

Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 1

Tyresö kommun

OrgNr 769624-9957

EKONOMISK PLAN

2013-10-01

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-9
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 10
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II	SID 11
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 13
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 1 med säte i Tyresö kommun har registrerats hos Bolagsverket 2012-07-02. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 20 lägenheter i 5 fristående hus på fastigheten Strand 1:541 belägen i Tyresö kommun. Husen är belägna på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd under oktober månad 2013.

Inflyttning beräknas påbörjas under januari månad 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 på kostnader för fastighetsförvärv enligt upprättat köpekontrakt för mark och nedan redovisad entreprenadupphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB Bank AB.

Avtal om totalentreprenad för nybyggnadsprojektet har tecknats med Besqab Projektutveckling AB.

GAR-BO Försäkring AB utfärdar byggsäkerhetsförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Byggförsäkring är tecknad i GAR-BO Försäkrings AB.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Tyresö kommun, Stockholms Län

FASTIGHETSBETECKNING:

Strand 1:541

Areal:

3 829 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS:

Alängsgränd 2 - 10
135 62 TYRESÖ

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av fem flerbostadshus i 2 våningar innehållande 20 lägenheter samt teknikhus/sophus, cykel/branvagns-förråd och parkeringsplatser.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 1 690 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

Markparkering 28 st

FÖRRÅD

Förrådsutrymme/teknikutrymme för anslutning av fjärrvärme finns i anslutning till respektive lägenhet.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Elmätare för hushållsel är beläget i teknikutrymme i anslutning till respektive hus samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/bredband, vatten och avlopp.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR PÅ GÅRD

I huvudsak gräsytor med diverse träd och buskplanteringar. Gångytor utanför entréer av betongplattor Lekyta och gångytor belagda med stenmjöl. Parkeringsytor av asfalt. Teknikhus med sopanläggning och cykel och branvagnsförråd på gård.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Med egendommen kan komma att följa andel i gemensamhetsanläggning av ledningsrätt för t.ex. VA, vägar, parkeringar, dagvatten, dränering o.dyl. Kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas efter andelstal som beslutas av Lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller genom en eller flera samfällighetsföreningar. Som alternativ till kan rätten till ovan nämnda anläggningar komma att tryggas med official- eller avtalsservitut för berörda fastigheter.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning på pålar, Bottenplatta av betong.

STOMME

Bärande träkonstruktion, målad träpanel, balkonger av trä.

TAKKONSTRUKTION

Träkonstruktion med tegeltakpannor och plåtdetaljer.

STOMKOMPLETTERING

Innerväggar av gips på plåregelstomme

Badrumsväggar av godkänt skivmaterial

Fönster/fönsterdörrar av trä, aluminiumklädda.

Balkongräcken i perforerad plåt.

Ytterdörrar, fabriksmålande och säkerhetsklassade.

INREDNING

Tamburdörr ljudklassad

Innerdörrar och karmar fabriksmålade släta vita

Träfoder, fabrikslackade vita

Golvsocklar av trä

Fönsterbänkar av sten

Kökssnickerier och garderober med släta luckor

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärmeväxlare i teknikutrymme till respektive lägenhet.

Vatteburen värme via radiatorer.

Från och tilluftssystem med återvinning, spisfläkt i kök.

Synliga rör i badrum och wc utförs kromade

Golvstående toalettstol i vitt porslin

Duschblandare med termostat och duschstång

Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk

Diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare

EL

Enskild mätning av el i förråd

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Eluttag på balkong

Uttag för TV/data/telefoni

Batteridrivna brandvarnare

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Allmänna utrymmen

ENTRÉHALL/TRAPPHUS

GOLV: Klinker

SOCKEL: Klinker

VÄGG: Målad

SOPRUM

GOLV: Dammbunden betong

VÄGG: Målad

TAK: Målat

TAK: Ljudabsorbenter/målat
ÖVRIGT: Postfack
Våningsregister
Torkmatta

ÖVRIGT: Sopkärl för återvinning

ELCENTRAL

GOLV: Dammbunden betong
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Installationsutrustning

