

Org.nr 769625-4221

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA ÅKANTEN**

FASTIGHET: Kviberg 741:187, Göteborg

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

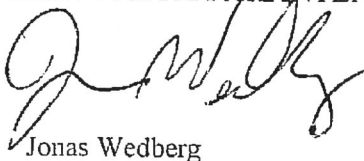
- | | | |
|----|---|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 5 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sid 6-7 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 8 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 9-11 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 12 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 13 |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG

2013-03-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA ÅKANTEN


Håkan Nilsson
Jonas Wedberg
Hans Carlsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769625-4221 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 65 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2014 och avslutas under tredje kvartalet 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under första kvartalet 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-03-01. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggeförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kviberg 741:187, Göteborgs kommun
Adress:	Soldathemsgatan 18-22
Tomtens areal:	ca 3 009 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 051 m ²
Antal bostadslägenheter:	65 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus om fem våningar med källare.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

38 st öppna parkeringsplatser utan motorvärmare ingår i gemensamhetsanläggning.

7 st gästparkeringar inklusive två st handikapp ingår i gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt avseende starkströmsledning till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Gemensamhetsanläggning, marksamfällighet

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning Kviberg Ga:47 avseende gata, belysning och dagvatten.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning Kviberg Ga:48 avseende kommunikationsytor, parkeringsplatser, tomrör för optokabel, spillvattenledningar och sopsuganläggning.

Föreningens fastighet deltar i marksamfälligheten Kviberg s:11 avseende kommunikationsytor m.m. tillsammans med övriga fastigheter inom detaljplan för bostäder och verksamheter öster om Bellevue, som är belägna söder om Kvibergsvägen. Marksamfälligheten har i sin helhet upplåtits för ovan nämnda gemensamhetsanläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende planteringar, belysning, dagvattenledningar och cykelrum samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med blivande fastigheter inom kvarteret.

Servitut

Fastigheten Kviberg 741:182 upplåter utan ersättning servitut avseende parkeringsplats för handikappad med erforderlig angöringsyta till förmån för Kviberg 741:187.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavare att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Sopsugsystem ingår i gemensamhetsanläggning.

Inkommande elservis

Ledningar för yttre VA ingår i gemensamhetsanläggning.

Ledningar för bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning ingår i gemensamhetsanläggning.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i norra huset.

Elcentral/elrum i källare, fläktrum på vind.

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum i gemensamhetsanläggning. Barnvagnsrum, rullstolsförråd i källare.

Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning, betongplatta, källare av betong
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel och puts
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Papptäckning
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med aluminiumklädd utsida
Balkonger:	Prefab betong
Balkongräcken:	Aluminium
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Övrigt

Porttelefon med kodlås vid trapphusentréer. Postboxar i trapphus.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla, inredning enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Inbyggnadsugn under häll Kyl/Frysåskåp (2 RK) Kyl & Frysåskåp (>2 RK) Spiskåpa Mikrovågsugn Diskmaskin Köksinredning enl. ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning

BRF VÄSTRA ÅKANTEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl. ritning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställskommod Duschvägg WC-stol Handdukshängare* Toalettappershållare* Tvättmaskin (>2 RK) ** Torktumlare (>2 RK) ** Kombimaskin (2 RK) ** Tvättbänk Handdukstork i bad med fönster Inredning enligt ritning
WC (4 RK)	Klinker	Kakel/ målade	Målat	Spegel med belysning Tvättställ WC-stol Handdukshängare* Toalettappershållare*
WC/Dusch (5 RK)	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställ Duschvägg WC-stol Handdukshängare* Toalettappershållare*

* - Löst levererade, monteras enligt önskemål i samband med inflyttning

** - Lgh 11001, 11101, 11201, 11301 och 31001 är 2 RK men har separat TM och TT

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m. *)	154 776 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	154 776 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca	61 200 000 kr
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	1480084

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	13 845 500	1	4,10%	567 666	9 789	577 455
Bottenlån	13 845 500	3	4,50%	623 048	9 789	632 837
Bottenlån	14 300 000	5	4,80%	686 400	10 111	696 511
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					99 287	99 287
Summa lån	41 991 000			1 877 113	128 976	2 006 089
Insatser	67 724 000					
Upplåtelseavgifter	45 061 000					
Summa finansiering	154 776 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 006 089

