

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGGKÅPAN I JÄRVASTADEN

Solna kommun

ORG NR 769618-0384

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	9-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dagggåpan i Järvastaden, Solna kommun, registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2007, med tidigare namn Fenix i Märsta och namnändring den 24 augusti 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti månad 2013. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2013 t o m mars 2014.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 29 november 2012.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Am Trust International Underwriters Limited.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken i Frösunda.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järva 2:25, Solna kommun.
Adress:	Dammtorps allé 8, 10, 12, 14, 170 62 Solna.
Tomtens areal:	Cirka 2 800 m ²
Bostadsarea:	Cirka 4 364,5 m ²
Antal bostadslägenheter:	60 lägenheter i fyra flerbostadshus.
Husens utformning:	Byggnaderna uppförs som flerbostadshus i fyra våningar ovan jord, vind med fläktrum samt en halv källarvåning i två hus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundläggning med pålning.
Stomme	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement (synliga fogar förekommer i innertak).
Takkonstruktion	Takkonstruktion med isolering och ytskikt av plåt. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.
Fasader	Fasader av prefabricerad betongelement med puts. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Balkonger, uteplatser och terrasser	Lägenheter i markplan har uteplats, övriga lägenheter har balkong. Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcken av perforerad metall.
Väggar och innertak	Mellanvägg av prefabricerad betong eller skivor på regelstomme. Synliga fogskarvar förekommer i innertak.
Fönster	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och utsidor av aluminium, i markplan utrustade med lås.
Dörrar	Entré- och glaspartier till trapphus av metallpartier och glas. Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter är lätta av trä och släta. Dörrar i allmänna utrymmen av metall eller trä.
Rumshöjd	Rumshöjd i lägenheterna blir cirka 2,5 meter.
Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorsystem och förses med mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, plattvärmeväxlare. Värmestammar och värmerör dras synliga utanpå väggar till radiatorerna. Vattenrör i våtrum som bad, dusch och wc dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation, tv och telefoni via "bredband". Separat traditionell rikstelefoni (kopparnät) kommer ej att installeras.

El-abonnemang:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Sophantering:	Två sopkåsar finns mellan husen för hushållssopor.
TV/telefoni/bredband:	Lägenheterna är utrustade med multimediantag för TV, IP-telefoni samt bredband.
Parkering:	Parkeringsbehovet av 48 platser tillgodoses på allmän gatumark. Möjlighet kommer också att finnas att hyra parkeringsplats i garage i närliggande (kommande) Brf Liljekonvaljen i Järvastaden.
Servitut:	Fastigheten har ett förmånsservitut avseende fiberkabel under kommunal gata mellan hus 31 och 32.
Övrigt	Hiss går till byggnadernas alla bostadsvåningar samt källare. På entréplan finns postboxar, barnvagns- och rullstolsförråd samt undercentral för el och värme i de hus som saknar källare. Källarvåning med lägenhetsförråd samt undercentral för värme och el. Gård och mark omkring husen anläggs med gräs, grus, låga buskar och träd.
BOA	Ytor anges i BOA (boarea), beräknat enligt svensk standard. Reservation för förändringar med hänsyn till utformning av schakt, innerväggar etc.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Grängat
Vardagsrum:	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Grängat
Kök:	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Grängat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Badrum/Tvätt/WC:	Klinker	Kakel	Målat

Inredning i kök: Skåpsinredning enligt ritning med släta vita målade luckor, Myresjökök. Rostfri diskbänk. Engreppsblandare och bänkskiva av laminat. Stänkskydd av kakel ovan bänkar. Glaskeramikhäll och underbyggnadsugn, vita, Bosch/Siemens. Spisfläkt, Bosch/Siemens. Kombinerad kyl/frys eller separat kyl och frys enligt ritning, vita, Bosch/Siemens. Diskmaskin, vit, Bosch/Siemens. Mikrovågsugn i väggskåp, vit, Bosch/Siemens. Fönsterbänk av natursten. Tak- och bänkbelysning. Spotlights på skena i tak. Lysrörsarmatur under väggskåp.

