

201112050156

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN

Solna kommun

ORG NR 769622-1113

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-07

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden, Solna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 23 september 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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 december månad 2011. Inflyttning beräknas ske under perioden mars till juni 2012.

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 fastighetsförvärvet på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 16 juni 2011. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med Skanska Nya Hem Lila AB den 16 juni 2011. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 270 380 000 kronor.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats med HDI-Gerling.

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.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att, Skanska Nya Hem AB under en tid av sju år från entreprenadens godkännande och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

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 Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Järva 2:23, Solna kommun.
Adress:	Järva skjutbaneväg 56-62, Solna
Fastighetens areal:	4 850 m ²
Bostadsarea:	Cirka 6 204 m ²
Antal bostadslägenheter:	72 st
Byggnadernas antal och utformning:	Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Bebyggelsen utgörs av fyra huskroppar bestående av fem våningsplan med bostäder, vind med fläktrum samt en entrévåning med garage och allmänna utrymmen delvis i souterräng. Husen ligger längs med Järva skjutbaneväg. Husen är grupperade i par där varje huspar har gemensamt garage.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten:	Uppvärmning av varmvatten kan mätas och debiteras per lägenhet efter faktisk förbrukning.
Värme:	Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet. Lägenheterna värms upp med vattenburen värme via radiatorsystem. Värmeleveranser sker från Norrenergi AB.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft.
El:	Lägenheterna har individuell mätning och debiteras per lägenhet efter faktisk förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Två sopkasuner utomhus för hushållssopor. Grovsoprum för källsortering.
TV/data/telefoni:	Anslutning till Ownit Bredband AB för leverans av TV, bredband och telefoni.
Parkering:	Föreningen disponerar 72 garageplatser och 20 motorcykelplatser i de gemensamma garagen. Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet.
Entréplan i nr 56 och 60:	Entréplan i nr 56 och 60 innehåller lägenhetsförråd, cykelrum, tvättstuga, grovsoprum, utrymme för barnvagnar och rullstolar samt rum för städutrustning.
Entréplan i nr 58 och 62:	Entréplan i nr 58 och 62 innehåller lägenhetsförråd, cykelrum, utrymme för barnvagnar och rullstolar, rum för städutrustning samt elcentral.
Plan 1:	Plan 1 i samtliga hus innehåller lägenhetsförråd och fastighetsförråd.
Garage:	I entréplan finns gemensamt garage med undercentraler för nr 56 och 58 respektive 60 och 62.

Tomtmark: Gård och mark omkring husen anläggs med gräs, grus, låga buskar och träd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongkonstruktion på berg.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä och ytskikt av plåt. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt.
Fasader:	Prefabricerade betongelement med putsliknande yta (synliga fogar mellan fasadelement förekommer på fasader). Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Väggar och innertak:	Mellanväggar av prefabricerad betong eller gipsskivor på regelstomme. Synliga fogskarvar förekommer i innertak. Undertak i lägenheter förekommer i våtrum som bad och wc/dusch.
Balkonger, uteplatser, terrasser:	En till två lägenheter per hus har uteplats i markplan, annars balkong och högst upp terrass och balkong. Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcke av aluminium.
Fönster och fönsterdörrar:	Isolerglas, trä med utsidor av aluminium, i markplan utrustade med lås.
Entrédörrar:	Glasade entrépartier.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr i stål.
Lägenhetsinnerdörrar:	Släta, trä.
Installationer:	Värmestammar och värmerör till radiatorer dras synliga utanpå vägg. Vattenrör i våtrum dras delvis synliga utanpå vägg från schakt till armatur.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Klinker/eklamellparkett	Målat	Grängat
Kök:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Badrum/wc/dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Plåtkassett
Wc/dusch:	Klinker	Kakel	Plåtkassett
Klädkammare/förråd:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Balkong/uteplats/terrass:	Betong/betongplattor, gräs/trätrall	Fasad	Betong

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	276 462 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-6 182 000
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	270 380 000

¹Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 6 182 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 6 182 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 6 182 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 85 746 000 kronor för bostäder och 6 579 000 kronor för lokaler.