- 1) Amortering år 2: 141 874 år 3: 154 771
Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:
år 1: år 2: år 3:
29 689 kr 32 906 kr 36 471 kr
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4,5%
Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

BRF VÄSTRA ÅKANTEN

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	31 kr/m ² boarea	125 581
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	120 000
Administration, styrelsearvode, m m	20 000
Revisionsarvode	20 000
Vattenavgifter	100 000
Värmeavgifter	130 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	290 000
Sophämtning	60 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	100 000
Gemensamhetsanläggning GA:47 och GA:48	60 000
Gemensamhetsanläggning gård mm e)	60 000
Hissar f) 3 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	168 675
Försäkringar	55 000
Övrigt	20 000

Summa driftskostnader

1 203 675

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift g)

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**3 335 345**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 139 325 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Enligt köpekontrakt svarar säljaren för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna inklusive inklusive administration från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagandet av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 60 000 kronor per år inklusive moms.
- f) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	4 051 m ²	705 kr/m ² (i snitt)	2 856 345
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			139 325
Årsavgifter bredband		216 kr/mån o lgh	168 675
Arrende parkering	38 st	4 500 kr/st (375 kr/mån)	171 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			3 335 345
--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm.

2013030806469

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek (**)	Andelstal ***)	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT		BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
				kr	kr	kr	kr	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
11001	59	2 RK	1,4692	995 000	530 000	1 525 000	41 965	3 497	2 595	216	44 560	3 713	1 625	135			
11002	51	2 RK	1,3452	911 000	434 000	1 345 000	38 423	3 202	2 595	216	41 018	3 418	1 625	135			
11003	40	2 RK	1,1754	796 000	349 000	1 145 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
11004	77	3 RK	1,7793	1 205 000	770 000	1 975 000	50 822	4 235	2 595	216	53 417	4 451	2 925	244			
11101	62	2 RK	1,5164	1 027 000	568 000	1 595 000	43 315	3 610	2 595	216	45 910	3 826	1 625	135			
11102	51	2 RK	1,3452	911 000	484 000	1 395 000	38 423	3 202	2 595	216	41 018	3 418	1 625	135			
11103	40	2 RK	1,1754	796 000	399 000	1 195 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
11104	80	3 RK	1,8251	1 236 000	859 000	2 095 000	52 130	4 344	2 595	216	54 725	4 560	2 925	244			
11201	62	2 RK	1,5164	1 027 000	618 000	1 645 000	43 315	3 610	2 595	216	45 910	3 826	1 625	135			
11202	51	2 RK	1,3452	911 000	534 000	1 445 000	38 423	3 202	2 595	216	41 018	3 418	1 625	135			
11203	40	2 RK	1,1754	796 000	449 000	1 245 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
11204	80	3 RK	1,8251	1 236 000	909 000	2 145 000	52 130	4 344	2 595	216	54 725	4 560	2 925	244			
11301	62	2 RK	1,5164	1 027 000	668 000	1 695 000	43 315	3 610	2 595	216	45 910	3 826	1 625	135			
11302	51	2 RK	1,3452	911 000	584 000	1 495 000	38 423	3 202	2 595	216	41 018	3 418	1 625	135			
11303	40	2 RK	1,1754	796 000	499 000	1 295 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
11304	80	3 RK	1,8251	1 236 000	959 000	2 195 000	52 130	4 344	2 595	216	54 725	4 560	2 925	244			
11401	122	5 RK	2,5368	1 718 000	1 577 000	3 295 000	72 459	6 038	2 595	216	75 054	6 254	3 225	269			
11402	94	4 RK	2,0731	1 404 000	1 191 000	2 595 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260			
21001	77	3 RK	1,7793	1 205 000	770 000	1 975 000	50 822	4 235	2 595	216	53 417	4 451	2 925	244			
21002	40	2 RK	1,1754	796 000	399 000	1 195 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
21003	49	2 RK	1,3142	890 000	555 000	1 445 000	37 537	3 128	2 595	216	40 132	3 344	1 625	135			
21004	52	2 RK	1,3614	922 000	573 000	1 495 000	38 887	3 241	2 595	216	41 482	3 457	1 625	135			
21101	79	3 RK	1,8103	1 226 000	849 000	2 075 000	51 708	4 309	2 595	216	54 303	4 525	2 925	244			
21102	40	2 RK	1,1754	796 000	449 000	1 245 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135			
21103	49	2 RK	1,3142	890 000	605 000	1 495 000	37 537	3 128	2 595	216	40 132	3 344	1 625	135			

