

Organisationsnr: 769609-4619

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGEN 1
UPPSALA KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
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 7
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 8
F.	Ekonomisk prognos	Sid 9
G.	Känslighetsanalys	Sid 10
H.	Särskilda förhållanden	Sid 11
I.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 12

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Kungsängen 1
i Uppsala kommun, betygas

Sundsvall 4.12.2003

Rose Marie Nyström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1, Uppsala kommun, organisationsnummer 769609-4619 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av flerbostadshus innehållande sammanlagt 50 lägenheter kommer att påbörjas under fjärde kvartalet 2003 och inflyttning beräknas ske med början december 2004.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd. Upplåtelse får endast ske till fysisk person

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 kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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 entreprenadkontrakt daterat 2003-11-04. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag hos Länsstyrelsen i Uppsala Län. Beslut i ärendet har meddelats 2003-08-21.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea hypotek AB och Nordea Bank Sverige AB

Försäkrings AB Bostadsgaranti utställer en försäkring - byggsäkerhet under entreprenadtiden - som fyller entreprenörens skyldighet att ställa säkerhet enligt entreprenadkontrakt och som för bostadsrättsprojekt även omfattar en bakomliggande säkerhet avseende entreprenörens åtagande att förvärva lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt.

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

Föreningen kommer att teckna byggförsäkring hos GAR-BO FÖRSÄKRINGS AB

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Kungsängen 23:2, Uppsala Kommun
Adress:	Kungsängsgatan 57B-D
Tomtens areal:	ca:1646 m ²
Lägenhetsarea bostäder:	3 946 m ²
Antal bostadslägenheter:	50 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i sju våningar

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Vattenfalls fjärrvärmenät

Undercentral, elcentral, städ

Frånluftsventilation

Hissar, 3 st

Kabel-TV basutbud (ej betalkanaler)

Gemensamma utrymmen

Soprum, cykelförråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande elservis

Anslutningar för vatten och avlopp

Grönytor, gångvägar, lekplats

Parkering i gemensamhetsanläggning

39st i garage

1 st öppen plats på interngata

Officialservitut

Fastigheten belastas av officialservitut avseende gång- och cykelväg

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende körvägar, belysning gång och cykelvägar garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvartespark, miljöstation, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med putsad fasad och inslag av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller lättvägg
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar
Yttertak:	Takkassetter, bandfalsad plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med aluminiumbeklädnad
Ytterdörrar	Stål
Tamburdörrar	Trä
Värme	Vattenburen (radiatorer)
Ventilation	Mekansik frånluft

BRF KUNGSÄNGEN 1

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kaprum	Parkett	Tapet	Målat	Kapphylla Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar Gardinbeslag Braskamin i lgh 57B-73 57C-71,57D-71 och 57D-73
Kök	Parkett	Tapet/målat stänkskydd av kakel	Målat	Fönsterbänkar Gardinbeslag Spis Kyl/Frys-skåp i 1-3rk Kyl och frys i 4 rk samt 57B-73 och 57D-71 Spisfläkt Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum/Alkov	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänk Gardinbeslag Skåp enl. ritning
Klk/Frd	Linoleum	Målat	Målat	Inredning enl. ritning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsskåp Handdukshängare Klädkrok Toalett-pappershållare Skena för duschdraperi
WC/D/T	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsskåp Handdukshängare Klädkrok Toalett-pappershållare Skena för duschdraperi Tvättmaskin Torkskåp på vägg
WC	Klinker	Väv	Målat	Handdukshängare Klädkrok Toalett-pappershållare
Bastu	Klinker	Bastupanel	Bastupanel	Lavar Bastuaggregat

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
Typ av rum framgår av ritning.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 104 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 104 000 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Vid slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 45 000 000 kr
varav för garage till 1 872 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån och förutsatt att räntebidragsperioden löper från samma dag.