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 Swedbank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ¹ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning ² (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	13 817 500	5 år	4,64	641 132	0	641 132
Lån 2	13 817 500	3 år	4,37	603 825	0	603 825
Lån 3	13 817 500	2 år	4,30	594 153	0	594 153
Lån 4	13 817 500	Rörlig	4,30	594 153	85 000	679 153
Summa	55 270 000			2 433 262	85 000	2 518 262
Insatser	215 110 000					
Summa Finansiering	270 380 000					
Avgår Ränteintäkter						-1 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	85 000	2 517 262

¹Lån med bindningstid 2-5 år har förlidsbundits hos Swedbank AB till angivna räntor med utbetalning 2012-06-30. Antagen räntesats för rörligt lån är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

² Amortering, år 1 = 85 000 kronor, år 2 = 85 000 kronor, år 3 = 85 000 kronor. Efter bindningstidens utgång förutsätts amortering ske enligt en 50-årig serieplan.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 2 517 262

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 186 120
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	90 000	
Arvode till styrelse	35 000	
Arvode till revisor	20 000	
Föreningens administration	10 000	
Vattenförbrukning	150 000	
Uppvärmning	285 000	
Uppvärmning varmvatten	132 000	
Gemensam elförbrukning	295 000	
Renhållning	90 000	
Sotning	15 000	
Fastighetsskötsel och städning	160 000	
Hissar	40 000	
Markskötsel och snöröjning	45 000	
TV, bredband och telefoni	181 440	
Försäkringar	50 000	
Garage	30 000	
Hushållsel	340 800	
Övrigt	30 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 999 240

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	65 790	
Summa skatter, kr		65 790

Summa beräknade årliga kostnader, kr **4 768 412**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska faktiska kostnaden 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 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 651 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 302 kr per lägenhet och år. Beloppen 651 kr respektive 1 302 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2012.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av varmvatten och hushållsel erlägges efter förbrukning.

Årsavgifter	3 156 572
Årsavgift TV och bredband ¹	181 440
Årsavgifter hushållsel ²	340 800
Årsavgifter uppvärmning vatten ³	132 000
Hysesintäkter garageplatser ⁴	957 600
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 768 412

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 520 kronor per lägenhet. TV med basutbud ingår. Kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren till leverantören.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 300-558 kr per månad. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för uppvärmning av varmvatten debiteras med 117-217 kr per månad. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnaden för garageplats beräknas till 1 000 kronor per månad exklusive mervärdesskatt.

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 ⁵	Mark/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁹ (kr)
29-1101	63	2 RoK	M	1 990 000	1,092	34 470	2 520	3 083	3 600	1 400
29-1102	80	3 RoK	B	2 590 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1103	80	3 RoK	B	2 740 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1104	66	2 RoK	M	2 040 000	1,130	35 669	2 520	3 182	3 600	1 400
29-1201	87	4 RoK	B	2 890 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
29-1202	80	3 RoK	B	2 690 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1203	80	3 RoK	B	2 840 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1204	86	4 RoK	B	3 040 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
29-1301	87	4 RoK	B	2 990 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
29-1302	80	3 RoK	B	2 790 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1303	80	3 RoK	B	2 940 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1304	86	4 RoK	B	3 140 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
29-1401	87	4 RoK	B	3 090 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
29-1402	80	3 RoK	B	2 940 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1403	80	3 RoK	B	3 090 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
29-1404	86	4 RoK	B	3 240 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
29-1501	131	4 RoK	B,T	4 490 000	1,970	62 184	2 520	5 392	6 700	2 600
29-1502	129	4 RoK	B,T	4 590 000	1,944	61 364	2 520	5 324	6 700	2 600
28-1101	63	2 RoK	M	1 940 000	1,092	34 470	2 520	3 083	3 600	1 400
28-1102	80	3 RoK	B	2 640 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1103	80	3 RoK	B	2 640 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1104	66	2 RoK	M	2 090 000	1,130	35 669	2 520	3 182	3 600	1 400
28-1201	87	4 RoK	B	2 940 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
28-1202	80	3 RoK	B	2 740 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Takterrass.

⁷ Månadsavgift är inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel och uppvärmning av varmvatten.

^{8,9} Varmvatten- och hushållselförbrukningen är baserad på antagen medelförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Kostnad för mätning och administration fördelas lika per lägenhet.

forts. sid 9

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

forts. från sid 8

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Mark/ Balkong/ Terrass ⁶	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁹ (kr)
28-1203	80	3 RoK	B	2 740 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1204	86	4 RoK	B	2 940 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
28-1301	87	4 RoK	B	3 040 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
28-1302	80	3 RoK	B	2 840 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1303	80	3 RoK	B	2 840 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1304	86	4 RoK	B	3 040 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
28-1401	87	4 RoK	B	3 140 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
28-1402	80	3 RoK	B	2 990 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1403	80	3 RoK	B	2 990 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
28-1404	86	4 RoK	B	3 140 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
28-1501	131	4 RoK	B,T	4 520 000	1,970	62 184	2 520	5 392	6 700	2 600
28-1502	129	4 RoK	B,T	4 440 000	1,944	61 364	2 520	5 324	6 700	2 600
27-1101	63	2 RoK	M	1 990 000	1,092	34 470	2 520	3 083	3 600	1 400
27-1102	80	3 RoK	B	2 690 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1103	80	3 RoK	B	2 690 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1104	66	2 RoK	M	2 040 000	1,130	35 669	2 520	3 182	3 600	1 400
27-1201	87	4 RoK	B	2 890 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
27-1202	80	3 RoK	B	2 690 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1203	80	3 RoK	B	2 790 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1204	86	4 RoK	B	2 990 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
27-1301	87	4 RoK	B	2 990 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
27-1302	80	3 RoK	B	2 790 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1303	80	3 RoK	B	2 890 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1304	86	4 RoK	B	3 090 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
27-1401	87	4 RoK	B	3 090 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
27-1402	80	3 RoK	B	2 940 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1403	80	3 RoK	B	3 040 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
27-1404	86	4 RoK	B	3 190 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
27-1501	131	4 RoK	B,T	4 490 000	1,970	62 184	2 520	5 392	6 700	2 600
27-1502	129	4 RoK	B,T	4 490 000	1,944	61 364	2 520	5 324	6 700	2 600
26-1101	63	2 RoK	B	1 940 000	1,092	34 470	2 520	3 083	3 600	1 400
26-1102	80	3 RoK	B	2 640 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1103	80	3 RoK	B	2 640 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1104	66	2 RoK	M	2 090 000	1,130	35 669	2 520	3 182	3 600	1 400
26-1201	87	4 RoK	B	2 940 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
26-1202	80	3 RoK	B	2 740 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1203	80	3 RoK	B	2 740 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1204	86	4 RoK	B	2 940 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
26-1301	87	4 RoK	B	3 040 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
26-1302	80	3 RoK	B	2 840 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1303	80	3 RoK	B	2 840 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1304	86	4 RoK	B	3 040 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
26-1401	87	4 RoK	B	3 140 000	1,402	44 255	2 520	3 898	4 900	1 900
26-1402	80	3 RoK	B	2 990 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1403	80	3 RoK	B	2 990 000	1,311	41 383	2 520	3 659	4 400	1 700
26-1404	86	4 RoK	B	3 140 000	1,389	43 845	2 520	3 864	4 900	1 900
26-1501	131	4 RoK	B,T	4 540 000	1,970	62 184	2 520	5 392	6 700	2 600
26-1502	129	4 RoK	B,T	4 440 000	1,944	61 364	2 520	5 324	6 700	2 600
diff.					0,072	368				
SUMMA	6 192			215 110 000	100,000	3 166 672	181 440		340 800	132 000

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong, T = Takterrass.

⁷ Månadsavgift är inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel och uppvärmning av varmvatten.

^{8,9} Varmvatten- och hushållselförbrukningen är baserad på antagen medelförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Kostnad för mätning och administration fördelas lika per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS

201112050165

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 156 572	3 219 703	3 284 098	3 349 779	3 416 775	3 485 111	3 847 844
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	654 240	667 325	680 671	694 285	708 170	722 334	797 515
Årsavgift kr/m²	615	628	640	653	666	679	750
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	957 600	976 752	996 287	1 016 213	1 036 537	1 057 268	1 167 309
Räntor	1 000	1 000	1 489	2 479	3 983	6 011	21 600
Summa intäkter	4 769 412	4 864 780	4 962 545	5 062 756	5 165 465	5 270 723	5 834 267
Kapitalkostnader							
Räntor	2 433 262	2 429 520	2 425 778	2 422 035	2 418 293	2 414 551	2 395 841
Avskrivningar	85 000	90 168	95 650	101 466	107 635	114 179	153 375
Driftkostnader	1 999 240	2 039 225	2 080 009	2 121 609	2 164 042	2 207 323	2 437 062
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	186 120	189 842	193 639	197 512	201 462	205 492	226 879
Akkumulerad fondavsättning	186 120	375 962	569 602	767 114	968 576	1 174 067	2 264 841
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	58 841	118 890
Fastighetsskatt garagelokaler	65 790	67 106	68 448	69 817	71 213	72 637	80 198
Fastighetsskatt utlyringslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	65 790	67 106	68 448	69 817	71 213	126 479	199 088
Reserv	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	48 920	99 021	150 317	202 820	202 700	422 023
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	148 920	247 941	398 258	601 077	803 777	2 582 009
Summa kostnader	4 769 412	4 864 780	4 962 545	5 062 756	5 165 465	5 270 723	5 834 267

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde garagelokaler	6 579 000	6 710 580	6 844 792	6 981 687	7 121 321	7 263 748	8 019 764
Låneskuld	55 270 000	55 185 000	55 100 000	55 015 000	54 930 000	54 845 000	54 420 000
* Kassabehållning inkl fond	286 120	524 882	817 542	1 165 371	1 569 653	1 977 845	4 846 850

Förutsättningar

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

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning 85 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6,08 %.

Medelränta är 4,4 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

201112050166

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	615	628	640	653	666	679	750
Antagen räntenivå + 1%	705	717	729	742	755	768	838
Antagen räntenivå + 2%	794	806	818	831	844	857	926
Antagen räntenivå - 1%	526	539	551	564	577	591	662
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	615	631	648	665	682	700	798
Antagen inflationsnivå + 2%	615	635	655	676	698	721	849
Antagen inflationsnivå - 1 %	615	624	633	642	651	660	707

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefon samt preliminär kostnad för uppvärmning varmvatten och hushållsel.

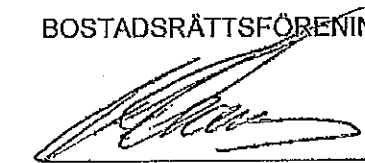
Antagen räntenivå 4,4 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

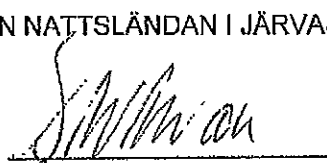
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 och parkeringsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt 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 äger 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 18 oktober 2011

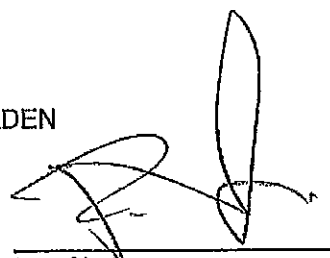
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN



Jan-Erik Fransson



Bo Wolwan



Per Clarin

20112050168

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 oktober 2011 för bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden, org. nr: 769622-1113

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.

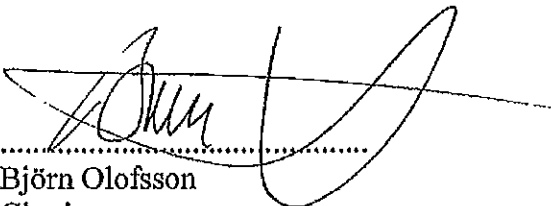
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

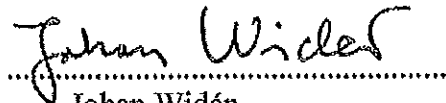
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

NOVEMBER

Stockholm den 8 oktober 2011



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-11-8 för Brf Nattsländan i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-09-23
2. Registreringsbevis	2011-08-09
3. Uppdragsavtal med bilagor:	2011-06-16
4. Avskrivningsplan	2011-11-02
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-06-16
6. Finansieringsoffert	2010-10-21
7. Skuldebrev förtidsbundna lån	2011-07-08
8. Beräkning av taxeringsvärde	2011-11-03
9. Byggfelsförsäkring	2011-04-24
10. Hyresavtal	2011-06-16
11. Adresslista	2011-11-04

201112050169