



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-11-04



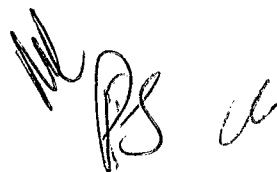
Christina Andersson

**Ekonomisk Plan för bostadsrättsföreningen
Edsviken Townhouse org nr 769608-7324**

2014082903161

Innehållsförteckning

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Projektkostnader och finansiering	2
C. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader år 1	3
D. Redovisning av lägenheterna	4
E. Bostadsrättsföreningens kostnader och intäkter år 1-10 och år 11	4
F. Känslighetsanalys	6

**Registrerades av Bolagsverket 2014-09-02**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Edsviken Townhouse org 769608-7324, bildad och registrerad i Stockholm 2002-09-10, planerar att uppföra ett bostadshus innehållande 4 st lägenheter på fastigheten Sollentuna Turkosen 20.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

B. Projektkostnader och finansiering

Kostnad för anskaffande av föreningens fastighet	
Mark	7 000 000 kr
Byggkostnad	9 660 000 kr
Avsättning till Underhåll och kassa	100 000 kr
Total anskaffningskostnad	16 760 000 kr

Finansiering och kapitalkostnader, år 1			
	Belopp	Räntekostn.	Amortering
		2,70%	1%
Insatser	15 760 000 kr	27 000 kr	10 000 kr
Lån bank	1 000 000 kr		
Summa finansiering	16 760 000 kr		

Taxeringsvärde 8 105 000 kr

Varav bostäder 7 750 000 kr

Varav lokaler 335 000 kr

Taxeringsvärde enligt förenklad
fastighetstaxering (FFT)

ML G
RS

C. Beräkning av föreningens löpande intäkter och utgifter år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2014. Garage och P-platser ingår i årsavgifterna.

Löpande utgifter och intäkter samt avsättning till underhållsfond år 1

INTÄKTER**Årsavgift**

Årsavgift bostäder 183 308 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter 0 kr

Räntor 0 kr

SUMMA INTÄKTER 183 308 kr

KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Räntor 27 000 kr

Driftskostnad

Fastighetsskötsel 3 000 kr

Föreningens administration 10 000 kr

Vatten och avlopp 13 550 kr

Värmeenergi 54 000 kr

El 5 000 kr

Sopor 5 940 kr

Försäkringar 14 618 kr

Underhållskostnad

Löpande underhåll 10 000 kr

Periodiskt underhåll 20 720 kr

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 3 550 kr

SUMMA KOSTNADER 167 378 kr

RESULTAT FÖRE

AVSKRIVNINGAR 15 930 kr

Amortering 10 000 kr

KASSAFLÖDE 5 930 kr

Amortering -10 000 kr

Avskrivningar 96 600 kr

RESULTAT EFTER

AVSKRIVNINGAR -80 670 kr

ML *U*

D. Redovisning av lägenheterna

Lgt nr	BOA	BIA	Total Yta	Lgt typ	Avgift /m2 BOA	Avgift /m2 BIA	Avgift / kvm	Garage	P-plats	Avgift år 1	Månads avgift	Andels-tal	insats	Insats / m2
1	139	2	141	4 rok	328 kr	119 kr	325 kr	Nej	Ja	45 830	3 819	25,7%	4 056 624	29 184
2	131	24	155	4 rok	328 kr	119 kr	296 kr	Ja	Nej	45 824	3 819	24,3%	3 823 376	29 186
3	131	24	155	4 rok	328 kr	119 kr	296 kr	Ja	Nej	45 824	3 819	24,3%	3 823 376	29 186
4	139	2	141	4 rok	328 kr	119 kr	325 kr	Nej	Ja	45 830	3 819	25,7%	4 056 624	29 184
	540,0	52,0	592,0				310 kr			183 308	15 276	100,0%	15 760 000	29 185

E. Bostadsrättsföreningens kostnader och intäkter år 1-10 och år 11

Inbetalningar	År 1 (start)	Årlig uppräknings	År 2	År 3	År 4	År 5
Årsavgifter	183 308	1,2%	185 508	187 734	189 987	192 266
Ränteutgifter	0		414	957	1 512	2 078
Totalt inbetalt	183 308		185 922	188 691	191 499	194 345

Utbetalningar						
Administration	-10 000	2,0%	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824
Fastighetsskötsel	-3 000	2,0%	-3 060	-3 121	-3 184	-3 247
Städning	0	2,0%	0	0	0	0
Renhållning	-5 940	2,0%	-6 059	-6 180	-6 304	-6 430
Vatten	-13 550	2,0%	-13 821	-14 097	-14 379	-14 667
Fastighetsel	-5 000	2,0%	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412
Värmeenergi	-54 000	2,0%	-55 080	-56 182	-57 305	-58 451
Försäkringar	-14 618	2,0%	-14 910	-15 209	-15 513	-15 823
Fastighetsavgift***	-3 550	2,0%	-3 621	-3 693	-3 767	-3 843
Löpande underhåll	-10 000	2,0%	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824
Plan underhåll (fond)**	-20 720	2,0%	-21 134	-21 557	-21 988	-22 428
Räntekostnader	-27 000		-26 730	-26 463	-26 198	-25 936
Amortering*	-10 000		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Totalt utbetalt	177 378		179 916	182 512	185 168	187 886

Betalningsnetto	5 930		6 007	6 179	6 330	6 459
BN i % av IN	3,2%		3,2%	3,3%	3,3%	3,3%

Avsatt UH-fond	-20 720		-21 134	-21 557	-21 988	-22 428
----------------	---------	--	---------	---------	---------	---------

Ack. UH-fond	20 720		41 854	63 411	85 400	107 828
Ack. Bet netto	0		6 007	12 186	18 516	24 975