Kapitalkostnader

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

Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

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

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån 1	8 406 000	1	4,80%	403 488	5 884	409 372
Bottenlån 2	12 609 000	3	5,20%	655 668	8 826	664 494
Bottenlån 3	21 015 000	5	5,55%	1 166 333	14 711	1 181 043
Extra amortering ⁴⁾					275 000	275 000
Summa lån	42 030 000			2 225 489	304 421	2 529 910
Insatser	24 991 000					
Upplåtelseavgifter	36 979 000					
Summa finansiering	104 000 000					
						Avgår statligt räntebidrag ⁵⁾
						-620 194
						Summa nettokapitalkostnad år 1 (inkl amort)
						1 909 716
						Summa nettokapitalkostnad år 2 (inkl amort)
						1 895 943
						Summa nettokapitalkostnad år 3 (inkl amort)
						1 883 305

1) Amortering år 2: 306 943 år 3: 310 305
Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillsfallet, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:
år 1: år 2: år 3:
29 421 kr 31 943 kr 35 305 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt till 1, 3 respektive 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) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån 5,30%

4) Extra amortering alternativt räntereserv. Här nyttjad som amortering.

5) Beräknat statligt räntebidrag år 1:
Räntebidragsunderlag (RBU) 40 142 000
Beräknad subventionsränta (Sub) 5,15%
Räntebidrag per år 30,00% av Sub 1,5450%

BRF KUNGSÄNGEN 1

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	25 kr/m ² lgharea	98 650
--	------------------------------	--------

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, ekonomisk b)	62 500	
Adm, styr.arv, m m	10 000	
Revisionsarvode	12 000	
Vattenavgifter	75 000	
Värmeavgifter	270 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	90 000	
Sophämtning	66 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	100 000	
Kabel-TV (grundutbud)	30 000	
Försäkringar	33 000	
Gemensamhetsanläggningar d)	100 000	
Fastighetsskatt bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	18 720	
Statlig inkomstskatt e)		
		867 220

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	2 875 586
---	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och fram till garantitidens utgång, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av gemensamhetsanläggningar, efter avräkningsdagen och fram till godkänd slutbesiktning och att anläggningsbeslut registrerats mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt. Förändring av antagen räntenivå på föreningens beräknade lån och antaget taxeringsvärde medför förändring av statlig inkomstskatt. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret samt statlig inkomstskatt fram till avräkningstidpunkten betalas av entreprenören.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Årsavgifter bostadslägenheter	3 946 m ² 643 kr/m ² (i snitt)	2 538 626
Hyra garage	39 st 9 600 kr/st (800 kr/mån, 90 % uthyrt)	336 960

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 875 586
--	------------------

