

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRISTALLEN 1**

Göteborg
2014-06-26





Gatufasader

Handwritten signature or initials in blue ink.



Sovrum



Badrum

Handwritten signature in blue ink.

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	4
Organisationsnummer och ändamål.....	4
Förvärvskostnad och årliga kostnader.....	4
Förvärv av fast egendom.....	4
Inflyttning	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Ändring av stadgar.....	4
Beskrivning av Fastigheten.....	5
Tomt och läge.....	5
Karta.....	5
Uthyrningsbar area	6
Byggnadsbeskrivning	6
Teknisk beskrivning	6
Taxeringsinformation och kommunal avgift	9
Mervärdesskatt.....	9
Servitut och nyttjanderätter.....	9
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	9
Planer och bestämmelser.....	10
Objektsinformation	10
Fastighetens reparationsbehov	10
Försäkringsskydd	10
Avskrivningar	11
Kostnader för medlemmarna	11
Ekonomisk kalkyl med prognos	12
Känslighetsanalys	13
Lägenhetsförteckning.....	14
Lägenhetsförteckning, forts... ..	15
Särskilda förhållanden.....	16
Intyg avseende ekonomisk plan	17

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Kristallen 1, som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-07 med organisationsnummer 769623-7465, Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Kristallen 1 har förvärvat fastigheten Sundbyberg Lärkan 16 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har övertagit ett uppdragsavtal uppförande av ett nytt flerbostadshus med Wallenstam Entreprenad AB från Wallenstam Fastighets AB Tuletorget.

På Fastigheten uppförs en byggnad som för närvarande är under utveckling till 90 bostadslägenheter och en lokal samt tillgång till ett gemensamt garage med nyttjanderätt till 72 garageplatser. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna.

Hysesintäkterna från den outhyrda lokalen garanteras under en tvåårsperiod. Den totala anskaffningskostnaden för fastigheten, entreprenaden och andra med föreningens förvärv sammanhängande kostnader garanteras av Wallenstam AB (publ.) till ett maximalt belopp om 211 770 000 kronor. Samtliga bostadsrätter kommer först att upplåtas till Wallenstam Lägenheter AB som därefter sälja dessa till slutkunder.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till omkring årsskiftet 2014/2015.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt omkring årsskiftet 2014/2015.

Ändring av stadgar

Föreningen har fattat stämmobeslut om antagande av nya stadgar och sänt in dessa till Bolagsverket för registrering. Den ekonomiska planen är upprättad med utgångspunkt från de nya stadgar som antagits för bostadsrättsföreningen.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten Lärkan 16 är belägen på Tulegatan 18 och Vackra Vägen 2 i centrala Sundbyberg. Fastigheten har ett mycket bra läge med närhet till kommunikationer med såväl tunnelbana, pendeltåg, fjärrtåg, tvärbanan och bussar. I fastighetens närområde finns även Sundbybergs centrum med restauranger, kaféer och handel. Det är även nära till grönområdena kring Råstasjön och Lötsjön samt Ursvik.

Fastigheten innehas med äganderätt och har preliminärt en markareal om cirka 438 kvadratmeter.

Karta



BRF KRISTALLEN 1

Handwritten signature in blue ink.

Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 5 499 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	5 172	94,1 %
Lokaler	327	5,9 %
Summa	5 499	100 %

Summeringen ovan är baserad på de heltal som lägenhetsareorna avrundats till. Samtliga avrundningar har skett till närmast ovanliggande heltal.

Byggnadsbeskrivning

Plan 1 Innehåller lägenhetsförråd till 4:or, sopsuganläggning, barnvagnsrum samt teknik- och fläktrum. Plan 2 saknas (då Wallenstam önskade att plan 3 skulle vara entréplan). Plan 3 är entreplan samt lokalplan. Plan 4-18 är bostadsvåningar (16 våningar). Plan 19 är takplan och innehåller fläktrum.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning:	Fribärande pålad platta
Källarväggar	Betong
Bjälklag:	HDF, Massivt bjälklag i korridorerna
Ytterväggar	Prefab-betong, sandwich
Yttertak	Papptak med cellplast
Fasad	Betong/glas
Balkonger	Balkong
Fönster/glasparti	Fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönsterdörrar aluminium mot gård.
Sophantering	Envac sopsug
Uppvärmning	FTX anläggning med efter värmning batterier (Fjärrvärme)
Ventilation	FTX system, garaget har egen frånluft, lokal har FTX samt vattenburna radiatorer.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter.
Hiss	Två hissar per hus

Installationer El, kabelteve, bredband (öppet nät), fjärrvärme samt vatten och avlopp från/till staden nät.