CYKELFÖRRÅD

GOLV: Dammbunden betong
VÄGG: Målad
TAK: Målat

Bostadsytor

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä
VÄGG: Målad
TAK: Målat gipsplank
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

KÖK

GOLV: Ekparkett, plastmatta under snickerier
SOCKEL: Trä
VÄGG: Målad
TAK: Målat gipsplank
ÖVRIGT: Skåpinredning enl ritning.
Vitmålade luckor.
Rostfri diskbänk.
Bänkskivor av laminat.
Kyl och frys 3-5 rok
Kombinerad kyl och frys i 2 rok
Spis med håll.
Spisfläkt

BAD

GOLV: Klinker
SOCKEL: --
VÄGG: Kakel
TAK: Målat

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

WC/ WC/D

GOLV: Klinker
SOCKEL: Trä
VÄGG: Klinker
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä
VÄGG: Tapet
TAK: Målat gipsplank
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt (Entreprenadavtal)	64 000 000
Köpeskilling för mark Tyresö, Strand 1:541	9 100 000
Likviditetsreserv	100 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	73 200 000
--	------------

TAXERING

Flerbostadshus inkl mark	21 020 000
--------------------------	------------

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värde året har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ¹	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	6 523 333	5 år	4,10%	○	267 457	267 457
Lån 2	6 523 333	4 år	4,00%	○	260 933	260 933
Lån 3	6 523 333	3 år	3,60%	○	234 840	234 840
SUMMA	19 570 000	(Snittränta	3,90%)	○	763 230	763 230
Insatser	53 630 000					
SUMMA INSATSER	53 630 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	73 200 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	763 230
AVSÄTTNINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar (ej resultatpåverkan)	26 112
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	278 000
Avskrivning	7 000
Resultatmässig reserv	50 488
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	○
SUMMA	361 600
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	1 124 830

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 116 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan är bunden under ovan fördelning av lånen.

Fastighetslånen amorteras enligt en 50-årig serieplan 2 år amorteringsfritt. Amortering kan ske på valfri lånedel. Avskrivning beräknas sker med samma belopp som den årliga amorteringen av fastighetslånen med undantag av de första 2 åren. Annan avskrivning av byggnaden kan förekomma.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

FÖRENINGEN		SUMMA
Administration och arvoden	30 000	
Ekonomisk förvaltning	30 000	
Fastighetsförsäkring	23 000	
Fastighetsel	15 000	
Anslutningspunkt och nät för Bredband/TV	6 000	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	64 000	
	<u>168 000</u>	168 000
Fastighetsskatt bostäder	<u>0</u>	0
	0	
Uppvärmning (gemensamma ytor)	20 000	
Vattenförbrukning	25 000	
Samfällighet/gemensamhetsanläggning	20 000	
Sophämtning	<u>45 000</u>	
	110 000	<u>110 000</u>
SUMMA KOSTNADER		278 000

⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon tillkommer och betalas av bostadsrätthavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster.

Beräkning av tillkommande kostnader/månad:

	Hushållsel	IT/TV/Tele	Uppvärmning	Summa
2 rok 60 m ²	333	300	501	1 134
3 rok 80 m ²	409	300	568	1 276
4 rok 95 m ²	465	300	617	1 383
5 rok 105 m ²	503	300	650	1 454

Föreningens/bostadsrätthavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter		1 076 830 kr
Markparkering	(20 p-platser (av 28) * 200 kr * 12 mån)	48 000 kr
SUMMA INTÄKTER		1 124 830 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

