

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Stadsträdgården i Sollentuna,
Sollentuna kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnaden för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna, Sollentuna kommun, org. nr. 769628-0424 som registrerats hos Bolagsverket 2014-04-28 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt utan begränsning i tid.

Under kvartal 1 2015 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 62 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde i april 2016, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Stadsträdgården i Sollentuna har förvärvat aktierna i Nellebat AB, org. nr. 556961-1774. I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2016-03-09, och före det att upplåtelse sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Tabellen 6, Sollentuna kommun
Adress:	Attundagränd 5, Sollentuna
Tomtyta:	1104 m ²
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	3477 m ²
Lokalarea LOA:	152 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus med 62 st lägenheter i åtta våningar + p-garage i källare samt markplan

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen sidorna 9-10.

Gemensamma utrymmen

I källaren finns barnvagnsförråd. På markplan finns cykelförråd, rullstolsförråd och soprum. På plan 7 och 8 finns gemensamma terrasser.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångtor

Planteringar

Parkering

Föreningen förfogar över 45 stycken garageplatser. Samtliga garageplatser kommer sannolikt att uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i markplan samt källarplan.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Tabellen ga:1 som består av väg och dag- och dränvattenledningar.

Fastigheten har servitut på fastigheten Tabellen 2, Tureberg 27:80 rörande rätt att anlägga, använda, underhålla och förnya område för brandväg, cykelparkering, förgårdsmark, plantering, dräneringsledningar m.m.

Sollentuna Energi AB har servitut genom fastigheten rörande spill- och dagvattenledning.

Lokal

2 stycken lokaler om vardera 76 kvm i markplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning.
Bärande stommar:	Betongelement.
Fasader:	Putsade.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Innerväggar:	Gips på stålreglar.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Takpapp samt sedum.
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar.
Tamburdörrar:	Ljudklassade eklaminerade ståldörrar.
Fönster:	Trä och aluminium. U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme/värmepump.
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum. Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon.
Hiss:	Personhiss

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

Övrigt

Jordfelsbrytare, IP-telefoni och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband (anslutet via fiberkoax).

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc).

167 779 500 kr

Oförutsett/kassareserv

150 000 kr

Summa kronor

167 929 500 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen

57 800 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl garage)

4 531 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn av ränta
Nytt lån	15 646 500 kr	Pantbrev	1 år	1,65%	ej fastställd
Nytt lån	15 646 500 kr	Pantbrev	3 år	1,94%	ej fastställd
Nytt lån	15 646 500 kr	Pantbrev	5 år	2,42%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	1 013 334 kr	Pantbrev	1 år	1,65%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	1 013 333 kr	Pantbrev	3 år	1,94%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	1 013 333 kr	Pantbrev	5 år	2,42%	ej fastställd
Snittränta samtliga lån:				2,00%	
Summa lån	49 979 500 kr				
Insatser	117 950 000 kr				

Summa finansiering 167 929 500 kr

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,82 % jämfört med aktuell räntenivå 2016-02-15.

AM *MK*

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

	BRF	LOKAL	TOTALT
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader	939 000 kr	61 000 kr	
Avskrivning för amortering	469 000 kr	30 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	571 000 kr	- kr	2 070 000 kr
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall**</i>			
Vattenförbrukning	125 000 kr	4 600 kr	
Uppvärmning	313 000 kr	15 200 kr	
Elförbrukning (exkl hushållsel och uppvärmning)	38 000 kr	- kr	
Tv, bredband och telefoni	115 000 kr	- kr	
Renhållning	111 000 kr	- kr	
Tabellen ga:1	17 000 kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning, pool etc.	104 000 kr	3 000 kr	845 800 kr
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll	87 000 kr	3 800 kr	90 800 kr
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
30 kr per kvm bostadsarea och lokalarea	104 000 kr	4 600 kr	108 600 kr
<i>Administration</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	24 000 kr	- kr	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)	56 000 kr	- kr	
Försäkringar	28 000 kr	1 200 kr	109 200 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	- kr	45 000 kr	45 000 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****			3 269 400 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 8.

** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2017-2031. Från och med 2032 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210:- /lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Utöver årsavgiften enligt sidan 9 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, telefoni och bredband vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

RH MA

Arsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar (kommer att ändras) skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 309 400 kr

Övriga intäkter

Lokal	182 400 kr	
Intäkt fastighetsskatt lokal	15 580 kr	
Utdebitering TV, bredband och telefoni*	115 000 kr	
Hyra garage** 45 st platser vilka upplåts med hyresrätt 800 kr /månad+moms***	432 000 kr	744 980 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

3 054 380 kr

BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1

- 215 020 kr

BERÄKNAD FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1

355 980 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som sannolikt kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

*** Pris inklusive moms är 1 000 kr , vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kkr	Avskriv- ningar*** kkr	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kkr*****
1	1000	1070	2070	499
2	990	1070	2060	499
3	980	1070	2050	499

Samtliga belopp är angivna i löpande priser

**** Avskrivning görs med 1% årligen
baserat på beloppet

107 milj kr

***** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal**Lägenheter**

Belåning år 1	13 500 kr per m2 lgh
Driftkostnad inkl. avsättningar	323 kr per m2 lgh
Totalkostnad	47 423 kr per m2 lgh

Lokaler

Belåning år 1	20 000 kr per m2 lokalarea
Driftkostnad inkl. avsättningar	509 kr per m2 lokalarea
Totalkostnad	20 000 kr per m2 lokalarea

FRI MK

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhets- beskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr*	Andelstal
201/2	2	57	1 750 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
202/2	3	71	2 150 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
203/2	2	44	1 400 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
204/2	2	44	1 400 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
205/2	3	66	1 800 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
206/2	3	66	2 000 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
207/2	2	44	1 550 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
208/2	2	44	1 550 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
209/2	3	71	2 150 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
210/2	2	57	1 750 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
301/3	2	57	1 900 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
302/3	3	71	2 350 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
303/3	2	44	1 430 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
304/3	2	44	1 430 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
305/3	3	66	1 850 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
306/3	3	66	2 050 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
307/3	2	44	1 580 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
308/3	2	44	1 580 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
309/3	3	71	2 350 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
310/3	2	57	1 900 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
401/4	2	57	1 950 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
402/4	3	71	2 400 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
403/4	2	44	1 460 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
404/4	2	44	1 460 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
405/4	3	66	1 900 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
406/4	3	66	2 100 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
407/4	2	44	1 610 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
408/4	2	44	1 610 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
409/4	3	71	2 400 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
410/4	2	57	1 950 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
501/5	2	57	2 000 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
502/5	3	71	2 450 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
503/5	2	44	1 490 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
504/5	2	44	1 490 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
505/5	3	66	1 950 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
506/5	3	66	2 150 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
507/5	2	44	1 640 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
508/5	2	44	1 640 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
509/5	3	71	2 450 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
510/5	2	57	2 000 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
601/6	2	57	2 050 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
602/6	3	71	2 500 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
603/6	2	44	1 520 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
604/6	2	44	1 520 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
605/6	3	66	2 000 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
606/6	3	66	2 200 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
607/6	2	44	1 670 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
608/6	2	44	1 670 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
609/6	3	71	2 500 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
610/6	2	57	2 050 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhets- beskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr*	Andelstal
701/7	2	57	2 100 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
702/7	3	71	2 550 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
703/7	2	44	1 550 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
704/7	2	44	1 550 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
706/7	3	66	2 250 000 kr	3RoKBtBaF	3 600 kr	43 200 kr	1,871%
707/7	2	44	1 700 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
708/7	2	44	1 700 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
709/7	3	71	2 550 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
801/8	2	57	2 200 000 kr	2RoKBtKIBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,637%
803/8	2	44	1 650 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
807/8	2	44	1 800 000 kr	2RoKBtBaF	2 500 kr	30 000 kr	1,299%
809/8	3	71	2 650 000 kr	3RoKBtBaF	3 850 kr	46 200 kr	2,001%
Lokal 1		76					
Lokal 2		76					
	62	3477	117 950 000 kr		192 450 kr	2 309 400 kr	100,000%

R=rum, K=kök, Bt=bad med tvättutrustning, Kl=klädkammare, Ba=balkong, F=förråd

* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 7.

PA 11/8

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016							
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapital kostnader</i>	kkkr	2 070	2 060	2 050	2 040	2 030	2 020	1 970
- varav räntor	kkkr	1 000	990	980	970	960	950	900
- varav avskrivning för amortering	kkkr	499	499	499	499	499	499	499
- varav överavskrivning upp till 1% årlig avskrivning**	kkkr	571	571	571	571	571	571	571
<i>Driftkostnader*</i>	kkkr	846	863	880	898	916	934	1031
<i>Avsättningar</i>	kkkr	109	109	109	109	109	109	109
<i>Underhåll*</i>	kkkr	91	93	94	96	98	100	111
<i>Övriga kostnader</i>								
- fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kkkr	45	45	45	45	45	45	45
<i>Administration*</i>	kkkr	109	111	114	116	118	121	133
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. årsavgifter (exkl kostnadsreserv)*</i>	kkkr	1 953	1 949	1 945	1 941	1 938	1 934	1 919
<i>Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*</i>	kkkr	2 309	2 355	2 402	2 450	2 499	2 549	2 815
<i>Erf. årsavgifter kr per m2 lgh</i>	kr/m2	562	561	559	558	557	556	552
<i>Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan (inkl kostnadsreserv)</i>	kr/m2	664						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkkr	745	760	775	791	806	823	908
Årets Resultat**	kkkr	-215	-165	-114	-62	-10	44	325
Kassalikviditet inkl kassareserv	kkkr	615	1 129	1 695	2 312	2 982	3 706	4 710
Räntetagande		2,00% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationstagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