Bostäder, generell rumsbeskrivning

Allmänt Byggnaden utför enligt BBR

Dörrar Standard

Hall

Golv Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm

Sockel Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y

Vägg Gipsskiva/betong

Tak Gipsundertak

Övrigt Daloc säkerhetsdörr horisontellt vitlaserad

Vardagsrum/kök

Golv Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm

Sockel Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y

Vägg Gipsskiva/betong

Tak Gipsundertak

Övrigt Vedum köksskåp med grå resp. ljusgrå luckor, bänkskiva i carrera marmor. LED-belysning Typ Sign, Vedum Infäld i överskåp. Siemens maskinpark i kök.

Walk-in-closet

Golv Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm

Sockel Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y

Vägg Gipsskiva/betong/ fond vägg med tapet

Tak Gipsundertak. Belysning Asto

Övrigt Elfa- inredning med inslag valnöt detaljer.

Våtrum

Golv	Marte svart, 30x30 mm Gäller även i dusch
Sockel	-
Vägg	Marte svart, 30x30 mm
Tak	Fast gipsundertak med infälld LED-belysning
Övrigt	Skåpsinredning Vedum , bänkskiva marmor Tvättmaskin och torktumlare : Asko integrerad med Vedum luckor likt kommod. Avloppsbrunn, handdukstork, duschskärmsvägg av glas, WC Ifö Sign, blandare Mora MMIX.

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	41 000	86 000	127 000
Lokal	627	9 200	9 827
Summa	41 627	95 200	136 827

Fastigheten har idag typkod 210 vilket innebär Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad. Fastigheten har åsatts en preliminär taxering. Fastigheten bedöms åsättas typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2014. Fastighetsskatt för år 1 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna. Bostadsdelen kommer att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 1 bedöms fastighetsskatten för Fastigheten uppgå till cirka 98 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten bedöms registreras för frivillig mervärdesskatt. Momsgraden beräknas uppgå till cirka 5,9 procent (lokaler om 327 kvadratmeter av 5 499 kvadratmeter uthyrbar area kommer att vara belagda med mervärdesskatt).

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas i dagsläget inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Wallenstam Fastighets AB Tuletorget har dock – tillsammans med BRF Prisman 1 och BRF Kristallen 1 – ansökt om inrättande av nya servitut för;

- rätt till balkonger
- rätt till tillträde till förgårdsmark för utövande av underhåll av fasader, balkonger och tak samt utemiljöer för bostäder och lokaler samt väg till och från fastigheterna
- rätt till ventilationstrummor och aggregat samt ventilationshuv
- backventil för sprinkleranläggningar
- rätt till mark för lokalisering av sopsuganläggning

Ledningsrätter för VA, el och fjärrvärme kommer att inrättas som belastar Lärkan 14 till förmån för Lärkan 16 och Lärkan 17.

Nyttjanderättsavtal kommer att tecknas på tio år avseende parkeringsplatser i garaget inom Lärkan 14 till förmån för BRF Kristallen 1. BRF Kristallen 1 betalar en ersättning till ägaren av Lärkan 14 – Wallenstam Fastighets AB Tuletorget – om 100 kronor per parkeringsplats och månad exklusive mervärdesskatt under hyrestiden. Avtalet är indexerat kopplat till konsumentprisindex (KPI) med basår, oktober 2013. Hyran ska dock höjas med minst två procent per år.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i dagsläget inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Wallenstam Fastighets AB Tuletorget har dock – tillsammans med BRF Prismen 1 och BRF Kristallen 1 – ansökt om inrättande av två nya gemensamhetsanläggningar;

GA:1 avser tillfartsvägar och mark som ska nyttjas gemensamt (gemensam gård för Lärkan 14, Lärkan 16 och Lärkan 17).

GA:2 avser sopsuganläggning som ska nyttjas gemensamt av ägarna till Lärkan 16 (BRF Kristallen 1) och ägaren till Lärkan 17 (BRF Prismen 1)

En samfällighetsförening ska inrättas för förvaltningen av GA:1 – Samfällighetsföreningen Tuletorget. Lärkan 16 ska ha ett andelstal om 27 % i gemensamhetsanläggningen. Den årliga kostnaden för samfällighetsföreningen bedöms rymmas inom den årliga drift- och underhållskostnaden i kalkylen.

GA:2 ska förvaltas genom delägarförvaltning och BRF Kristallen 1 ska ha ett andelstal om 50 %. Den årliga kostnaden för deltagandet i gemensamhetsanläggningen bedöms rymmas inom den årliga drift- och underhållskostnaden i kalkylen.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Detaljplan: Lärkan 14 och del av sundbyberg 2:17	2009-03-30 Laga kraft: 2009-04-30 Genomf. start: 2009-05-01 Genomf. slut: 2024-04-30	0183-P09/20183 C380

Objektsinformation

Fastigheten kommer att omfatta 90 bostadslägenheter, en lokal och 72 parkeringsplatser i garage.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaden är ny.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Avskrivningar

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska kalkylen och känslighetsanalysen. Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera). Den debiterade avgiften kommer att leda till ett likviditetsöverskott som täcker avskrivningar om cirka 732 000 kronor. Det likviditetsmässiga överskottet kan antingen fonderas eller nyttjas för amorteringar av föreningens lån.