Inredning i bad/dusch/WC: Golvstående WC-stol. Tvättställ med kommod, vit. Engreppsblandare. Spegelskåp med belysning, vit. Handdukshängare och pappershållare. Badkar och draperistång alternativt duschskärm beroende på lägenhetstyp. Termostatblandare med duschset. Tvättmaskin och torktumlare, Bosch/Siemens. Spotlights.

Extra Dusch/WC

Golvstående WC-stol. Vägghängt tvättställ. Engreppsblandare. Spegelskåp. Handdukshängare och pappershållare. Draperistång. Termostatblandare med duschset. Spotlights.

Allmänna utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/trapphus	Natursten/Klinker, trapplopp i cementmosaik	Målat	Målat
Lägenhetsförråd	Dammbunden betong	Betong/skivor	Betong
Barnvagnsrum/ rullstolsrum	Dammbunden betong	Betong/ Skivor	Betong

I entré / trapphus finns postboxar anslagstavla, namntavla, torkmatta, tidningshållare vid lägenhetsdörr, räcken, handledare, hiss, undertaksskivor i tak. Förrådsväggar av stålnät, hylla med stång.

En uppsättning ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	191 900 000
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	192 000 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 88 000 000 kronor för bostäder.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 99 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	10 012 500	5 år	4,30	430 538	0	430 538
Lån 2	10 012 500	3 år	3,90	390 488	0	390 488
Lån 3	10 012 500	2 år	3,90	390 488	0	390 488
Lån 4	10 012 500	3 mån	4,30	430 538	65 000	495 538
Summa	40 050 000			1 642 050	65 000	1 707 050
Insatser	151 950 000					
Summa Finansiering	192 000 000					
Avgår Ränteintäkter						-1 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	65 000	1 706 050

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

1 706 050**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea**130 935****Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	60 000
Arvode till styrelse och revisorer	40 000
Föreningens administration	3 000
Uppvärmning	180 000
Gemensam elförbrukning	135 000
Vattenförbrukning	125 000
Renhållning	75 000
Sotning	17 000
Fastighetsskötsel och städning	115 000
Marskötsel och snöröjning	45 000
Hissar	40 000
Försäkringar	35 000
TV, telefoni och bredband	158 400
Uppvärmning vatten för lägenheter	131 000
El för lägenheter	222 000
Mätvärde insamling	8 000
Underhåll FTX	22 000
Övrigt	2 815
Summa Driftskostnader¹, kr	1 414 215

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder²**Summa skatter, kr****Summa beräknade årliga kostnader, kr****3 251 200**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband betalas lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av vatten samt årsavgift för el preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 740 000
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	158 400
Årsavgifter, uppvärmning vatten ²	130 800
Årsavgifter hushållsel ³	222 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 251 200

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 220 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift samt samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras med 117, 167, 233 eller 250 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 225, 275, 375 eller 400 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁴	Mark/ Bal- kong ⁵	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)
30-1001	48,5	2 RoK	M	1 495 000	1,189	32 579	2 640	2 935	1 400	2 700
30-1002	92,0	4-5 RoK	M+M	3 375 000	2,046	56 060	2 640	4 892	2 800	4 500
30-1003	108,0	5 RoK	M+M	3 465 000	2,361	64 691	2 640	5 611	3 000	4 800
30-1101	91,5	4-5 RoK	B	2 925 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
30-1102	48,0	2 RoK	B	1 625 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
30-1103	48,0	2 RoK	B	1 625 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
30-1104	91,5	4-5 RoK	B	3 145 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
30-1201	91,5	4-5 RoK	B	2 975 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
30-1202	48,0	2 RoK	B	1 695 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
30-1203	48,0	2 RoK	B	1 695 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
30-1204	91,5	4-5 RoK	B	3 275 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
30-1301	91,5	4-5 RoK	B	3 265 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
30-1302	48,0	2 RoK	B	1 795 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
30-1303	48,0	2 RoK	B	1 795 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.

⁷ Avser uppvärmning av vatten.