FAI MK

H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2016								
Erforderlig. Årsavgift (exkl kostnadsreserv)									
(Belopp i kr/m2 lgh)									
Antagen inflationsnivå	2,00% och								
1. Antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	562	561	559	558	557	556	552
2. Antagen räntenivå + 1%	totalt 3,00%	kr/m2	705	703	700	698	695	693	681
3. Antagen räntenivå + 2%	totalt 4,00%	kr/m2	849	845	841	837	833	829	811
4. Antagen räntenivå + 3%	totalt 5,00%	kr/m2	993	987	982	977	971	966	940
Antagen räntenivå	2,00% och								
5. Antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	562	561	559	558	557	556	552
6. Antagen inflationsnivå + 1%	totalt 3,00%	kr/m2	562	561	561	561	561	561	563
7. Antagen inflationsnivå + 2%	totalt 4,00%	kr/m2	562	562	563	564	565	566	575
8. Antagen inflationsnivå + 3%	totalt 5,00%	kr/m2	562	563	565	567	569	571	587

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år

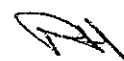
Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,00% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

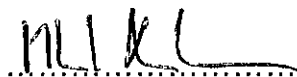
 MK

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband och telefoni som ej ingår i månadsavgiften samt ev. hyra av p-plats tillkommer) 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 och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2016-03-09

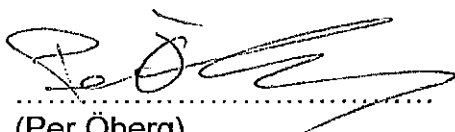
Brf Stadsträdgården i Sollentuna



 (Mikael Andersson)



 (Peter Hjert)



 (Per Öberg)



INTYG

EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Stadsträdgården i Sollentuna**, Sollentuna kommun, med org. nr 769628-0424, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

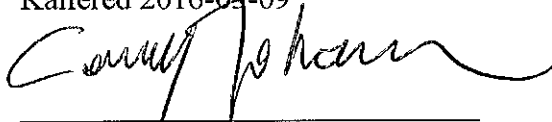
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Noteras bör att föreningens stadgar måste ändras för att föreningen i framtida årsredovisningar skall kunna redovisa negativt årsresultat.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 150519.
- Gällande stadgar, reg. 140428.
- Aktieöverlåtelseavtal, inkl. aktuella registreringsbevis, dat 150521.
- Entreprenadkontrakt, dat 150611, inkl. ritningar enl. ritningsförteckning, dat 150610.
- Ber av prel. Taxeringsvärde, enl. Skatteverkets mall.
- Garanti avs. eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, dat 140605.
- Offert avs. slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 160215.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 160309.
- Borgensförbindelse avs. fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 160215.
- Uttalande från PWC ang. frågan om oäkta eller äkta förening i samband med uthyrning av garageplatser via ett eget ägt bolag, mail 160303.
- Bofaktabroschyrer, dat juni 2014.

Kållered 2016-03-09



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

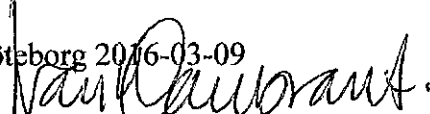
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Stadsträdgården i Sollentuna**, i Sollentuna kommun, med org. nr 769628-0424, daterad den 2016-03-09, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Föreningens stadgar måste ändras för att föreningen i framtida årsredovisningar skall kunna redovisa negativt årsresultat.

Göteborg 2016-03-09


Ivan Wollbrant

Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB
Av Boverket förordnad intygsgivare.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF, 2015-05-19.
- Föreningens stadgar registrerade 2014-04-28.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Registreringsbevis Nallebat AB, 2016-02-17.
- Registreringsbevis Hökerum förvaltning 26 AB, 2016-02-17.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, daterad 2014-06-05.
- Slutlig finansiering, Swedbank, 2016-02-15.
- Bofaktabroschyr, Juni 2014.
- Totalentreprenadkontrakt 2015-06-11.
- Aktieöverlåtelseavtal 2015-05-21.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, 2016-03-09.
- Ritningar enligt handlingsförteckning, Arkitekthuset-Projekt-1382, daterad 2015-06-10.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 2016-02-15.