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om 1 233 000 kronor för år 1.

Kostnader för medlemmarna

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE (AFT 2013)		Bostad	Lokal
Byggnad	95 200 000	86 000 000	9 200 000
Mark	41 627 000	41 000 000	627 000
Summa	136 827 000	127 000 000	9 827 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Anskaffningskostnad	211 770 000 ¹⁾	38 511 kr/kvm
Stämpelskatt	0	
Konsult- och pantbrevskostnader	0	
Disponibla medel (kassa) ²⁾	500 000	
Summa	212 270 000	

Befintliga pantbrev (SEK)	60 500 000
Nytttag av pantbrev (SEK)	
Pantbrev totalt (SEK)	60 500 000

FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr ²⁾	Räntebindn.
Nytt lån	15 125 000	3,33	503 663	0	5 år
Nytt lån	15 125 000	3,20	484 000	0	3 år
Nytt lån	15 125 000	3,10	468 875	0	2 år
Nytt lån	15 125 000	3,00	453 750	0	rörlig ränta
Summa	60 500 000	3,16%	1 910 288	0	

Insatser vid fastighetsköpet	151 770 000	Insatser totalt	151 770 000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	151 770 000
Summa finansiering	212 270 000	Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSS

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 910 288	1 844 849	1 779 410	1 713 971	1 648 532	1 583 093	1 272 848
Avskrivningar ²⁾	1 965 130	1 965 130	1 965 130	1 965 130	1 965 130	1 965 130	1 965 130
Fastighetsskatt	98 270	100 235	102 240	104 285	106 371	108 498	119 791
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och Underhåll	1 649 700	1 682 694	1 716 348	1 750 675	1 785 688	1 821 402	2 010 975
Kostnad nyttjanderätt, garage	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	131 651
Avsättn. till yttre fond	0	0	0	0	0	0	0
Summa	5 731 388	5 703 068	5 675 491	5 648 671	5 622 624	5 597 364	5 500 396

	D o U tot kr	1 757 700
Drift och underhåll kr /kvm	322 Bostäder	
Drift och underhåll kr /kvm	275 Lokaler	

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	4 343 568	4 287 542	4 231 704	4 176 059	4 120 609	4 065 359	3 809 198
Hysesintäkter	1 385 320	1 413 026	1 441 287	1 470 113	1 499 515	1 529 505	1 688 697
Ränteintäkter	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Summa	5 731 388	5 703 068	5 675 491	5 648 671	5 622 624	5 597 364	5 500 396

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000

¹⁾ Inkluderar stämpelskatt, kostnader för uttag av nya pantbrev och konsultkostnader.

²⁾ För det fall föreningen skulle basera årsavgiftsuttaget på bokföringsmässiga avskrivningar så uppstår en överlikviditet som föreningen avser att nyttja till att amortera på föreningens lån.

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3,16 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	840	826	813	799	786	772	708
-2%	840	827	815	802	789	777	717
-1%	840	828	816	805	793	781	726
0%	840	829	818	807	797	786	737
+1%	840	830	820	810	801	791	748
+2%	840	831	822	813	805	796	760
+3%	840	832	824	816	809	802	774

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån. Hänsyn har inte tagits till amorteringar.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3,16 %.

Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	752	741	643	544	534	505	509
-2%	781	771	701	632	621	603	588
-1%	811	800	760	720	709	701	667
0%	840	829	818	807	797	786	737
+1%	869	858	877	895	884	897	825
+2%	898	887	935	983	972	995	904
+3%	928	917	994	1 071	1 060	1 093	983

