

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAFFESTUGAN

Sundbybergs kommun

ORG NR: 769625-0740

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
F. Lägenhetsförteckning	8-10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2014-09-02

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerades hos Bolagsverket den 1 augusti 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske från september månad 2014. Inflyttning av lägenheterna kommer att ske under perioden november 2014 till maj 2015.

I enlighet med vad som stadgas i kapitel 3 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad 2014.

Föreningen har förvärvat fastigheten Kaffestugan 1 i Sundbyberg kommun enligt köpekontrakt daterat den 26 september 2013. Föreningen har också tecknat totalentreprenaduppdrag med Ikano Bostad AB den 26 september 2013 om att uppföra 79 lägenheter och en lokal i två flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Kaffestugan 2 genom vilken föreningen har 40 garageplatser.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell F, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Sundbyberg Kaffestugan 1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Oxenstiernas Allé 19-25, Skrivargatan 28, Sundbyberg
Fastighetens areal:	3 148 kvm
Bostadsarea:	4 356 kvm
Antal bostadslägenheter:	79
Antal lokaler och verksamhet:	En lokal, administrativ verksamhet
Lokalarea:	51 kvm
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i september 2013 och färdigställs i april 2015.
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus, fyra trappuppgångar med 79 lägenheter, en lokal och 40 parkeringplatser i ett garage (GA). Föreningens hus är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme och ventilation:	Fjärrvärme. Vattenburen värme via radiatorer. Värmeåtervinning på frånluften med FX-aggregat och FTX i lokalen.
El:	Gruppcentral med automatsäkring i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang.
Sophantering:	Sopsug samt utrymme för källsortering av sopor.
Hissar:	Möbelhiss.
TV / bredband / telefoni:	Uttag för kabel-TV, telefoni och internet. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang med leverantörer anslutna till stadsnätet.

Gemensamma utrymmen

Entré/trapphus:	Golv av klinker och postboxar i entré.
Rullstols-/barnvagnsrum:	Golv av betong och målade väggar och tak.
Städrum:	Plastmatta och målade väggar och tak.
Tvättstuga:	Plastmatta och målade väggar och tak.

Teknikrum:	Golv, väggar och tak av betong.
Cykelrum:	Golv av betong, väggar och tak enligt ritning.
Lägenhetsförråd:	Golv av betong med målade väggar och tak samt nätväggar. Hylla med klädstång.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor med plattor eller grus, belysning, plantering, parkmöbler, sandlåda, ledning för yttre VA, el. Pergola, lekplats på gummiyta samt lekutrustning.

Parkering

40 parkeringplatser i garage i gemensamhetsanläggning med fastigheten Kaffestugan 2.

Servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut, källarförråd till förmån för fastigheten Kaffestugan 2.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, pålar, plintar på berg
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement, enstaka lättväggar
Innerväggar, övriga:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium (2+1-glas eller 3-glas)
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcken/perforerad plåt
Entrépartier:	Ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare, enl ritning Bänkskiva enligt ritning
WC, 4 rok:	Klinker	Målat	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Tioårig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikanos Bostad Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	194 534 840 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	194 634 840 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 86 583 000 kronor varav lokal och garage 3 383 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort kronor ⁴	Summa kronor
Lån 1	13 668 710	3 mån	3,30	451 067	21 870	472 937
Lån 2	13 668 710	2 år	3,40	464 736	21 870	486 606
Lån 3	13 668 710	4 år	3,90	533 080	21 870	554 950
Lån 4	13 668 710	5 år	4,20	574 086	21 870	595 956
Summa	54 674 840			2 022 969	87 480	2 110 449
Insatser	139 960 000					
Summa Finansiering	194 634 840					
Ränta kassa, avgår						-1 000
Kapitalkostnader				2 022 969	87 480	2 109 449

- 1) Säkerhet för lån är pantbrev.
- 2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.
- 3) Ovan angivna räntesatser är cirka 1,5 % högre än vid tidpunkt för ekonomisk plans upprättande.
- 4) Amortering antas år 1 vara 87 480 kr och därefter höjas med 5 % årligen (amorterat på ca 70 år enligt denna plan).

