

Organisationsnr: 769623-3274

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALLADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

FASTIGHET: Del av Sannegården 76:1 i Göteborgs kommun

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

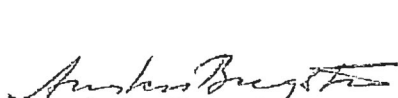
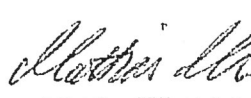
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter,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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg

2011-09-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALLADEN I VÄSTRA ERIKSBERG


Anders Bergström
Mattias Klintbäck
Bo Ivarsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Balladen i Västra Eriksberg, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769623-3274 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 flerbostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i februari 2013.

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 2011-09-16. 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 SEB 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.

Byggfelsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sannegården 76:1, Göteborgs kommun
Adress:	Astris gata 66-74, Rönnerdals gata 7-9
Tomtens areal:	ca 2 560 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 245 m ²
Lokalarea:	ca 70 m ²
Antal bostadslägenheter:	65 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i fyra våningar med källare, garage och uthyrningslokal.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme.

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarvåningen.

Elcentral/elrum, fläkttrum.

5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Lägenhetsförråd och uthyrningsförråd i källarvåning.

Kabel/fiber för telefon, Kabel-TV och data.

En uthyrningslokal.

Utrymme för sopsug.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg.

Inkommande elservis.

Anslutning och ledningar för vatten och avlopp.

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning.

Uthyrningslokal

En uthyrningslokal (ca 70 kvm) i gatuplanet

Parkering

35 st garageplatser

2 st mc-platser

20 st parkeringsplatser

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusiver ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:40 avseende parkeringsplatser och parkeringsautomater med tillhörande ledningar och elförsörjning, ytterbelysning med elförsörjning, grönområden med planteringar samt dagvatten- och dräneringsledningar med erforderliga brunnar, vilken förvaltas av Eriksbergsplatåns parkering samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage, gård, belysning, dagvattenledningar, källarutrymmen, el- och värmeanläggningar, utrymme utrymme för sophantering samt andra för för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

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

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningen upplåter utan ersättning servitut avseende ledningar för el, värme, vatten och avlopp till förmån för intilliggande fastighet.

Visningslägenheter

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
Stomme:	Betong med stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Isolerad trästomme med oorganisk skiva.
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong.
Innerväggar bärande:	Betong.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stål/träreglar.
Yttertak:	Papp på råspont, takstolar av trä.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster, energiglas.
Balkonger:	Betong.
Entrépartier:	Aluminium.
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Lokal: Mekanisk till- och frånluftventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Bredband med telefoni och TV.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Glaskeramikhäll och ugn Kombinerad kyl/frys i 1-3 RK Kyl och frys i 4 RK Fläkt Mikrovågsugn Diskmaskin i 2-4 RK Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Badrum med tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukhängare Toalettpappershållare Övrig inredning enligt ritning Kombinerad tvätt/torktumlare alt. separata enheter enl. ritn.

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC /dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel Handdukshängare Toalettappershållare Övrig inredning enligt ritning
Uthyrningslokal	Linoleum	Målade	Målat	Toalett Avsättning för pentry

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

169 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

169 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 87 000 000 kr
varav för lokaler till ca 1 000 000 kr och för garage till ca 3 100 000 kr.
Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1480067

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	12 112 500	1	4,20%	508 725	8 564	517 289
Bottenlån	12 112 500	3	4,70%	569 288	8 564	577 851
Bottenlån	12 500 000	5	5,30%	662 500	8 838	671 338
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					100 934	100 934
Summa lån	36 725 000			1 740 513	126 900	1 867 413
Insatser	75 006 000					
Upplåtelseavgifter	57 269 000					
Summa finansier	169 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 867 413