Lägenhetsförteckning

Adress	Lantmäteriets		Antal rum	Ut-formn.	Area ¹⁾	Insatser	Andelstal	Årsavg.		Hyra	Debiterad Månadsavgift
	Lgh nr	Plan						Årsavg.	/ mån.		
Tulegatan 18	1101	4	1	ROK	38	1 135 197	0,748	32 489	2 707	0	1 939
Tulegatan 18	1102	4	2	ROK	48	1 542 753	1,017	44 153	3 679	0	2 635
Tulegatan 18	1103	4	4	ROK	82	2 253 548	1,485	64 495	5 375	0	3 849
Tulegatan 18	1104	4	1	ROK	38	1 135 197	0,748	32 489	2 707	0	1 939
Tulegatan 18	1105	4	2	ROK	48	1 542 753	1,017	44 153	3 679	0	2 635
Tulegatan 18	1106	4	4	ROK	82	2 253 548	1,485	64 495	5 375	0	3 849
Tulegatan 18	1201	5	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1202	5	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1203	5	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1204	5	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1205	5	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1206	5	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1301	6	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1302	6	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1303	6	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1304	6	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1305	6	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1306	6	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1401	7	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1402	7	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1403	7	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1404	7	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1405	7	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1406	7	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1501	8	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1502	8	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1503	8	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1504	8	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1505	8	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1506	8	4	ROK	84	2 308 513	1,521	66 068	5 506	0	3 943
Tulegatan 18	1601	9	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1602	9	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1603	9	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1604	9	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1605	9	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1606	9	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1701	10	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1702	10	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1703	10	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1704	10	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1705	10	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1706	10	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1801	11	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1802	11	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1803	11	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1804	11	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1805	11	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1806	11	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1901	12	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1902	12	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1903	12	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	1904	12	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990
Tulegatan 18	1905	12	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690
Tulegatan 18	1906	12	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990
Tulegatan 18	2001	13	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990

¹⁾ Samtliga lägenheter areor har avrundats uppåt till närmast ovanliggande heltal.

Lägenhetsförteckning, forts...

Adress	Lantmäteriets		Antal rum	Ut-formn.	Area ¹⁾	Insatser	Andelstal	Årsavg.		Hyra	Debiterad	
	Lgh nr	Plan						Årsavg.	/ mån.		Månadsavgift	
Tulegatan 18	2002	13	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2003	13	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2004	13	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2005	13	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2006	13	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2101	14	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2102	14	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2103	14	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2104	14	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2105	14	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2106	14	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2201	15	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2202	15	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2203	15	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2204	15	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2205	15	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2206	15	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2301	16	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2302	16	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2303	16	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2304	16	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2305	16	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2306	16	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2401	17	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2402	17	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2403	17	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2404	17	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2405	17	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2406	17	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2501	18	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2502	18	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2503	18	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Tulegatan 18	2504	18	1	ROK	39	1 165 070	0,768	33 344	2 779	0	1 990	
Tulegatan 18	2505	18	2	ROK	49	1 574 894	1,038	45 073	3 756	0	2 690	
Tulegatan 18	2506	18	4	ROK	85	2 335 995	1,539	66 855	5 571	0	3 990	
Lokaler		Entréplan		Lokal	327	0	0,000	0	0	646 600		
72 PARKERINGSPLATSER I GARAGE					0	0	0,000	0	0	738 720		
SUMMA/MEDEL					5 499	151 770 000	100	4 343 568	361 964	1 385 320	259 231	

Areafördelning	
Bostäder	5 172
Lokaler	327
Totalt	5 499

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	4 343 568
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	646 600
Parkering	738 720
Totalt	5 728 888

¹⁾ Samtliga lägenheters areor har avrundats uppåt till närmast ovanliggande heltal.

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

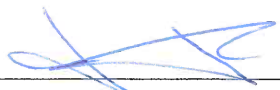
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

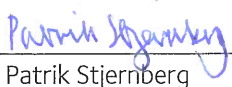
Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade uppdragsavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Efter genomförandet av nybyggnationen bedöms behov tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten ej föreligga.

Göteborg 2014-06-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRISTALLEN 1


Jonas Törnqvist


Patrik Stjernberg


Marie Helen Sövig

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kristallen 1, org. nummer 769623-7465, får härmed avge följande intyg.

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

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen per 140528
- b) Stämmoprotokoll och ändringsanmälan till Bolagsverket per 140626
- c) Förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningen per 140626
- d) FDS-utdrag Lärkan 16 per 140611
- e) Ansökan om anläggningsförrättning per 140415
- f) Nyttjanderättsavtal avseende parkeringsplatser per 140616
- g) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus) (odaterad)
- h) Fastighetsöverlåtelseavtal, tilläggsavtal och köpebrev samt löpande skuldebrev per 130701
- i) Uppdragsavtal med Wallenstam Entreprenad AB med bilagda Kontraktshandlingar per 120301
- j) Överlåtelseavtal avseende uppdragsavtalet per 130701
- k) Beslut om bygglov med ritningsbilagor per 120424
- l) Lägenhetsförteckning från Vera Arkitekter (odaterad)
- m) Prislista från Wallenstam (odaterad)
- n) Offert från Swedbank per 2014-06-25
- o) Planritningar (odaterade)
- p) Garantier från Wallenstam AB (publ.), per 2014-06-25
- q) Budget för drifts- och underhållskostnader från Wallenstam AB (publ.) (odaterad)


Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2014-07-01



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman
Jur. kand. Juristfirman Urban Wiman

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