

Registrerades av Bolagsverket 2009-09-02

Organisationsnr: 769619-3486

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

FASTIGHET: Sannegården 40:1

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

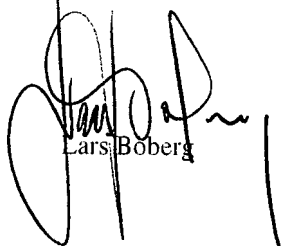
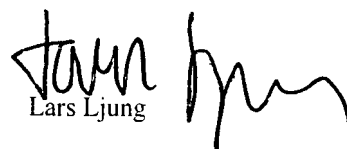
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12
H.	Särskilda förhållanden	Sid 13

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg

2009-08-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN


Lars Boberg
Bengt Gabrielii
Lars Ljung

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Styrmanen på Norra Älvstranden, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769619-3486 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 68 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i februari 2010.

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 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 entreprenadkontrakt daterat 2009-08-21.

Föreningen har tecknat avtal med SBAB 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.

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sannegården 40:1, Göteborgs kommun
Adress:	Ångaren Ernas gata och Ångaren Ediths gata
Tomtens areal:	ca 4 270 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 6 254 m ²
Lokalarea:	ca 113 m ²
Antal bostadslägenheter:	68 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i fyra till fem våningar samt garage

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

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme.

Elrum och fläktrum.

8 hissar, hisschakt, entréer, trapphus.

Cykel-, barnvagns- och rullstolsförråd.

Lägenhetsförråd i källarvåning.

Anslutning till digital-TV, IP-telefoni och internet via Telia Triple-Play.

1 uthyrningslokal.

Uthyrningslokal

1 uthyrningslokal i gatuplanet.

Parkering

50 st garageplatser ingående i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende garage med tillhörande tillfartsramp och port samt trapphus och hiss till gemensam gård, gemensam gård med gång- och körvägar, lekplats, planteringar, trappor, ramper, bänkar, belysning och andra till gården hörande anläggningar samt planteringar och murar mot gator, ventilations- och styranläggningar placerade i fläktrum samt luftgaller och kanaler i källare och garage samt tillhörande kanaler upp till yttertak, kallvatten-, dagvatten- och dräneringsledningar med brunnar, undercentralrum med fjärrvärmeanläggning samt värmekulvert och värmeledningar, mätning och kablage för gemensamma elanläggningar, kanalisation för enskilda elanläggningar, kanalisation för enskilda anläggningar för TV, tele och data samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Visningslägenheter

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar. Källare och garage.
Stomme:	Betong med stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts/skivmaterial på isolerade väggelement med trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar bärande:	Betong.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på trä-/stålreglar.
Yttertak:	Papp, takstolar av trä.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster.
Balkonger:	Betongplatta, räcken av metall.
Terrasser:	Betong med trätrall.
Entrédörrar lägenheter:	Trä, målade.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftventilation.

Digital-TV, IP-telefoni och internet

Bredband med telefoni och TV.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Ekparkett	Tapet/målad	Grängat	Kapphylla Skåpsinredning enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Tapet/målad	Grängat	
Kök	Ekparkett	Målade, stänkskydd av kakel	Grängat	Inbyggnadshäll Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Kombinerad kyl/frys i 1-2 rok Separat kyl och frys i 3-5 rok Fläktkåpa Diskmaskin i 3-5 rok Skåpssnickerier enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Tapet/målad	Grängat	Skåpsinredning enligt ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ med kommod Spegel Duschskärm Toalettstol Tvättmaskin, torktumlare i 2-5 rok Kombimaskin i 1 rok
WC	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ Spegel
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Toalettstol Tvättställ Spegel Duschdraperistång
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning

Kortfattad rumsbeskrivning uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Linoleum	Målade	Målat	
Pentry/lager	Linoleum	Målade	Målat	Pentry enligt ritning
WC/Dusch	Klinker	Målade, kakel i duschhörn	Målat	Toalettstol Tvättställ Spegel Duschdraperistång

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

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Vid ibruktage övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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

269 004 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad269 004 000

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler och garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 131 500 000 kr
varav för lokaler till 1 250 000 kr och för garage till 4 250 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2007, 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	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	15 599 000	1	3,10%	483 569	11 029	494 598
Bottenlån	15 599 000	3	4,50%	701 955	11 029	712 984
Bottenlån	16 000 000	5	5,60%	896 000	11 313	907 313
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					155 633	155 633
Summa lån	47 198 000			2 081 524	189 004	2 270 528
Insatser	127 953 000					
Upplåtelseavgifter	93 853 000					
Summa finansier	269 004 000					

Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 270 528

- 1) Amortering år 2: 207 904 år 3: 226 805
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:
33 371 kr 36 986 kr 40 993 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 4,41%
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.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m2 lägenhetsarea	191 010
--	------------------------	---------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	110 000
Administration , styrelsearvode, m m	22 000
Revisionsarvode	22 000
Vattenavgifter	120 000
Värmeavgifter	500 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	110 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	115 000
Hissar 8 st	54 000
Trappstädning	60 000
Gemensamhetsanläggning sopsug ga: 10 d)	50 000
Gemensamhetsanläggning d)	
Städning garage	5 000
Gemensam el	10 000
Snöröjning, trädgård	30 000
Parkeringsavtal garage	47 000
Bredband med telefoni och digital-TV (grundutbud)	163 200
Försäkringar	40 000
Övrigt	20 000
Kommunal fastighetsavgift e)	
Fastighetsskatt garage	42 500

Summa driftskostnader**1 520 700****Fastighetsskatt lokaler****12 500****SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****3 994 738**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) 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.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bland annat bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter bostadslägenheter	6 254 m2	527 kr/m2 (i snitt)	3 295 638
Årsavgifter TV, telefoni och data		200 kr/mån o lgh	163 200
Årshyra garage *)	50 st	9 120 kr/st (760 kr/mån, 90 % uthyrt)	410 400
Årshyra lokal **)	113 m2	1 000 kr/m2	113 000
Fastighetsskatt lokal			12 500

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 994 738
--	------------------

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

*) Mervärdesskatt tillkommer, hyran blir därmed 950 kr per plats och månad.

**) Mervärdesskatt tillkommer, hyran blir därmed 1 250 kr per kvm och år.

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- INSATS OCH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
	Storlek	Boarea	Andelstal		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH		TV, TELE, DATA		TOTALT		
							per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	
m²	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr		
311001	u	3 RK	84	1,3739	1 758 000	1 014 000	2 772 000	45 280	3 773	2 400	200	47 680	3 973
311002	u	1 RK	30	0,7206	922 000	53 000	975 000	23 748	1 979	2 400	200	26 148	2 179
311003	u	4 RK	106	1,6444	2 104 000	495 000	2 599 000	54 192	4 516	2 400	200	56 592	4 716
321001	u	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 539 000	3 672 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
321002	u	2 RK	61	1,0926	1 398 000	415 000	1 813 000	36 008	3 001	2 400	200	38 408	3 201
331001	u	4 RK	108	1,6670	2 133 000	817 000	2 950 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
331002	u	2 RK	61	1,0926	1 398 000	336 000	1 734 000	36 008	3 001	2 400	200	38 408	3 201
311101	b	3 RK	84	1,3739	1 758 000	1 098 000	2 856 000	45 280	3 773	2 400	200	47 680	3 973
311102	b	1 RK	42	0,8558	1 095 000	312 000	1 407 000	28 204	2 350	2 400	200	30 604	2 550
311103	b	4 RK	106	1,6444	2 104 000	795 000	2 899 000	54 192	4 516	2 400	200	56 592	4 716
321101	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 593 000	3 726 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
321102	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	482 000	2 082 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
331101	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 593 000	3 726 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
331102	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	395 000	1 995 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
311201	b	3 RK	84	1,3739	1 758 000	1 224 000	2 982 000	45 280	3 773	2 400	200	47 680	3 973
311202	b	1 RK	42	0,8558	1 095 000	375 000	1 470 000	28 204	2 350	2 400	200	30 604	2 550
311203	b	4 RK	106	1,6444	2 104 000	895 000	2 999 000	54 192	4 516	2 400	200	56 592	4 716
321201	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 809 000	3 942 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
321202	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	592 000	2 192 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
331201	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 755 000	3 888 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
331202	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	565 000	2 165 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
311301	t	4 RK	116	1,7569	2 248 000	2 218 000	4 466 000	57 901	4 825	2 400	200	60 301	5 025
311302	t	4 RK	98	1,5545	1 989 000	1 735 000	3 724 000	51 230	4 269	2 400	200	53 630	4 469
321301	t	4 RK	97	1,5428	1 974 000	1 626 000	3 600 000	50 844	4 237	2 400	200	53 244	4 437
321302	t	2 RK	66	1,1489	1 470 000	1 030 000	2 500 000	37 862	3 155	2 400	200	40 262	3 355
331301	t	4 RK	97	1,5428	1 974 000	1 276 000	3 250 000	50 844	4 237	2 400	200	53 244	4 437
331302	t	2 RK	66	1,1489	1 470 000	1 030 000	2 500 000	37 862	3 155	2 400	200	40 262	3 355
341001	b	3 RK	90	1,4419	1 845 000	1 570 000	3 415 000	47 521	3 960	2 400	200	49 921	4 160
341002	b	4 RK	139	2,0164	2 580 000	2 980 000	5 560 000	66 452	5 538	2 400	200	68 852	5 738
341101	b	3 RK	90	1,4419	1 845 000	1 815 000	3 660 000	47 521	3 960	2 400	200	49 921	4 160
341102	2b	4 RK	135	1,9710	2 522 000	3 273 000	5 795 000	64 958	5 413	2 400	200	67 358	5 613
341201	b	3 RK	90	1,4419	1 845 000	1 954 000	3 799 000	47 521	3 960	2 400	200	49 921	4 160
341202	2b	4 RK	135	1,9710	2 522 000	3 350 000	5 872 000	64 958	5 413	2 400	200	67 358	5 613
341301	t	2 RK	75	1,2505	1 600 000	1 940 000	3 540 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
341302	t, b	3 RK	119	1,7686	2 263 000	3 329 000	5 592 000	58 287	4 857	2 400	200	60 687	5 057
411001	u	2 RK	71	1,2051	1 542 000	357 000	1 899 000	39 717	3 310	2 400	200	42 117	3 510
411101	b	4 RK	129	1,9038	2 436 000	2 853 000	5 289 000	62 743	5 229	2 400	200	65 143	5 429
411102	b	4 RK	107	1,6561	2 119 000	1 756 000	3 875 000	54 578	4 548	2 400	200	56 978	4 748
411201	b	4 RK	129	1,9038	2 436 000	2 982 000	5 418 000	62 743	5 229	2 400	200	65 143	5 429
411202	b	4 RK	107	1,6561	2 119 000	1 915 000	4 034 000	54 578	4 548	2 400	200	56 978	4 748
411301	b	4 RK	129	1,9038	2 436 000	3 153 000	5 589 000	62 743	5 229	2 400	200	65 143	5 429
411302	b	4 RK	107	1,6561	2 119 000	2 075 000	4 194 000	54 578	4 548	2 400	200	56 978	4 748
411401	t	4 RK	121	1,8132	2 320 000	3 367 000	5 687 000	59 755	4 980	2 400	200	62 155	5 180
411402	t	4 RK	96	1,5318	1 960 000	2 504 000	4 464 000	50 483	4 207	2 400	200	52 883	4 407
511001	u	4 RK	103	1,6107	2 061 000	1 338 000	3 399 000	53 084	4 424	2 400	200	55 484	4 624
511002	u	2 RK	73	1,2278	1 571 000	733 000	2 304 000	40 464	3 372	2 400	200	42 864	3 572
521001	u	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 377 000	3 510 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
521002	u	3 RK	73	1,2505	1 600 000	373 000	1 973 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
531001	u	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 312 000	3 445 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778