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida

2 109 449

2014082904810

Driftskostnader		
Ekonomisk förvaltning	86 900	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsskötsel och städning	135 000	
Rengöring vent.kanaler (var 6 år)	13 417	
Sotning OVK (var 3 resp 6 år)	21 667	
Service tekniska installationer (FX, FTX)	43 000	
Serviceavtal (hissar)	42 000	
Löpande underhåll	50 000	
Vattenförbrukning	108 214	
Uppvärmning	376 650	
El gemensam	240 709	
Sopsug	64 720	
Snöröjning och renhållning	30 000	
TV, bredband och telefoni	76 788	
Försäkringar	44 960	
Garage (GA)	10 000	
Mark och trädgård (GA)	19 875	
Miljöhus - sopor (GA)	14 750	
Övrigt	22 851	
Summa driftskostnader ^{1, 2}		1 466 501
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhåll		132 210
Skatter		
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt lokaler och garage ³	33 830	
	33 830	33 830
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 741 990

Avskrivning görs enligt 120 årig rak plan. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknar bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt för lokal utgår med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

2014082904811

Årsavgifter ¹			3 103 092
Årsavgift TV/Bredband/Telefoni ²			76 788
Hyresintäkter, lokal ³			76 500
Hyresintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokal			5 610
Hyresintäkter garage ⁴	40 platser	1 000 kr/plats/månad	480 000
			3 741 990

1) Årsavgift är exklusive Sundbybergs Stadsnät.

2) Årskostnad för Öppet nät är cirka 972 kr/lägenhet/år. Leverantör för bredband, TV och telefon väljs av bostadsrättshavaren och erläggs direkt till leverantören.

3) Ikano garanterar hyresintäkt för lokalen under två år.

4) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för garageplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Kaffestugan

2014082904812

Adress	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NÅT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets - nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Oxenstiernas Allé 23	101	3 RoK	59	M	0,013367	1 745 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	102	2 RoK	38	M	0,009511	1 195 000	29 514	2 460	972	81	30 486	2 541
	103	1 RoK	27	M	0,00749	1 045 000	23 242	1 937	972	81	24 214	2 018
	104	3 RoK	59	M	0,013367	1 695 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	111	3 RoK	59	B	0,013367	1 815 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	112	2 RoK	39	B	0,009694	1 245 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	113	2 RoK	39	B	0,009694	1 215 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	114	3 RoK	59	B	0,013367	1 785 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	121	3 RoK	59	B	0,013367	1 885 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	122	2 RoK	39	B	0,009694	1 315 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	123	2 RoK	39	B	0,009694	1 285 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	124	3 RoK	59	B	0,013367	1 855 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	131	3 RoK	59	B	0,013367	1 965 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	132	2 RoK	39	B	0,009694	1 385 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
Oxenstiernas Allé 21	133	2 RoK	39	B	0,009694	1 355 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	134	3 RoK	59	B	0,013367	1 935 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	141	3 RoK	59	B	0,013367	2 155 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	142	2 RoK	39	B	0,009694	1 495 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	143	2 RoK	39	B	0,009694	1 465 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	144	3 RoK	59	B	0,013367	2 145 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	201	4 RoK	73	M	0,015938	2 195 000	49 457	4 121	972	81	50 429	4 202
	202	2 RoK	38	M	0,009511	1 175 000	29 514	2 460	972	81	30 486	2 541
	203	1 RoK	27	M	0,00749	1 045 000	23 242	1 937	972	81	24 214	2 018
	204	3 RoK	59	M	0,013367	1 745 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	211	4 RoK	73	B	0,015938	2 255 000	49 457	4 121	972	81	50 429	4 202
	212	2 RoK	39	B	0,009694	1 245 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	213	2 RoK	39	B	0,009694	1 235 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	214	3 RoK	59	B	0,013367	1 815 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	221	4 RoK	73	B	0,015938	2 325 000	49 457	4 121	972	81	50 429	4 202
	222	2 RoK	39	B	0,009694	1 315 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	223	2 RoK	39	B	0,009694	1 300 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	224	3 RoK	59	B	0,013367	1 885 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538
	231	4 RoK	73	B	0,015938	2 400 000	49 457	4 121	972	81	50 429	4 202
	232	2 RoK	39	B	0,009694	1 385 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588
	233	2 RoK	39	B	0,009694	1 375 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588