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

BRF KUNGSÄNGEN 1

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andels- tal	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		
	Storlek	Yta					kr/år	kr/mån	
	m ²	%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån		
B11	u	3 RK	80	2,0567	514 000	626 000	1 140 000	52 213	4 351
B13	u	3 RKU	104	2,4369	609 000	871 000	1 480 000	61 863	5 155
B21	b	2 RK	65	1,7406	435 000	455 000	890 000	44 188	3 682
B22	b	2 RK	59	1,6486	412 000	398 000	810 000	41 852	3 488
B23	b	2 RK	74	1,8847	471 000	529 000	1 000 000	47 845	3 987
B31	b	2 RK	65	1,7406	435 000	475 000	910 000	44 188	3 682
B32	b	2 RK	59	1,6486	412 000	418 000	830 000	41 852	3 488
B33	b	2 RK	74	1,8847	471 000	549 000	1 020 000	47 845	3 987
B41	b	2 RK	65	1,7406	435 000	505 000	940 000	44 188	3 682
B42	b	2 RK	59	1,6486	412 000	448 000	860 000	41 852	3 488
B43	b	2 RK	74	1,8847	471 000	579 000	1 050 000	47 845	3 987
B51	b	2 RK	65	1,7406	435 000	535 000	970 000	44 188	3 682
B52	b	2 RK	59	1,6486	412 000	478 000	890 000	41 852	3 488
B53	b	2 RK	74	1,8847	471 000	609 000	1 080 000	47 845	3 987
B61	b	2 RK	65	1,7406	435 000	565 000	1 000 000	44 188	3 682
B62	b	2 RK	59	1,6486	412 000	508 000	920 000	41 852	3 488
B63	b	2 RK	74	1,8847	471 000	639 000	1 110 000	47 845	3 987
B73	t	3 RK	92	2,2688	567 000	1 353 000	1 920 000	57 597	4 800
C11	u	3 RK	88	2,1848	546 000	614 000	1 160 000	55 464	4 622
C12	u	3 RK	81	2,0727	518 000	712 000	1 230 000	52 619	4 385
C21	b	2 RK	72	1,8527	463 000	457 000	920 000	47 032	3 919
C22	b	3 RK	97	2,3288	582 000	958 000	1 540 000	59 120	4 927
C31	b	2 RK	72	1,8527	463 000	477 000	940 000	47 032	3 919
C32	b	3 RK	97	2,3288	582 000	978 000	1 560 000	59 120	4 927
C41	b	2 RK	72	1,8527	463 000	507 000	970 000	47 032	3 919
C42	b	3 RK	97	2,3288	582 000	1 008 000	1 590 000	59 120	4 927
C51	b	2 RK	72	1,8527	463 000	537 000	1 000 000	47 032	3 919
C52	b	3 RK	97	2,3288	582 000	1 038 000	1 620 000	59 120	4 927
C61	b	2 RK	72	1,8527	463 000	567 000	1 030 000	47 032	3 919
C62	b	3 RK	97	2,3288	582 000	1 068 000	1 650 000	59 120	4 927
C71	t	5 RK	127	2,9331	733 000	2 097 000	2 830 000	74 459	6 205
D11	u	1 RK	49	1,3925	348 000	292 000	640 000	35 350	2 946
D13	b	3 RK	89	2,2008	550 000	810 000	1 360 000	55 870	4 656
D21	b	4 RK	102	2,4689	617 000	843 000	1 460 000	62 676	5 223
D22	b	1 RK	46	1,3445	336 000	284 000	620 000	34 131	2 844
D23	b	3 RK	89	2,2008	550 000	830 000	1 380 000	55 870	4 656
D31	b	4 RK	102	2,4689	617 000	903 000	1 520 000	62 676	5 223
D32	b	1 RK	46	1,3445	336 000	304 000	640 000	34 131	2 844
D33	b	3 RK	89	2,2008	550 000	860 000	1 410 000	55 870	4 656
D41	b	4 RK	102	2,4689	617 000	943 000	1 560 000	62 676	5 223
D42	b	1 RK	46	1,3445	336 000	334 000	670 000	34 131	2 844
D43	b	3 RK	89	2,2008	550 000	890 000	1 440 000	55 870	4 656
D51	b	4 RK	102	2,4689	617 000	973 000	1 590 000	62 676	5 223
D52	b	1 RK	46	1,3445	336 000	364 000	700 000	34 131	2 844
D53	b	3 RK	89	2,2008	550 000	920 000	1 470 000	55 870	4 656
D61	b	4 RK	102	2,4689	617 000	1 003 000	1 620 000	62 676	5 223
D62	b	1 RK	46	1,3445	336 000	394 000	730 000	34 131	2 844
D63	b	3 RK	89	2,2008	550 000	950 000	1 500 000	55 870	4 656
D71	t	3 RK	84	2,1408	535 000	1 335 000	1 870 000	54 346	4 529
D73	t	4 RK	132	2,9651	741 000	2 189 000	2 930 000	75 272	6 273
justering				-0,0002	0				
SUMMA			3946	100,0000	24 991 000	36 979 000	61 970 000	2 538 626	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel och eventuell hyra av parkeringsplats

I hushållsel ingår förbrukningen av el för komfortvärme i golv i wc/d samt wc/d/t och el för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen RKU avser att lägenheten har en uthyrningsdel

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, t med terrass, b med balkong

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

BRF KUNGSÄNGEN 1

F. EKONOMISK PROGNOSEN**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		5,295%
Subventionsränta		5,150%

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde	bostäder: 43 128	garage: 1 872 tkr, uppskattat 2004
Uppskattad förändring per år:	2,00%	
Fastighetsskatt	år 1-5	0,00%
	år 6-10	0,25%
	år 11-	0,50%
		1,00%
		1,00%