⁸ Avser hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁴	Mark/ Bal- kong ⁵	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)
30-1304	91,5	4-5 RoK	B	3 445 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1001	102,0	5RoK	M+M	3 365 000	2,243	61 458	2 640	5 342	3 000	4 800
31-1002	92,0	4-5 RoK	M+M	3 375 000	2,046	56 060	2 640	4 892	2 800	4 500
31-1003	66,5	3 RoK	M	1 995 000	1,544	42 306	2 640	3 746	2 000	3 300
31-1101	91,5	4-5 RoK	B	3 145 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1102	48,0	2 RoK	B	1 645 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
31-1103	48,0	2 RoK	B	1 645 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
31-1104	91,5	4-5 RoK	B	2 945 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1201	91,5	4-5 RoK	B	3 275 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1202	48,0	2 RoK	B	1 725 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
31-1203	47,5	2 RoK	B	1 725 000	1,169	32 031	2 640	2 889	1 400	2 700
31-1204	91,5	4-5 RoK	B	2 995 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1301	91,5	4-5 RoK	B	3 445 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
31-1302	48,0	2 RoK	B	1 795 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
31-1303	47,5	2 RoK	B	1 795 000	1,169	32 031	2 640	2 889	1 400	2 700
31-1304	91,5	4-5 RoK	B	3 295 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
32-1001	48,5	2 RoK	M	1 495 000	1,189	32 579	2 640	2 935	1 400	2 700
32-1002	92,0	4-5 RoK	M+M	3 425 000	2,046	56 060	2 640	4 892	2 800	4 500
32-1003	108,0	5 RoK	M+M	3 465 000	2,361	64 691	2 640	5 611	3 000	4 800
32-1101	91,5	4-5 RoK	B	2 925 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
32-1102	48,0	2 RoK	B	1 625 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1103	48,0	2 RoK	B	1 625 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1104	91,5	4-5 RoK	B	3 145 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
32-1201	92,0	4-5 RoK	B	2 975 000	2,046	56 060	2 640	4 892	2 800	4 500
32-1202	48,0	2 RoK	B	1 695 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1203	48,0	2 RoK	B	1 695 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1204	91,5	4-5 RoK	B	3 275 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
32-1301	91,5	4-5 RoK	B	3 265 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
32-1302	48,0	2 RoK	B	1 795 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1303	48,0	2 RoK	B	1 795 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
32-1304	91,5	4-5 RoK	B	3 445 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1001	102,0	5 RoK	M+M	3 365 000	2,243	61 458	2 640	5 342	3 000	4 800
33-1002	92,0	4-5 RoK	M+M	3 495 000	2,046	56 060	2 640	4 892	2 800	4 500
33-1003	66,5	3 RoK	M	1 995 000	1,544	42 306	2 640	3 746	2 000	3 300
33-1101	91,5	4-5 RoK	B	3 195 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1102	48,0	2 RoK	B	1 665 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
33-1103	48,0	2 RoK	B	1 665 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
33-1104	91,5	4-5 RoK	B	2 945 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1201	91,5	4-5 RoK	B	3 295 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1202	48,0	2 RoK	B	1 745 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
33-1203	47,5	2 RoK	B	1 745 000	1,169	32 031	2 640	2 889	1 400	2 700
33-1204	91,5	4-5 RoK	B	2 995 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1301	91,5	4-5 RoK	B	3 495 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
33-1302	48,0	2 RoK	B	1 825 000	1,179	32 305	2 640	2 912	1 400	2 700
33-1303	47,5	2 RoK	B	1 825 000	1,169	32 031	2 640	2 889	1 400	2 700
33-1304	91,5	4-5 RoK	B	3 295 000	2,036	55 786	2 640	4 869	2 800	4 500
diff.					0,012	330				
SUMMA	4 364,5			151 950 000	100,000	2 740 000	158 400		130 800	222 000