LÄGENHET										ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift Öppet Nät ⁵		ÅRSavgift Totalt ⁶	
Adress	Lägenhets - nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³	Andelstal %	INSATS		Per månad		Per månad		Per månad			
Oxenstiernas Allé 21	234	3 RoK	59	B	0,013367	1 965 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538			
	241	4 RoK	73	B	0,015938	2 575 000	49 457	4 121	972	81	50 429	4 202			
	242	2 RoK	39	B	0,009694	1 495 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	243	2 RoK	39	B	0,009694	1 485 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	244	3 RoK	59	B	0,013367	2 155 000	41 479	3 457	972	81	42 451	3 538			
	302	2 RoK	38	B	0,009511	1 075 000	29 514	2 460	972	81	30 486	2 541			
	303	1 RoK	27	-	0,00749	815 000	23 242	1 937	972	81	24 214	2 018			
	304	2 RoK	45	M	0,010796	1 225 000	33 501	2 792	972	81	34 473	2 873			
	311	3 RoK	64	B	0,014286	2 095 000	44 331	3 694	972	81	45 303	3 775			
	312	2 RoK	39	B	0,009694	1 245 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
Oxenstiernas Allé 19	313	2 RoK	39	B	0,009694	1 225 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	314	2 RoK	48	B	0,011347	1 335 000	35 211	2 934	972	81	36 183	3 015			
	321	3 RoK	64	B	0,014286	2 195 000	44 331	3 694	972	81	45 303	3 775			
	322	2 RoK	39	B	0,009694	1 315 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	323	2 RoK	39	B	0,009694	1 295 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	324	2 RoK	48	B	0,011347	1 435 000	35 211	2 934	972	81	36 183	3 015			
	331	3 RoK	64	B	0,014286	2 255 000	44 331	3 694	972	81	45 303	3 775			
	332	2 RoK	39	B	0,009694	1 385 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	333	2 RoK	39	B	0,009694	1 365 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	334	2 RoK	48	B	0,011347	1 515 000	35 211	2 934	972	81	36 183	3 015			
Skrivargatan 28	341	3 RoK	64	B	0,014286	2 375 000	44 331	3 694	972	81	45 303	3 775			
	342	2 RoK	39	B	0,009694	1 495 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	343	2 RoK	39	B	0,009694	1 475 000	30 081	2 507	972	81	31 053	2 588			
	344	2 RoK	48	B	0,011347	1 595 000	35 211	2 934	972	81	36 183	3 015			
	401	4 RoK	87	M	0,01851	2 655 000	57 438	4 787	972	81	58 410	4 868			
	402	4 RoK	89	M	0,018877	2 485 000	58 577	4 881	972	81	59 549	4 962			
	403	1 RoK	29	-	0,007858	995 000	24 384	2 032	972	81	25 356	2 113			
	404	3 RoK	75	M	0,016306	2 135 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298			
	405	4 RoK	87	M	0,01851	2 555 000	57 438	4 787	972	81	58 410	4 868			
	411	4 RoK	87	B	0,01851	2 725 000	57 438	4 787	972	81	58 410	4 868			
	412	3 RoK	75	B	0,016306	2 065 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298			
	413	2 RoK	57	B	0,013	1 655 000	40 340	3 362	972	81	41 312	3 443			
	414	3 RoK	75	B	0,016306	2 085 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298			
	415	4 RoK	90	B	0,019061	2 695 000	59 148	4 929	972	81	60 120	5 010			