1) Amortering år 2: 139 590 år 3: 152 280

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1:	år 2:	år 3:
25 966 kr	28 779 kr	31 897 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 4,7%
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/m² lägenhetsarea 129 450Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	122 000
Administration, styrelsearvode, m m	25 000
Revisionsarvode	25 000
Vattenavgifter	120 000
Värmeavgifter	155 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	320 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	50 000
Hissar c) 5 st	
Gemensamhetsanläggning ga:10 för sopsug mm	70 000
Gemensamhetsanläggning ga:40 för parkeringsplatser mm	15 000
Gemensamhetsanläggning garage, källare, innergård mm e)	90 000
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	168 675
Försäkringar	45 000
Övrigt	20 000
Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	31 000

Summa driftskostnader 1 256 675Fastighetsskatt lokaler 10 000**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 3 263 538**

- 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) Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efteravräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) 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.
- 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	4 245 m2	546 kr/m2 (i snitt)	2 318 743
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			183 790
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	168 675
Årshyra garage bilplatser	35 st	11 400 kr/st (950 kr/mån, 95 % uthyrt)	379 050
Årshyra garage mc-platser	2 st	5 700 kr/st (475 kr/mån, 100 % uthyrt)	11 400
Arrende parkering*	20 st	6 600 kr/st (550 kr/mån, 55 % uthyrt)	72 600
Årshyra lokal	70 m2	1 200 kr/m2	84 000
Årshyra extra förråd	14 st	3 600 kr/st (300 kr/mån, 70 % uthyrt)	35 280
Fastighetsskatt lokal			10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**3 263 538**

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

* Parkeringsplatser administreras genom ga:40.

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET Storlek Boarea Andelstal (*) cirka **) ***)	INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift		LGH		VARMVATTEN *****)		ÅRSavgift		TV, TELE, DATA		ÅRSavgift		TOTALT	
		m²	%	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr
11001	u	1 RK	38	1,0852	814 000	381 000	1 195 000	25 164	2 097	1 946	162	2 595	216	29 705	2 475				
11002	2u	2 RK	62	1,4772	1 108 000	737 000	1 845 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				
11101	b	3 RK	70	1,6279	1 221 000	874 000	2 095 000	37 746	3 146	3 248	271	2 595	216	43 589	3 632				
11102	b	2 RK	55	1,3706	1 028 000	667 000	1 695 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057				
11103	b	2 RK	62	1,4772	1 108 000	737 000	1 845 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				
11201	b	3 RK	70	1,6279	1 221 000	974 000	2 195 000	37 746	3 146	3 248	271	2 595	216	43 589	3 632				
11202	b	2 RK	55	1,3706	1 028 000	717 000	1 745 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057				
11203	b	2 RK	62	1,4772	1 108 000	787 000	1 895 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				
11301	b	3 RK	70	1,6279	1 221 000	1 074 000	2 295 000	37 746	3 146	3 248	271	2 595	216	43 589	3 632				
11302	b	2 RK	55	1,3706	1 028 000	767 000	1 795 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057				
11303	b	2 RK	62	1,4772	1 108 000	837 000	1 945 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				
101001	2u	2 RK	62	1,4772	1 108 000	787 000	1 895 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				
101002	u	1 RK	42	1,1452	859 000	386 000	1 245 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591				
101003	2u	4 RK	100	2,1092	1 582 000	1 313 000	2 895 000	48 906	4 076	4 190	349	2 595	216	55 691	4 641				
101101	b	3 RK	71	1,6425	1 232 000	863 000	2 095 000	38 086	3 174	3 248	271	2 595	216	43 929	3 661				
101102	fb	1 RK	42	1,1452	859 000	386 000	1 245 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591				
101103	b	4 RK	100	2,1092	1 582 000	1 313 000	2 895 000	48 906	4 076	4 190	349	2 595	216	55 691	4 641				
101201	b	3 RK	71	1,6425	1 232 000	963 000	2 195 000	38 086	3 174	3 248	271	2 595	216	43 929	3 661				
101202	fb	1 RK	42	1,1452	859 000	436 000	1 295 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591				
101203	b	4 RK	100	2,1092	1 582 000	1 413 000	2 995 000	48 906	4 076	4 190	349	2 595	216	55 691	4 641				
101301	b	3 RK	71	1,6425	1 232 000	1 063 000	2 295 000	38 086	3 174	3 248	271	2 595	216	43 929	3 661				
101302	fb	1 RK	42	1,1452	859 000	486 000	1 345 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591				
101303	b	4 RK	100	2,1092	1 582 000	1 513 000	3 095 000	48 906	4 076	4 190	349	2 595	216	55 691	4 641				
91001	2u	2 RK	52	1,3266	995 000	650 000	1 645 000	30 760	2 563	2 312	193	2 595	216	35 667	2 972				
91002	u	1 RK	40	1,1146	836 000	409 000	1 245 000	25 844	2 154	1 946	162	2 595	216	30 385	2 532				
91003	2u	3 RK	69	1,6119	1 209 000	886 000	2 095 000	37 375	3 115	3 248	271	2 595	216	43 218	3 602				
91101	b	2 RK	62	1,4772	1 108 000	737 000	1 845 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263				