20

LGH NR	LGH ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSavgIFT	PER MÅNAD
11-1001	2	60	3,8660	1 990 000	41 630	3 469
11-1002	5	105	5,9647	3 390 000	64 229	5 352
11-1101	2	60	3,8660	1 740 000	41 630	3 469
11-1102	5	105	5,9647	3 040 000	64 229	5 352
21-1001	3	80	4,7865	2 740 000	51 542	4 295
21-1002	4	95	5,4860	3 280 000	59 075	4 923
21-1101	3	80	4,7865	2 420 000	51 542	4 295
21-1102	4	95	5,4860	2 860 000	59 075	4 923
31-1001	3	80	4,7865	2 840 000	51 542	4 295
31-1002	4	95	5,4860	3 180 000	59 075	4 923
31-1101	3	80	4,7865	2 420 000	51 542	4 295
31-1102	4	95	5,4860	2 830 000	59 075	4 923
41-1001	3	80	4,7865	2 790 000	51 542	4 295
41-1002	4	95	5,4860	3 230 000	59 075	4 923
41-1101	3	80	4,7865	2 390 000	51 542	4 295
41-1102	4	95	5,4860	2 860 000	59 075	4 923
51-1001	2	60	3,8660	1 990 000	41 630	3 469
51-1002	4	95	5,4860	3 110 000	59 075	4 923
51-1101	2	60	3,8660	1 770 000	41 630	3 469
51-1102	4	95	5,4860	2 760 000	59 075	4 923
Differens			-0,0004			
SUMMA	20	1690	100,0000	53 630 000	1 076 830	

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 4 800 000

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	26 112	26 112
2	0,621%	29 785	55 897
3	0,708%	33 976	89 873
4	0,807%	38 756	128 629
5	0,921%	44 208	172 837
6	1,051%	50 427	223 264
7	1,198%	57 521	280 785
8	1,367%	65 613	346 398
9	1,559%	74 844	421 243
10	1,779%	85 373	506 616
11	2,029%	97 384	604 000
12	2,314%	111 084	715 084
13	2,640%	126 712	841 796
14	3,011%	144 538	986 333
15	3,435%	164 872	1 151 205
16	3,918%	188 066	1 339 271
17	4,469%	214 524	1 553 795
18	5,098%	244 703	1 798 498
19	5,815%	279 129	2 077 627
20	6,633%	318 397	2 396 025
21	7,566%	363 190	2 759 215
22	8,631%	414 285	3 173 500
23	9,845%	472 567	3 646 067
24	11,230%	539 049	4 185 116
25	12,810%	614 884	4 800 000
SUMMA	100,000%	4 800 000	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II

Bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 1

OrgNr 769624-9957

Antagna parametrar:

	Kapitalkostnader		år 1 - 3		år 3 - 11		Taxering		Kommunal avgift bostäder *)	
	Ränta lån (snitt)	Ränta på kassan	3,90%	1,00%	4,50%	1,00%	Beräknad utskott bostäder	21 020 000 kr	Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 15 efter fastställt värdeår.	Från år 16 utgår hel kommunal avgift.
Driftkostnadsutveckling			2,00%		2,00%		Beräknad utskott småhus	0 kr		*) (Angifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomsttabellerna)
Avgiftshöjning bostäder			2,00%		2,00%		Beräknad utskott lokaler	0 kr		
							Skatteans lokaler	1 %		
							Beräknad fastighetslokal	0 kr		