BRF STYRMANNEN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT			
Nr	Storlek	Boarea	Andelstal		AVGIFT	UPPLÅTELSE-	LGH	TV, TELE, DATA	TOTALT				
	*)	cirka **)	***)			AVGIFT	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	
		m²	%		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
531002	u	3 RK	73	1,2505	1 600 000	261 000	1 861 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
511101	b	4 RK	103	1,6107	2 061 000	1 441 000	3 502 000	53 084	4 424	2 400	200	55 484	4 624
511102	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	482 000	2 082 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
521101	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 485 000	3 618 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
521102	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	446 000	2 046 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
531101	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 431 000	3 564 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
531102	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	297 000	1 897 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
511201	b	4 RK	103	1,6107	2 061 000	1 595 000	3 656 000	53 084	4 424	2 400	200	55 484	4 624
511202	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	592 000	2 192 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
521201	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 647 000	3 780 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
521202	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	555 000	2 155 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
531201	b	4 RK	108	1,6670	2 133 000	1 593 000	3 726 000	54 939	4 578	2 400	200	57 339	4 778
531202	b	3 RK	73	1,2505	1 600 000	398 000	1 998 000	41 211	3 434	2 400	200	43 611	3 634
511301	t	3 RK	92	1,4646	1 874 000	1 914 000	3 788 000	48 268	4 022	2 400	200	50 668	4 222
511302	t	2 RK	66	1,1489	1 470 000	1 324 000	2 794 000	37 862	3 155	2 400	200	40 262	3 355
521301	t	4 RK	97	1,5428	1 974 000	1 626 000	3 600 000	50 844	4 237	2 400	200	53 244	4 437
521302	t	2 RK	66	1,1489	1 470 000	1 030 000	2 500 000	37 862	3 155	2 400	200	40 262	3 355
531301	t	4 RK	97	1,5428	1 974 000	1 476 000	3 450 000	50 844	4 237	2 400	200	53 244	4 437
531302	t	3 RK	67	1,1825	1 513 000	887 000	2 400 000	38 970	3 247	2 400	200	41 370	3 447
SUMMA	68 lgh	6 254	100,0000	127 953 000	93 853 000	221 806 000	3 295 638		163 200			3 458 838	