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brf Kaffestugan

2014082904814

LÄGENHET													
Adress	Lägenhets - nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ² ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal %	INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT ÖPPET NÄT ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶		
								Per månad		Per månad		Per månad	
Skrivargatan 28	421	4 RoK	87	B	0,01851	2 795 000	57 438	4 787	972	81	58 410	4 868	
	422	3 RoK	75	B	0,016306	2 135 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298	
	423	2 RoK	57	B	0,013	1 700 000	40 340	3 362	972	81	41 312	3 443	
	424	3 RoK	75	B	0,016306	2 155 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298	
	425	4 RoK	90	B	0,019061	2 775 000	59 148	4 929	972	81	60 120	5 010	
	431	3 RoK	70	B	0,015387	2 465 000	47 747	3 979	972	81	48 719	4 060	
	432	3 RoK	75	B	0,016306	2 315 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298	
	433	2 RoK	57	B	0,013	1 795 000	40 340	3 362	972	81	41 312	3 443	
	434	3 RoK	75	B	0,016306	2 335 000	50 599	4 217	972	81	51 571	4 298	
	435	3 RoK	70	B	0,015387	2 375 000	47 747	3 979	972	81	48 719	4 060	
diff.					0,000005		25			25			
summa			4 356		100,0000%	139 960 000	3 103 092		76 788		3 179 880		

Lokal 1	Area	Hyra
	51	76 500

- 1) RoK = antal rum och kök
- 2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B=Balkong
- 4) Arsavgiften är exklusive Öppet nät.
- 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Arsavgift inklusive Öppet nät. Hushållsel ingår inte.

Länsråd	54 674 840	54 587 360	54 495 506	54 399 059	54 297 790	54 191 458	54 079 909	53 982 577	53 839 494	53 710 236	53 574 526
* Kassabehållning inkl fond	232 210	408 116	628 968	896 044	1 210 648	1 574 114	1 987 803	2 453 105	2 971 440	3 544 259	4 173 042

Avskrivning görs enligt rak plan (120 år) enligt nya redovisningsregler. Detta leder till redovisningsmässiga avskrivningar som inte påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive avsättning till yttre fond, är bestämd. Avskrivningsbeloppet utgår från bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad och är fördelad mellan mark och fastighet i proportion till beräknat taxeringsvärde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014082904816

Genomsnittliga årsavgift per m ² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	730	745	759	775	790	806	822	839	855	872	890
Antagen räntenivå + 1%	856	870	885	900	915	930	946	962	979	996	1013
Antagen räntenivå + 2%	981	995	1010	1024	1039	1055	1070	1086	1103	1119	1136
Antagen räntenivå - 1%	604	619	634	650	666	682	698	715	732	749	767
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	730	748	767	786	806	827	848	869	891	914	937
Antagen inflationsnivå + 2%	730	752	775	799	823	848	874	901	929	958	988
Antagen inflationsnivå - 1 %	730	741	752	763	774	786	798	810	822	834	847

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 3,70 %.

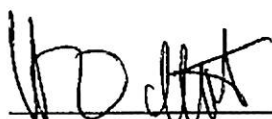
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska 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 inte – vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och 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 ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenören i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 12 augusti 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAFFESTUGAN


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 augusti 2014 för bostadsrättsföreningen Kaffestugan, org nr : 769625-0740

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.

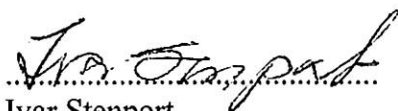
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

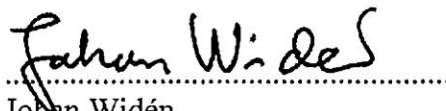
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2014



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-08-21 för Brf Kaffestugan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-08-01
2. Registreringsbevis	2012-08-01
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-09-26
4. Köpekontrakt	2013-09-26
5. Kreditoffert	2013-07-17
6. Exploateringsavtal	2007-12-17
7. Tilläggsavtal till exploateringsavtal	2010-10-15
8. Utdrag från fastighetsregistret	2014-07-04
9. Beräkning av taxeringsvärde	2014-07-01
10. Försäkringsbevis byggfelförsäkring	2013-08-23
11. Borgensförbindelse	2014-08-13
12. Intyg inför ekonomisk plan	odaterat
13. Bekräftelser	2014-08-19
14. Bo- och Lokalareor	2014-05-15