Nr	LÄGENHET	Storlek		Boarea	Andelstal	INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift		LGH		VARMVATTEN *****)		TV, TELE, DATA		ÅRSavgift			
		*)	cirka **)			m²	%	kr	kr	AVGIFT	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	kr	per månad	kr
91102	fb	1 RK		40	1,1146	836 000	409 000	1 245 000	25 844	2 154	1 946	162	2 595	216	30 385	2 532					
91103	b	3 RK		69	1,6119	1 209 000	886 000	2 095 000	37 375	3 115	3 248	271	2 595	216	43 218	3 602					
91201	b	2 RK		62	1,4772	1 108 000	787 000	1 895 000	34 253	2 854	2 312	193	2 595	216	39 160	3 263					
91202	fb	1 RK		40	1,1146	836 000	459 000	1 295 000	25 844	2 154	1 946	162	2 595	216	30 385	2 532					
91203	b	3 RK		69	1,6119	1 209 000	986 000	2 195 000	37 375	3 115	3 248	271	2 595	216	43 218	3 602					
91301	b	3 RK		68	1,5972	1 198 000	1 047 000	2 245 000	37 035	3 086	3 248	271	2 595	216	42 878	3 573					
91302	b	3 RK		68	1,5972	1 198 000	1 047 000	2 245 000	37 035	3 086	3 248	271	2 595	216	42 878	3 573					
81001	u	2 RK		55	1,3706	1 028 000	667 000	1 695 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057					
81002	u	3 RK		86	1,8679	1 401 000	1 194 000	2 595 000	43 311	3 609	3 248	271	2 595	216	49 154	4 096					
81003	u	1 RK		42	1,1452	859 000	386 000	1 245 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591					
81004	2u	2 RK		61	1,4612	1 096 000	749 000	1 845 000	33 882	2 823	2 312	193	2 595	216	38 789	3 232					
81101	b, fb	2 RK		55	1,3706	1 028 000	667 000	1 695 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057					
81102	b	3 RK		86	1,8679	1 401 000	1 194 000	2 595 000	43 311	3 609	3 248	271	2 595	216	49 154	4 096					
81103	fb	1 RK		42	1,1452	859 000	386 000	1 245 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591					
81104	b	3 RK		72	1,6572	1 243 000	902 000	2 145 000	38 426	3 202	3 248	271	2 595	216	44 269	3 689					
81201	b, fb	2 RK		55	1,3706	1 028 000	717 000	1 745 000	31 780	2 648	2 312	193	2 595	216	36 687	3 057					
81202	b	3 RK		86	1,8679	1 401 000	1 294 000	2 695 000	43 311	3 609	3 248	271	2 595	216	49 154	4 096					
81203	fb	1 RK		42	1,1452	859 000	436 000	1 295 000	26 555	2 213	1 946	162	2 595	216	31 096	2 591					
81204	b	3 RK		72	1,6572	1 243 000	1 002 000	2 245 000	38 426	3 202	3 248	271	2 595	216	44 269	3 689					
81301	b	1 RK		47	1,2199	915 000	480 000	1 395 000	28 286	2 357	1 946	162	2 595	216	32 827	2 736					
81302	-	3 RK		68	1,5972	1 198 000	897 000	2 095 000	37 035	3 086	3 248	271	2 595	216	42 878	3 573					
81303	b	3 RK		78	1,7479	1 311 000	1 234 000	2 545 000	40 528	3 377	3 248	271	2 595	216	46 371	3 864					
71001	2u	4 RK		91	1,9732	1 480 000	1 515 000	2 995 000	45 753	3 813	4 190	349	2 595	216	52 538	4 378					
71002	u	2 RK		52	1,3266	995 000	600 000	1 595 000	30 760	2 563	2 312	193	2 595	216	35 667	2 972					
71003	2u	3 RK		78	1,7479	1 311 000	1 084 000	2 395 000	40 528	3 377	3 248	271	2 595	216	46 371	3 864					
71101	2b	4 RK		91	1,9732	1 480 000	1 515 000	2 995 000	45 753	3 813	4 190	349	2 595	216	52 538	4 378					
71102	fb	1 RK		40	1,1146	836 000	409 000	1 245 000	25 844	2 154	1 946	162	2 595	216	30 385	2 532					
71103	b	3 RK		83	1,8225	1 367 000	1 128 000	2 495 000	42 260	3 522	3 248	271	2 595	216	48 103	4 009					
71104	fb	1 RK		41	1,1306	848 000	397 000	1 245 000	26 215	2 185	1 946	162	2 595	216	30 756	2 563					