Ack. Behållning	20 720		47 861	75 597	103 915	132 802
-----------------	--------	--	--------	--------	---------	---------



Inbetalningar	År 1 (start)	Årlig uppräknig	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgifter	183 308	1,2%	194 574	196 909	199 271	201 663	204 083	206 532
Räntetäckter	0		2 656	2 434	2 871	3 314	3 762	4 215
Totalt inbetalt	183 308		197 230	199 342	202 143	204 977	207 845	210 746

Utbetalningar								
Administration	-10 000	2,0%	-11 041	-11 262	-11 487	-11 717	-11 951	-12 190
Fastighetsskötsel	-3 000	2,0%	-3 312	-3 378	-3 446	-3 515	-3 585	-3 657
Städning	0	2,0%	0	0	0	0	0	0
Renhållning	-5 940	2,0%	-6 558	-6 689	-6 823	-6 960	-7 099	-7 241
Vatten	-13 550	2,0%	-14 960	-15 260	-15 565	-15 876	-16 194	-16 517
Fastighetsel	-5 000	2,0%	-5 520	-5 631	-5 743	-5 858	-5 975	-6 095
Värmeenergi	-54 000	2,0%	-59 620	-60 813	-62 029	-63 270	-64 535	-65 826
Försäkringar	-14 618	2,0%	-16 139	-16 462	-16 791	-17 127	-17 470	-17 819
Fastighetsavgift***	-3 550	2,0%	-3 919	-3 998	-4 078	-4 159	-4 243	-4 327
Löpande underhåll	-10 000	2,0%	-11 041	-11 262	-11 487	-11 717	-11 951	-12 190
Plan underhåll (fond)**	-20 720	2,0%	-22 877	-23 334	-23 801	-24 277	-24 762	-25 258
Räntekostnader	-27 000		-25 677	-25 420	-25 166	-24 914	-24 665	-24 418
Amortering*	-10 000		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Totalt utbetalt	177 378		190 665	193 508	196 416	199 389	202 430	205 538

Betalningsnetto	5 930		6 564	5 834	5 727	5 587	5 415	5 208
BN i % av IN	3,2%		3,3%	2,9%	2,8%	2,7%	2,6%	2,5%

Avsatt UH-fond	-20 720		-22 877	-23 334	-23 801	-24 277	-24 762	-25 258
----------------	---------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Ack. UH-fond	20 720		130 704	154 038	177 839	202 116	226 878	252 136
Ack. Bet netto	0		31 539	37 373	43 099	48 687	54 102	59 310

Ack. Behållning	20 720		162 243	191 411	220 939	250 803	280 980	311 446
-----------------	--------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------

** Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

*** Fastighetsskatt och fastighetsavgift som belöper på fastigheten t.o.m. fastställt värdeår, ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från fastighetsavgift enligt nuvarande regler i 15 år.

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av enligt gällande regler. Detta kan komma att medföra bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om års avgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

WU
CC
BS

F. Känslighetsanalys

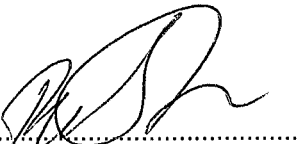
Känslighetsanalys							
Bostadsrättsföreningen Edsviken Townhouse							
År	1	2	3	4	5	6	11
<i>Årsavgift per kvm om dagens inflationsnivå och</i>							
1. Dagens räntenivå 3,03%	310 kr	313 kr	317 kr	321 kr	325 kr	329 kr	333 kr
2. Dagens räntenivå +1%	328 kr	332 kr	336 kr	340 kr	344 kr	348 kr	353 kr
3. Dagens räntenivå +2%	347 kr	351 kr	355 kr	359 kr	364 kr	368 kr	372 kr
4. Dagens räntenivå +3%	365 kr	370 kr	374 kr	379 kr	383 kr	388 kr	392 kr
5. Dagens räntenivå -1%	291 kr	295 kr	298 kr	302 kr	305 kr	309 kr	313 kr
6. Dagens räntenivå -2%	273 kr	276 kr	279 kr	283 kr	286 kr	289 kr	293 kr
<i>Årsavgift per kvm om dagens räntenivå och</i>							
7. Dagens inflationsnivå + 1%	340 kr	347 kr	353 kr	360 kr	367 kr	374 kr	381 kr
8. Dagens inflationsnivå + 2%	340 kr	349 kr	359 kr	368 kr	378 kr	388 kr	397 kr
9. Dagens inflationsnivå - 1%	340 kr	341 kr	343 kr	344 kr	346 kr	348 kr	349 kr
10. Dagens inflationsnivå - 2%	340 kr	339 kr	338 kr	337 kr	335 kr	334 kr	333 kr

21 Augusti 2014

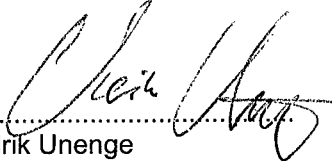
Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Edsviken Townhouse.



Markus Klasson



Peter Stålsmeden



Ulrik Unenge

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Edsviken Townhouse, org. nr 769608-7324

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Protokoll
- Entreprenadkontrakt
- Låneoffert

Kalmar den 26 augusti 2014



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

Fabo Konsult AB

2014082903168

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Edsviken Townhouse med org.nr 769608-7324

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

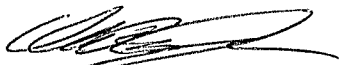
Vi anser att förutsättningarna för registrering enl. 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med utgångspunkt av den företagna granskningen kan vi som allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Underlag som varit tillgängliga vid planens bedömande:

- Protokoll
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Entreprenadkontrakt
- Låneoffert

Kalmar den 2014-08-25



Ola Bengtsson

Av Boverket förordnad intygsgivare