⁴ RoK = Rum och Kök.⁵ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.⁶ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive uppvärmning av vatten och hushållsel.⁷ Avser uppvärmning av vatten.⁸ Avser hushållsel.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	43 991 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	9 176 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	34 815 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	273 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	694 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon och lika belopp per lgh	2 898 400	2 956 368	3 015 495	3 075 805	3 137 321	3 200 068	3 533 133
Årsavgifter efter förbrukn	352 800	359 856	367 053	374 394	381 882	389 520	430 061
Årsavgift kr/m²	745	760	775	791	806	822	908
Övriga intäkter							
Intäkter parkering	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	1 000	1 000	1 336	2 018	3 056	4 460	17 356
Summa intäkter	3 252 200	3 317 224	3 383 884	3 462 217	3 522 259	3 594 047	3 980 551
Kapitalkostnader							
Räntor	1 642 050	1 639 385	1 636 589	1 633 656	1 630 579	1 627 351	1 608 670
Avskrivningar	65 000	68 192	71 540	75 052	78 737	82 603	104 974
Driftskostnader	1 414 215	1 442 499	1 471 349	1 500 776	1 530 792	1 561 408	1 723 920
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	130 935	133 554	136 225	138 949	141 728	144 563	159 609
Akkumulerad fondavsättning	130 935	264 489	400 713	539 663	681 391	825 954	1 593 311
Årets överskott	0	33 594	68 182	103 783	140 423	178 123	383 377
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	133 595	201 776	305 559	445 982	624 105	2 119 026
Summa kostnader	3 252 200	3 317 224	3 383 884	3 462 217	3 522 259	3 594 047	3 980 551

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	40 050 000	39 985 000	39 916 809	39 845 269	39 770 216	39 691 479	39 235 863
* Kassabehållning inkl fond	230 935	398 083	602 489	845 222	1 127 373	1 450 059	3 712 337

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning 65 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,9 %.

Medelränta är 4,10 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013081403279

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	745	760	775	791	806	822	908
Antagen räntenivå + 1%	837	851	866	882	897	913	998
Antagen räntenivå + 2%	928	943	958	973	989	1004	1088
Antagen räntenivå - 1%	653	668	684	699	715	732	818
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	745	763	782	802	822	842	952
Antagen inflationsnivå + 2%	745	767	790	813	837	862	1001
Antagen inflationsnivå - 1 %	745	756	768	780	792	804	868

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå 4,10 %.

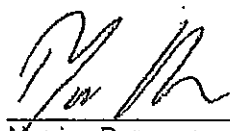
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

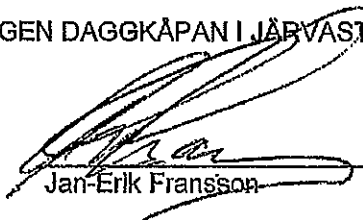
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan 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 för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren åger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Solna den 28 juni 2013

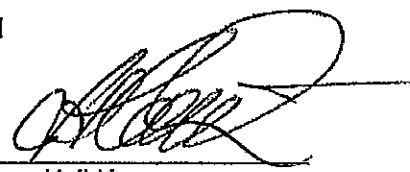
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAGGKÅPAN I JÄRVASTADEN



Monica Bergman



Jan-Erik Fransson



Lars Halldén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 juni 2013 för bostadsrättsföreningen Daggekåpan i Järvastaden, org nr: 769618-0384.

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.

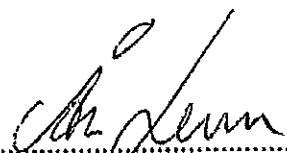
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

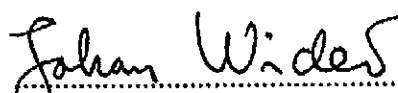
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 9 augusti 2013


.....
Åsa Lennmar
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-08-09 för Brf Dagdkåpan i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2011-08-24
2. Registreringsbevis	2013-05-31
3. Uppdragsavtal med bilagor	2012-11-29
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-11-29
5. Finansieringsoffert	2012-03-29
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-06-28
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-07-02
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-09-21
9. Bekräftelse	2013-07-02
10. Avskrivningsplan	2013-06-27

Ju

Skanska Nya Hem
Monica Bergman

169 83 Solna

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter

Förening: Bostadsrättsföreningen Dagdkåpan i Järvastaden, 769618-0384
Kontaktperson: Monica Bergman

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge Bostadsrättsföreningen Dagdkåpan i Järvastaden, 769618-0384 tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 14 augusti 2013 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse utfärdad av Skanska AB (publ) som säkerhet. Den är på 151 950 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 21 augusti 2013 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beslutet har fattats av bolagsjuristen Johanna Sahlman. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Johanna Sahlman

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.