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

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter för telefon samt utökad digital-TV

I hushållsel ingår förbrukningen av el för komfortvärme i golv i wc/dusch och el för frånluftsfläkt i kok.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, b att lägenheten har balkong och t att lägenheten har takterrass

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.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,41%

Kommunal fastighetsavgift:

2010 bostäder: 1 297 kr/lgh o år	
uppskattad förändring per år: 2,0%	
år 1-5	0%
år 6-10	50%
år 11-	100%

Underlag fastighetsavgift, AFT 2007:

garage: 4 250 tkr	2,0%	2,00%
lokal: 1 250 tkr	1,00%	1,00%

År efter färdigställande:

Kalenderår:	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kapitalkostnader											
Räntor	-2 082	-2 073	-2 064	-2 054	-2 043	-2 032	-2 019	-2 006	-1 992	-1 976	-1 961 tkr
Amortering/avskrivning	-33	-37	-41	-45	-50	-56	-62	-69	-76	-84	-93 tkr
Extra amortering/avskrivning	-156	-171	-186	-200	-214	-228	-241	-253	-264	-275	-304 tkr
Kapitalkostnad	-2 271	-2 281	-2 291	-2 300	-2 308	-2 316	-2 321	-2 327	-2 332	-2 335	-2 358 tkr

Driftskostnader inkl löpande underhåll**Avsättning för fastighetsunderhåll *)****Övriga kostnader**

Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-49	-50	-51	-52	-53	-108 tkr
Fastighetsavgift garage	-43	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52 tkr

SUMMA KOSTNADER

	-3 982	-4 023	-4 064	-4 105	-4 145	-4 234	-4 275	-4 316	-4 357	-4 397	-4 510 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	553	564	575	587	599	611	623	635	648	661	674 kr/m ²
Årsavgifter	3 459	3 528	3 599	3 671	3 744	3 819	3 895	3 973	4 053	4 134	4 216 tkr
Hysesintäkter	523	529	534	539	545	550	556	561	567	572	578 tkr

SUMMA INTÄKTER

	3 982	4 057	4 132	4 210	4 289	4 369	4 451	4 534	4 619	4 706	4 794 tkr
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------------

RESULTAT

Föreningens kassa	0	33	68	105	144	135	176	218	263	309	284 tkr
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	191	416	675	971	1 306	1 632	1 999	2 408	2 862	3 362	3 838 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	191	382	573	764	955	1 146	1 337	1 528	1 719	1 910	2 101 tkr

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

*) 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:	3 982	4 023	4 064	4 105	4 145	4 234	4 275	4 316	4 357	4 397	4 510

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2009-08-03 ökar med 1,4%
 blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med c. 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,4%
- innehåller räntenivå per 2009-08-03	3,0%
- och en reserv för ränteökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,4%

B. Om räntenivån per 2009-08-03 ökar med 2,4 % dvs 1 % över antagen total ränta i ekonomisk plan:											
Ränta	472	470	468	466	463	460	458	454	451	449	444 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-33	-68	-105	-144	-135	-176	-218	-263	-309	-284 tkr
Behov årsavgiftsökning:	472	437	400	361	319	325	282	236	188	140	160 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	14	30	46	63	81	99	119	140	161	184 tkr

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad digital-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, att för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inga ingrepp under markytan ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 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.
- 8 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.
- 9 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom grundutbud bredband som fördelas per enhet.
- 10 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 21 augusti 2009 för bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden, org. Nr:769619-3486

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.

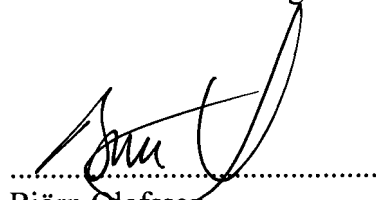
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

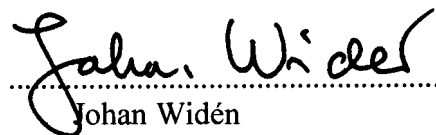
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 21 augusti 2009


Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ


Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2009-08-21 för Brf Styrmannen på Norra Älvstranden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2009-09-25
2. Registreringsbevis	2008-09-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2009-08-21
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2009-08-21
5. Finansieringsoffert	2009-03-13
6. Lägenhetsnumrering	2009-08-04
7. Aktuella räntor	2009-08-03
8. Utdrag från fastighetsregistret	2009-08-05
9. Beräkning av taxeringsvärde	2009-05-05
10. Försäkringsbrev Byggfelförsäkring	2008-08-26
11. Ritning A-31-1 rev A	2009-06-03