År efter färdigställande:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader											
Räntor	-2 225	-2 209	-2 193	-2 177	-2 160	-2 143	-2 126	-2 109	-2 091	-2 073	-2 055 tkr
Avgår räntebidrag	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620	620 tkr
Amorteringar/avskrivningar	not 1 sida 6	-29	-32	-35	-40	-44	-48	-54	-59	-65	-72 tkr
Extra amort/räntereserv	not 4 sida 6	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275 tkr
Nettokapitalkostnad	-1 909	-1 896	-1 883	-1 872	-1 859	-1 846	-1 835	-1 823	-1 811	-1 800	-1 790 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll	-849	-866	-883	-901	-919	-937	-956	-975	-995	-1 015	-1 035 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99	-99 tkr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	-19	-19	-19	-20	-20	-140	-143	-145	-148	-151	-286 tkr
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	-4	-17	-31	-45	-59 tkr
SUMMA KOSTNADER	-2 876	-2 880	-2 885	-2 891	-2 897	-3 022	-3 036	-3 059	-3 084	-3 110	-3 269 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	643	656	669	683	696	710	725	739	754	769	784 kr/m ²
Årsavgifter	2 539	2 589	2 641	2 694	2 748	2 803	2 859	2 916	2 974	3 034	3 095 tkr
Hysesintäkter	337	340	344	347	351	354	358	361	365	369	372 tkr
SUMMA INTÄKTER	2 876	2 930	2 985	3 041	3 099	3 157	3 217	3 277	3 339	3 402	3 467 tkr
RESULTAT	-1	50	100	150	202	135	181	218	255	292	198 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	98	247	446	695	996	1 230	1 509	1 826	2 180	2 572	2 869 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	99	198	297	396	495	594	693	792	891	990	1 089 tkr

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig kostnad:	2 876	2 880	2 885	2 891	2 897	3 022	3 036	3 059	3 084	3 110		3 269

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**A. Om räntenivån per 031111 ökar med 1,3%**

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med ca 1,3%

Antagen ränta i ekonomisk plan	5,30%
- innehåller räntenivå per 031111	4,67%
- och en reserv för ränteökning	0,62%
Reserv extra amortering/ränteökning	0,65%
Total ränta i ekonomisk plan	5,95%

Antagen subventionsränta i ekonomisk plan 5,15%

B. Om räntenivån per 031111 ökar med 2,3 %, dvs 1 % över antagen total ränta (inkl amorteringsreserv) i ekonomisk plan:

Ränta	696	710	724	737	751	765	779	792	806	820		833 tkr
Räntebidrag	-199	-199	-199	-199	-199	-199	-199	-199	-199	-199		-199 tkr
Amortering	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275	-275		-275 tkr
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	-4	-17	-31	-45		-59 tkr
Ökning av totala kostnaden blir:	222	236	250	263	277	291	301	301	301	301		300 tkr
Kostnad som täcks av resultat:	1	-50	-100	-150	-202	-135	-181	-218	-255	-292		-198 tkr
Behov årsavgiftsökning:	223	186	150	113	75	156	120	83	46	9		102 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, medan inkomstskatten ökar, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.

Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

D. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1,00%

ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	8	17	26	35	45	56	67	79	91	104	118	tkr
--	---	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av skötselområdet/ uteplatsen som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och yta. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.
- 9 Några andra avgifter än de 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, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

2003-11-27

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGEN 1


Kurt Stener


Göran Kjulsten


Gerty Pettersen

I. INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 november 2003 för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 1.

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.

Stockholm den 28 november 2003



Ivar Stenport
Civ ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2003-11-28 för Brf Kungsängen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2003-10-27
Registreringsbevis	2003-10-27
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2003-08-21
Offert byggfelsförsäkring	2003-10-02
Köpekontrakt för marken	2003-11-28
Exploateringsavtal	2002-05-31
Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2003-11-04
Tidplan	2003-10-27
Betalningsplan	2003-10-27
Teknisk beskrivning	2003-10-27
Rumsbeskrivning	2003-10-27
Ritningar enl. ritningsförteckning	2003-10-27
Särskilda bestämmelser	2003-10-27
Utdrag från fastighetsregistret	2003-11-18
Låneoffert avs. kort och lång finansiering	2003-09-30
Bekräftelse räntenivå 2003-10-28	2003-11-11