Likviditetsplan	År										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalning											
Avgifter	1 076 830	1 098 367	1 120 334	1 142 741	1 165 595	1 188 907	1 212 685	1 236 939	1 261 678	1 286 912	1 312 650
Markparkering	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Övriga ränteinkräfter	0	1 836	2 848	3 850	3 846	3 990	4 299	4 779	5 426	6 247	7 239
Inbetalning vid finansiering	100 000										
Summa inbetalningar	1 224 830	1 148 203	1 171 182	1 194 590	1 217 441	1 240 897	1 264 985	1 289 718	1 315 104	1 341 159	1 367 889
Utbetalning											
Räntekostnad	763 230	763 230	763 230	879 809	878 881	877 859	876 731	875 488	874 117	872 606	870 940
Drift	278 000	283 560	289 231	293 016	300 916	306 934	313 073	319 335	325 721	332 236	338 880
Kommunal avgift flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	0	0	18 695	20 612	22 726	25 056	27 625	30 457	33 580	37 023	40 818
(= avskrivning av fastigheten från år 3)											
Summa utbetalningar	1 041 230	1 047 000	1 071 000	1 195 000	1 203 000	1 210 000	1 217 000	1 225 000	1 233 000	1 242 000	1 251 000
KASSA ACKUMULERAD	183 600	284 803	384 985	384 575	399 016	429 914	477 898	542 616	624 721	723 879	840 768
KASSAFLÖDE	183 600	101 203	100 182	-410	14 441	30 897	47 985	64 718	82 104	99 159	116 889
Lån	19 570 000	19 570 000	19 570 000	19 551 305	19 530 692	19 507 967	19 482 911	19 455 287	19 424 830	19 391 350	19 354 228
Antagen snittränta per år	3,90%	3,90%	3,90%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Avgifter per m2	637	650	663	676	690	703	718	732	747	761	777
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	90	92	93	95	97	99	101	103	105	107
Resultat efter avskrivning	76 600	93 203	100 182	-410	14 441	30 897	47 985	64 718	82 104	99 159	116 889
Reservering till yttre fond	-26 112	-29 785	-33 976	-38 756	-44 208	-50 427	-57 521	-65 613	-74 844	-85 373	-97 384
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	50 488	113 905	180 111	140 946	111 180	91 650	82 113	81 218	88 478	102 263	121 768
Bundet eget kapital (yttre fond)	26 112	55 897	89 873	128 629	172 837	223 264	280 785	346 398	421 243	506 616	604 000

I. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 076 830 (637)	1 098 367 (650)	1 120 334 (663)	1 142 741 (676)	1 165 595 (690)	1 188 907 (703)	1 312 650 (777)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 272 530 (753)	1 294 067 (766)	1 316 034 (779)	1 338 254 (792)	1 360 902 (805)	1 383 987 (819)	1 506 192 (891)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 468 230 (869)	1 489 767 (882)	1 511 734 (895)	1 533 767 (908)	1 556 209 (921)	1 579 067 (934)	1 699 734 (1 006)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	881 130 (521)	902 667 (534)	924 634 (547)	947 228 (560)	970 288 (574)	993 828 (588)	1 119 107 (662)

Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 079 610 (639)	1 104 010 (653)	1 128 982 (668)	1 154 541 (683)	1 180 700 (699)	1 207 474 (714)	1 351 114 (799)
---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och uppvärming belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

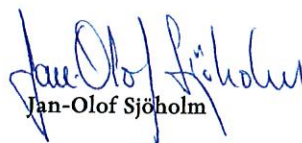
2013-10-01



Anna Melinder



Hans Svedberg



Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Trädgårdshusen 1 med org.nr 769624-9957, får härmed avge följande intyg.

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 förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2013.10.01

Stadgar för Brf Trädgårdshusen 1 registrerade 2012-07-02

Registreringsbevis för Brf Trädgårdshusen 1

Köpekontrakt för fastigheten Strand 1:541 mellan Besqab Projekt och Fastigheter AB och Brf Trädgårdshusen 1 dat. 2013.04.02

Totalentreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Trädgårdshusen 1 dat. 2013.04.02

Offert för finansieringen av Brf Trädgårdshusen 1 med ränteuppdatering per 2013.10.07

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

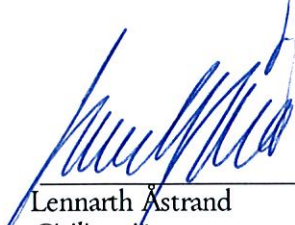
Stockholm 2013.10.29



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.