BRF BALLADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Storlek		Boarea	Andelstal		AVGIFT	UPPLÅTELSE-		LGH		VARMVATTEN ****)		TV, TELE, DATA		TOTALT	
	*)	cirka **)	***)			AVGIFT			per år	per månad	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	m²	%	kr	kr		kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
71105	b	3 RK	81	1,7932	1 345 000	1 150 000	2 495 000	41 579	3 465	3 248	271	2 595	216	47 422	3 952	
71201	2b	4 RK	91	1,9732	1 480 000	1 615 000	3 095 000	45 753	3 813	4 190	349	2 595	216	52 538	4 378	
71202	fb	1 RK	40	1,1146	836 000	459 000	1 295 000	25 844	2 154	1 946	162	2 595	216	30 385	2 532	
71203	b	3 RK	83	1,8225	1 367 000	1 228 000	2 595 000	42 260	3 522	3 248	271	2 595	216	48 103	4 009	
71204	fb	1 RK	41	1,1306	848 000	447 000	1 295 000	26 215	2 185	1 946	162	2 595	216	30 756	2 563	
71205	b	3 RK	81	1,7932	1 345 000	1 250 000	2 595 000	41 579	3 465	3 248	271	2 595	216	47 422	3 952	
71301	b	4 RK	95	2,0345	1 526 000	1 769 000	3 295 000	47 175	3 931	4 190	349	2 595	216	53 960	4 497	
71302	-	3 RK	71	1,6425	1 232 000	1 063 000	2 295 000	38 086	3 174	3 248	271	2 595	216	43 929	3 661	
71303	b	4 RK	96	2,0492	1 537 000	1 658 000	3 195 000	47 515	3 960	4 190	349	2 595	216	54 300	4 525	
justering				-0,0005				1						1		
SUMMA	65 lgh	4 245	100,0000	75 006 000	57 269 000	132 275 000	2 318 743			183 790		168 675		2 671 208		

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

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

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handdukstork (den tid på året då fjärrvärmen är avstängd) och el för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats. b är balkong och fb är fransk balkong.

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

*) 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.

BRF BALLADEN I VÄSTRA ERIKSBERG

F. EKONOMISK PROGNO**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		4,74%

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%

Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:

garage: 3 100 tkr	lokaler: 1 000 tkr
2,0%	2,0%
fastighetsskatt: 1,0%	1,0%

År efter färdigställande:**Kalenderår:****Kapitalkostnader**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Räntor	-1 741	-1 734	-1 728	-1 721	-1 713	-1 704	-1 695	-1 686	-1 676	-1 665	-1 653 tkr
Amortering/avskrivning not 1 sida 6	-26	-29	-32	-35	-39	-43	-48	-53	-59	-66	-73 tkr
Extra amortering/avskrivning not 4 sida 6	-101	-111	-120	-130	-138	-147	-155	-162	-169	-176	-194 tkr

