ivar Stenport  
Civilingenjör

  
Peter Wipp  
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.