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea cirka *)	Storlek **)		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	BREDBAND ****)	exkl varmvatten VARMVATTEN ****)	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr
	nr ²		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21104	55	2 RK	953 000	592 000	1 545 000	40 194	3 349	2 595	216	42 789	3 566	1 625	135		
21201	79	3 RK	1 226 000	899 000	2 125 000	51 708	4 309	2 595	216	54 303	4 525	2 925	244		
21202	40	2 RK	796 000	499 000	1 295 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135		
21203	49	2 RK	890 000	655 000	1 545 000	37 537	3 128	2 595	216	40 132	3 344	1 625	135		
21204	55	2 RK	953 000	642 000	1 595 000	40 194	3 349	2 595	216	42 789	3 566	1 625	135		
21301	79	3 RK	1 226 000	949 000	2 175 000	51 708	4 309	2 595	216	54 303	4 525	2 925	244		
21302	40	2 RK	796 000	549 000	1 345 000	33 572	2 798	2 595	216	36 167	3 014	1 625	135		
21303	49	2 RK	890 000	705 000	1 595 000	37 537	3 128	2 595	216	40 132	3 344	1 625	135		
21304	55	2 RK	953 000	692 000	1 645 000	40 194	3 349	2 595	216	42 789	3 566	1 625	135		
21401	93	4 RK	1 393 000	1 202 000	2 595 000	58 752	4 896	2 595	216	61 347	5 112	3 125	260		
21402	49	2 RK	890 000	755 000	1 645 000	37 537	3 128	2 595	216	40 132	3 344	1 625	135		
21403	55	2 RK	953 000	742 000	1 695 000	40 194	3 349	2 595	216	42 789	3 566	1 625	135		
31001	55	2 RK	953 000	522 000	1 475 000	40 194	3 349	2 595	216	42 789	3 566	1 625	135		
31002	94	4 RK	1 404 000	941 000	2 345 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260		
31003	46	2 RK	859 000	286 000	1 145 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31004	46	2 RK	859 000	286 000	1 145 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31005	100	4 RK	1 467 000	978 000	2 445 000	61 873	5 156	2 595	216	64 468	5 372	3 125	260		
31006	39	2 RK	786 000	339 000	1 125 000	33 151	2 763	2 595	216	35 746	2 979	1 625	135		
31101	68	3 RK	1 110 000	735 000	1 845 000	46 816	3 901	2 595	216	49 411	4 118	2 925	244		
31102	94	4 RK	1 404 000	991 000	2 395 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260		
31103	46	2 RK	859 000	386 000	1 245 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31104	46	2 RK	859 000	386 000	1 245 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31105	100	4 RK	1 467 000	1 028 000	2 495 000	61 873	5 156	2 595	216	64 468	5 372	3 125	260		
31106	39	2 RK	786 000	389 000	1 175 000	33 151	2 763	2 595	216	35 746	2 979	1 625	135		
31201	68	3 RK	1 110 000	785 000	1 895 000	46 816	3 901	2 595	216	49 411	4 118	2 925	244		
31202	94	4 RK	1 404 000	1 041 000	2 445 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260		
31203	46	2 RK	859 000	486 000	1 345 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31204	46	2 RK	859 000	486 000	1 345 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135		
31205	100	4 RK	1 467 000	1 078 000	2 545 000	61 873	5 156	2 595	216	64 468	5 372	3 125	260		