Kapitalkostnad

-1 867	-1 874	-1 880	-1 886	-1 891	-1 894	-1 898	-1 902	-1 904	-1 906	-1 919 tkr
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Driftskostnader inkl löpande underhåll

-1 226	-1 251	-1 276	-1 302	-1 328	-1 415 *	-1 443	-1 472	-1 501	-1 531	-1 562 tkr
--------	--------	--------	--------	--------	----------	--------	--------	--------	--------	------------

Avsättning för fastighetsunderhåll **)

-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129	-129 tkr
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----------

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-49	-50	-51	-52	-53	-107 tkr
Fastighetsskatt garage	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38 tkr

SUMMA KOSTNADER

-3 253	-3 285	-3 318	-3 350	-3 381	-3 521	-3 555	-3 589	-3 622	-3 656	-3 756 tkr
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Årsavgift, genomsnitt kr/m²

629	642	655	668	681	695	709	723	737	752	767 kr/m ²
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------

Årsavgifter

2 671	2 725	2 779	2 835	2 891	2 949	3 008	3 068	3 130	3 192	3 256 tkr
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

Hysesintäkter

582	588	594	600	606	612	618	624	631	637	643 tkr
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

SUMMA INTÄKTER

3 254	3 313	3 373	3 435	3 497	3 561	3 626	3 693	3 760	3 829	3 899 tkr
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

RESULTAT

0	28	56	85	116	40	72	104	138	173	144 tkr
---	----	----	----	-----	----	----	-----	-----	-----	---------

Föreningens kassa

Ingående saldo	0										tkr
----------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

Kassabehållning

129	286	470	684	929	1 098	1 299	1 532	1 799	2 101	2 374 tkr
-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

129	258	387	516	645	774	903	1 032	1 161	1 290	1 419 tkr
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-----------

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

*¹ Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden

**² 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:	3 253	3 285	3 318	3 350	3 381	3 521	3 555	3 589	3 622	3 656	3 756

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2011-09-05 ökar med 1,6%
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,6%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,7%
- innehåller räntenivå per 2011-09-05	3,1%
- och en reserv för räntökning	1,6%
Total ränta i ekonomisk plan	4,7%

B. Om räntenivån per	2011-09-05 ökar med	2,6%	dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:								
Ränta	367	366	364	363	361	360	358	355	353	351	349 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-28	-56	-85	-116	-40	-72	-104	-138	-173	-144 tkr
Behov årsavgiftsökning:	367	338	308	278	245	320	286	251	215	178	205 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	25	38	52	66	82	99	117	136	155 tkr

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 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 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.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 september 2011 för Bostadsrättsföreningen Balladen i Västra Eriksberg, org. nr. 769623-3274.

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.

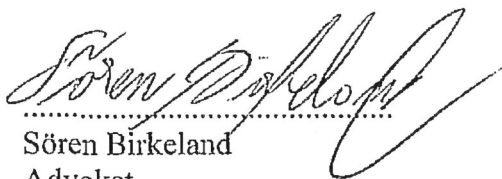
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

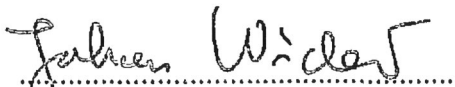
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 19 september 2011



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 19 september 2011 för Brf Balladen i Västra Eriksberg

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-06-22
2. Registreringsbevis	2011-06-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-09-16
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-09-16
5. Finansieringsoffert	2011-06-01
6. Utdrag från fastighetsregistret	2011-09-07
7. Beräkning av taxeringsvärde	2011-08-29
8. Försäkringsbrev Byggförsäkring	2011-06-09
9. Ritning M10-01-001	2011-02-25
10. Översiktsplan med adresser	2011-09-05
11. Lgh ritning 101301	odaterad
12. Samfällighetsparkering Sannegården GA:40	2009-02-02-
13. Ritningar A40.1-11,12	2011-05-13

yu