Nr	LÄGENHET		INSATS UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		
	Boarea cirka *)	Storlek **)	Andelstal ***)	AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	per år	LGH	per mån	BREDBAND ****)	per år	exkl varmvatten	per mån	per år	per mån	per år
	m ²		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31206	39	2 RK	1,1606	786 000	439 000	1 225 000	33 151	2 763	2 595	216	35 746	2 979	1 625	135	
31301	68	3 RK	1,6390	1 110 000	835 000	1 945 000	46 816	3 901	2 595	216	49 411	4 118	2 925	244	
31302	94	4 RK	2,0731	1 404 000	1 091 000	2 495 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260	
31303	46	2 RK	1,2684	859 000	536 000	1 395 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135	
31304	46	2 RK	1,2684	859 000	536 000	1 395 000	36 229	3 019	2 595	216	38 824	3 235	1 625	135	
31305	100	4 RK	2,1661	1 467 000	1 128 000	2 595 000	61 873	5 156	2 595	216	64 468	5 372	3 125	260	
31306	39	2 RK	1,1606	786 000	489 000	1 275 000	33 151	2 763	2 595	216	35 746	2 979	1 625	135	
31401	68	3 RK	1,6390	1 110 000	885 000	1 995 000	46 816	3 901	2 595	216	49 411	4 118	2 925	244	
31402	94	4 RK	2,0731	1 404 000	1 141 000	2 545 000	59 215	4 935	2 595	216	61 810	5 151	3 125	260	
31403	65	2 RK	1,5622	1 058 000	837 000	1 895 000	44 622	3 719	2 595	216	47 217	3 935	1 625	135	
31404	39	2 RK	1,1606	786 000	539 000	1 325 000	33 151	2 763	2 595	216	35 746	2 979	1 625	135	
Justering			-0,0007												
SUMMA	4 051		100,0000	67 724 000	45 061 000	112 785 000	2 856 345	168 675	3 025 020	139 325					

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handduktork samt utökad bredband,

abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) och kök (K)

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,5%

Taxeringsvärde, AFT 2013 tkr:

Bostäder:	61 200	Fastighetsskatt
Garage:		2,0%
Lokaler:		2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader											
Räntor	-1 877	-1 871	-1 865	-1 858	-1 851	-1 843	-1 834	-1 825	-1 815	-1 804	-1 794 tkr
Amortering/avskrivning	-30	-33	-36	-40	-45	-50	-55	-61	-68	-75	-83 tkr
Extra amortering/avskrivning	-99	-109	-118	-127	-136	-144	-151	-158	-165	-170	-188 tkr
Kapitalkostnader	-2 006	-2 013	-2 020	-2 026	-2 032	-2 036	-2 040	-2 044	-2 047	-2 049	-2 065 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll											
Driftskostnader	-1 204	-1 228	-1 253	-1 278	-1 304	-1 366 *	-1 393	-1 421	-1 449	-1 478	-1 508 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126	-126 tkr
Övriga kostnader											
SUMMA KOSTNADER	-3 336	-3 367	-3 399	-3 430	-3 462	-3 528	-3 559	-3 591	-3 622	-3 653	-3 699 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² , inkl bredband och vv	781	797	813	829	846	862	880	897	915	934	952 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	3 164	3 228	3 292	3 358	3 425	3 494	3 564	3 635	3 708	3 782	3 857 tkr
Hyresintäkter	171	173	174	176	178	180	182	183	185	187	189 tkr
SUMMA INTÄKTER	3 335	3 400	3 467	3 534	3 603	3 673	3 745	3 818	3 893	3 969	4 046 tkr
RESULTAT	0	33	68	105	142	145	186	227	271	316	347 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	126	285	479	709	977	1 248	1 560	1 913	2 309	2 751	3 224 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	126	252	378	504	630	756	882	1 008	1 134	1 260	1 386 tkr

*¹) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

**¹) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 336	3 367	3 399	3 430	3 462	3 528	3 559	3 591	3 622	3 653	3 699

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2013-02-13 ökar med 1,4% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,5%
- innehåller räntenivå per 2013-02-13	3,1%
- och en reserv för räntökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,5%

B. Om räntenivån per 2013-02-13 ökar med 2,4% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	420	419	417	416	414	412	410	408	406	404	401 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-33	-68	-105	-142	-145	-186	-227	-271	-316	-347 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	420	386	349	311	272	267	224	181	135	88	54 tkr

C. Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:

	0	12	24	37	50	65	81	97	115	133	151 tkr
--	---	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	---------

2013030806461

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 mars 2013 för bostadsrättsföreningen Västra Åkanten, org nr: 769625-4221.

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.

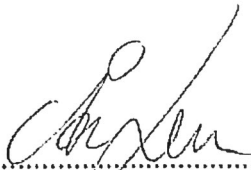
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

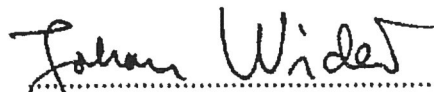
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 4 mars 2013



Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA