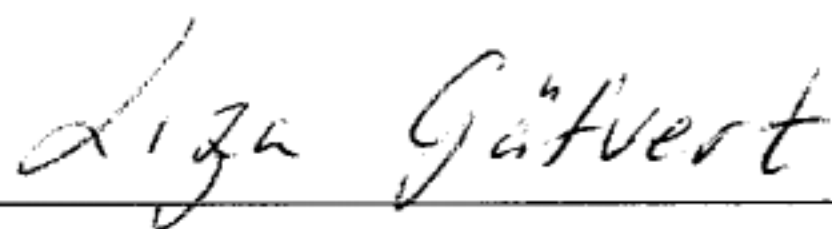




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2017-08-14



Liza Gäfvert

2017080901467

Registrerad av Bolagsverket 2017-08-11

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN

STOCKHOLM
2017-07-06

Handwritten signature



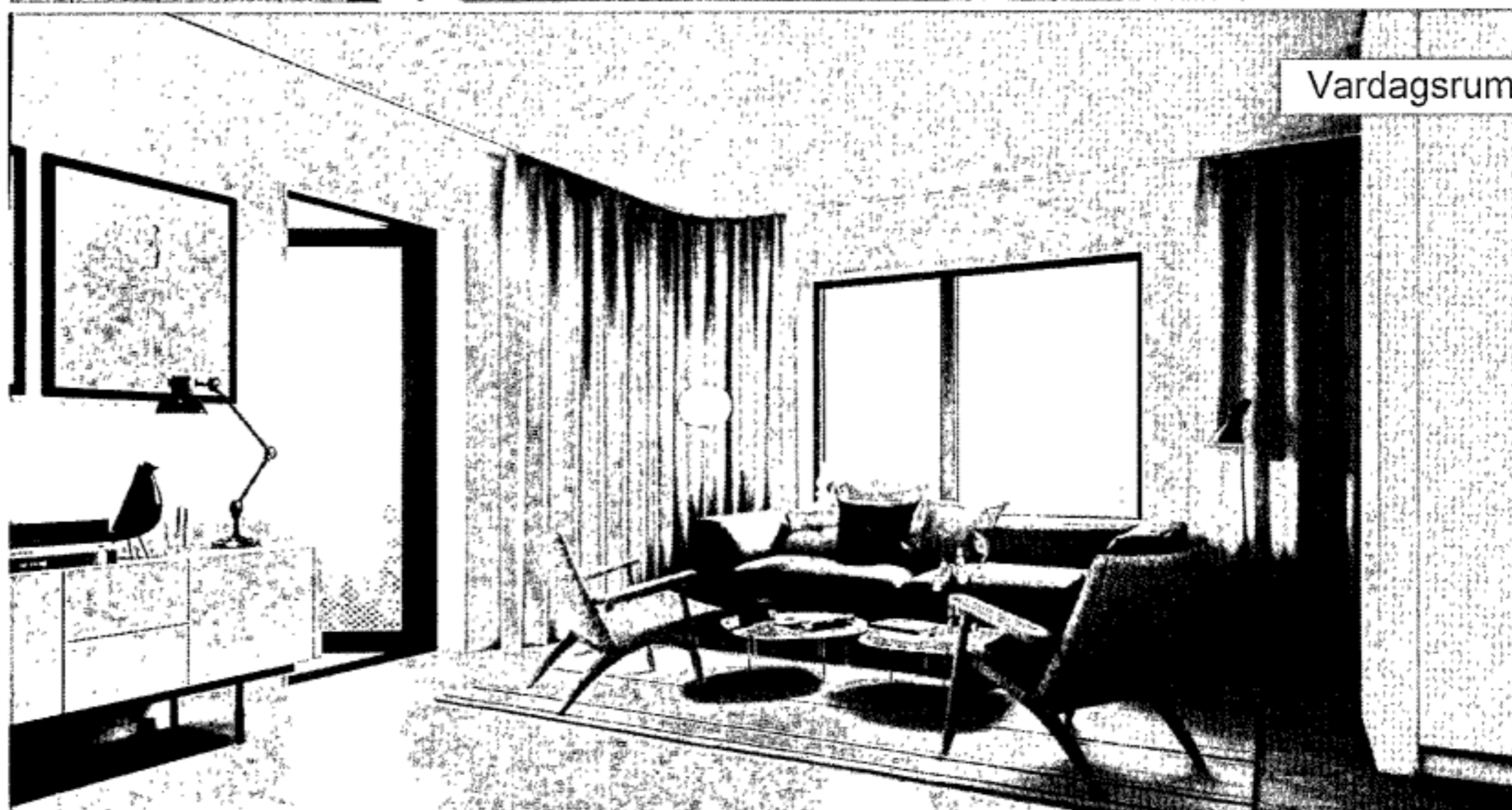
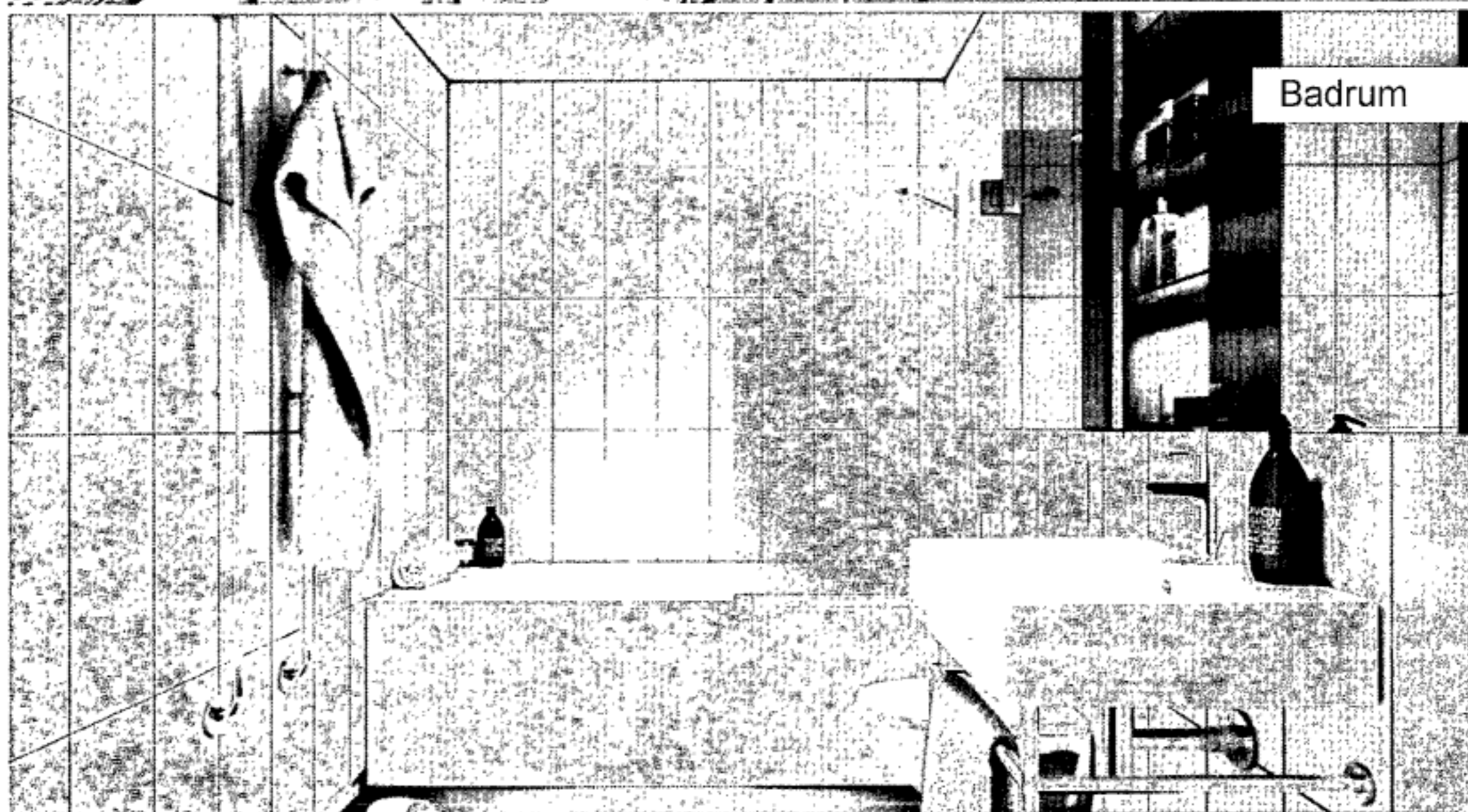
2017080901468



best
h



2017080901469



hw
h



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL	5
FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER	5
FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM	5
INFLYTTNING.....	5
TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT.....	5
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	6
TOMT OCH LÄGE.....	6
KARTA	6
UTHYRNINGSBAR AREA	7
BYGGNADSBESKRIVNING	7
TEKNISK BESKRIVNING	7
BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING	8
TAXERINGSinFORMATION OCH KOMMUNAL AVGIFT	11
MERVÄRDESSKATT	12
STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER.....	12
SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER.....	12
SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	12
PLANER OCH BESTÄMMELSER	12
OBJEKTSINFORMATION.....	12
FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV	12
FÖRSÄKRINGSSKYDD	13
AVSKRIVNINGAR	13
AMORTERINGAR.....	13
KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA.....	13
EKONOMISK KALKYL MED PROGNOs	14
KÄNSLIGHETSANALYS.....	15
LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	16
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17
INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN	18

h

h

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

ORGANISATIONSNUMMER OCH ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Utsikten som registrerats hos Bolagsverket 2010-07-02 med organisationsnummer 769621-7277 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

FÖRVÄRV AV FAST EGENDOM

Bostadsrättsföreningen Utsikten har förvärvat fastigheten Stockholm Väbeln 4 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i ett aktiebolag som ägt fastigheten och därefter förvärvat fastigheten för dess skattemässiga värde. Bostadsrättsföreningen har ingått avtal om utförande av entreprenader med ett stort antal entreprenörer avseende uppförandet av ett nytt flerbostadshus i Patriams regi.

På Fastigheten uppförs en byggnad som för närvarande är under utveckling till 36 stycken bostadslägenheter med underbyggt garage om totalt 21 garageplatser. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna.

Förhandsavtal avseende bostadsrättsupplåtelser har tecknats för samtliga bostadslägenheter i föreningens hus utom lägenhet 1102.

INFLYTTNING

Inflyttning sker i samband med färdigställandet av byggnaden. Inflyttningen sker successivt och tidsplaneras för att äga rum under september 2017.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt under september 2017 så snart entreprenaderna avslutats och godkänts samt en slutlig kostnad fastställts på extra föreningsstämma.



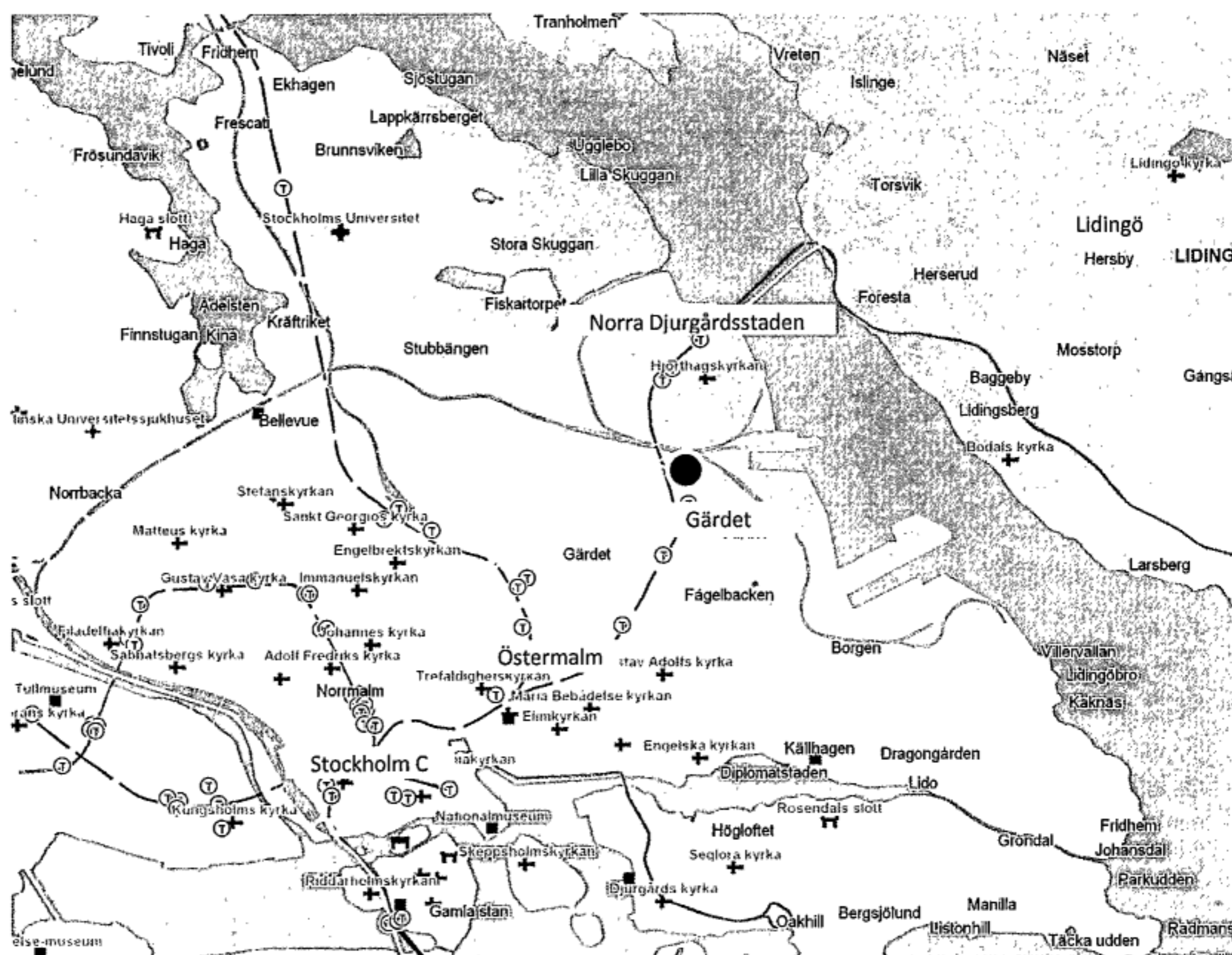
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

TOMT OCH LÄGE

Fastigheten Våbeln 4 är belägen på Gärdet i Stockholm med adress Studentbacken 1. Fastigheten ligger i anslutning ett område bebyggt med flerbostadshus. Kommunikationsläget är utmärkt med tunnelbanans station Gärdet inom bekvämt gångavstånd samt utfart på Lidingövägen i närområdet.

Fastigheten innehåller med äganderätt och har en markareal om cirka 2 287 kvadratmeter.

KARTA





UTHYRNINGSBAR AREA

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 3 125 kvadratmeter boarea. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	3 125	100 %
Lokaler	0	0 %
Summa	3 125	100 %

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden består av 13 våningar varav en under mark samt två i souterräng. På källarplan 07 finns garage, lägenhetsförråd, undercentral och elrum. Souterräng plan 08 finns vinförvaring, lägenhetsförråd och cykelrum. Souterräng plan 09 finns ytterligare lägenhetsförråd.

Entré från gatuplanet finns på plan 10. Plan 8-20 är bostadsvåningar. På plan 20 finns en gemensam takterrass med gemensamt orangeri.

TEKNISK BESKRIVNING

Grundläggning	Betongplatta på mark/ berg
Källarväggar	Prefabricerade sandwich-element, betong
Bjälklag	Betong
Ytterväggar	Prefabricerade sandwich-element, betong
Yttertak	Terrassbjälklag med betongplattor samt plåttak
Fasad	Tegel
Balkonger	Terrass, balkong eller uteplats. Räcken i perforerad plåt.
Fönster/fönsterdörrar	Aluminium
Sophantering	Moloker invid gata
Uppvärmning	Luftburen värme, förvärmningsbatteri i lgh. Fjärrvärme och bergvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft (FTX), värmeåtervinning på frånluften.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter. TR2-trapphus.
Hiss	En personhiss och en bilhiss.



Installationer

Fiber för bredband, TV och telefoni, fjärrvärme, elnät samt vatten och avlopp.

BOSTÄDER, GENERELL RUMSBESKRIVNING

ALLMÄNT, SAMTLIGA LÄGENHETER

Belysning: Infällda spotlights, Maxel arix, Warmdim, fast, art. Nr 4402

Tele, TV, data: Uttag i samtliga rum (exkl, badrum)

Innerdörrar: Vitmålade NCS 0500-N

Dörrfoder: Vitmålade NCS 0500-N

Tamburdörr: Säkerhetsdörr. Vit NCS 0500-N på insidan

Fönster/fönsterdörrar: Schüco, Ral7022, AWS 120 CC,SI

Glaspartier: Schüco, Ral7022, ASS 70.HI

Fönsterbänkar: Marmor Bardiglio Nuvolato, 30 mm

Förvaring (ST, G, L): Ballingslöv, vitmålade NCS 0500-N

HALL

Golv: Kalksten, Jämtland grå

Sockel: Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,

Väggar: Vitmålade, NCS 0500-N

Innertak: Skarv mellan plattbärlag mjukfogas. Vitmålat, NCS 0500-N

Gipsat innertak: Vitmålat, NCS S0500-N

Belysning tak: Infällda spotlights, Maxel arix, Warmdim, fast, art. Nr 4402

Hatthylla: Scherlins, Ek, 1200

BADRUM

Golv: Klinker, 10x10 Concrete Fuse, mellangrå

Väggar: Kakel 20x50, White Lucido Blank

Innertak: Vitmålat, NCS 0500-N



2017080901475

Belysning tak moduler:	Infällda spotlights, Downl. Led comfort G2 vit
Belysning tak platsbyggda:	Infällda spotlights, Hide a little comfort G2, IP 44, vit
Spegelskåp:	Duravit, Vero VE7500 L/R 600
Spegel:	Duravit, Spegel 800, LM7865, ink sidobelysning
Tvättställ:	Vero, #045460
Blandare:	Grohe, Quadra, krom
Dusch:	Grohe, Quadra, krom
Toalettstol:	IFÖ, sign 6875-000009
Handdukstork:	Inredningsglas AB, INR Linc 21, 1750 mm, blank, rostfri
Toalettpappershållare:	Geesa 145
Duschvägg/badkarsvägg:	Inredningsglas AB, ARC 20 900x2000

VARDAGSRUM

Golv:	Kährs Ek Nouveau Sow
Golv invändigt orangeri:	Kalksten, Jämtland grå
Sockel:	Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,
Väggar:	Vitmålade, NCS 0500-N
Innertak:	Skarv mellan plattbärlag spacklas/mjukfogas. Vitmålat, NCS 0500-N
Trappor:	Trapparvid, Ek, vit

KÖK

Golv:	Kährs Ek Nouveau Sow
Sockel:	Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,
Väggar:	Vitmålat, NCS S0500-N
Innertak:	Skarv mellan plattbärlag spacklas/mjukfogas. Vitmålat, NCS S0500-N
Gipsat innertak:	Vitmålat, NCS S0500-N

h



2017080901476

Belysning tak:	Uttag för takarmatur
Belysning väggskåp:	Infällda spotlights, Stella, Beslagdesign, led,
Kökssnickerier:	Boman kök, grå
Bänkskiva:	Marmor Bardiglio Nuvolato, 30 mm
Stänkskydd:	Marmor Bardiglio Nuvolato, 30 mm
Vitvaror:	Integrerade
Blandare:	Hansgrohe, Axor Citterio
Diskbänksskåp:	Kärl för källsortering.
Diskho:	Franke, rostfritt stål
SOVRUM	
Golv:	Kährs Ek Nouveau Sow
Sockel:	Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,
Väggar:	Vitmålade, NCS 0500-N
Innertak:	Skarv mellan plattbärlag spacklas/mjukfogas. Vitmålat, NCS 0500-N
KLÄDKAMMARE/FÖRRÅD	
Golv:	Kährs Ek Nouveau Sow
Sockel:	Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,
Väggar:	Vitmålade, NCS 0500-N
Innertak:	Skarv mellan plattbärlag spacklas/mjukfogas. Vitmålat, NCS 0500-N
TVÄTT/KLÄDVÄRD	
Golv:	Klinker, 10x10 Concrete Fuse
Sockel:	Trä, målad, spikhål täcks, NCS 0500-N,
Väggar:	Vitmålat, NCS 0500-N
Innertak:	Vitmålat, NCS 0500-N

2017080901477

Vitvaror: Siemens

Övrigt: Bänkskiva 30 mm laminerad spånskiva

BALKONGER LÄGENHETER

Golvbeläggning: Betong

Tak: Betong

Belysning: IFÖ Electric opus 200/135, Grå, E7530323

Övrigt: Balkongräcke i Perfoplat, RAL 7022

TERRASS Plan 20

Golvbeläggning: Betongplattor

Skärm: Organowood

Räcke: Glas

Övrigt: Orangeri

UTEPLATS:

Golvbeläggning: Betongplattor/ Organowood

Skärm: Trä

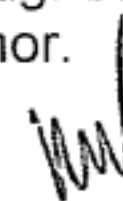
Övrigt: Planteringslåda

TAXERINGSINFORMATION OCH KOMMUNAL AVGIFT

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2016 (AFT16).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	52 000	74 000	126 000
Lokal	0	3 685	3 685
Summa	52 000	77 685	129 685

Fastigheten bedöms åsättas typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten är taxerad som under uppförande. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2017. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2016 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna och med 1 268 kronor per bostadslägenhet. Bostadsdelen kommer dock att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 2016 bedöms fastighetsskatten och den kommunala avgiften för Fastigheten uppgå till cirka 36 850 kronor.



MERVÄRDESSKATT

Fastigheten kommer att inte att vara registrerad för frivillig mervärdesskatt.

STATLIGA BOSTADSBYGGNADSSUBVENTIONER

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Fastigheten omfattas inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

SAMFÄLLIGHETER OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Detaljplan: Väbeln 2 Populärnamn: Ladugårdsgärdet Ändamål: Bostäder	2015-09-22 Laga kraft: 2015-09-22 Genomf. start: 2015-09-23 Genomf. slut: 2020-09-22	0180K-P2010-11732 Arkivplats: B2
Naturvårds- bestämmelser	Samrådsområde: Kungliga nationalstadsparken	2016-02-08 Laga kraft: 2016-05-31	0180K-P2016-17263 Objektnummer: 4026708 01LST 511-15839- 2015

OBJEKTSINFORMATION

Fastigheten kommer att omfatta 36 bostadslägenheter och 21 garageplatser.

FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Fastigheten bedöms efter genomförd entreprenad sakna förutsägbara underhållsbehov utöver normalt löpande underhåll. Styrelsen har fastställt en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden om 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde i enlighet med föreningens stadgar.





FÖRSÄKRINGSSKYDD

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer vidta bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastigheter om 1 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen. Det bokförda värdet för fastigheterna bedöms uppgå till cirka [ange belopp] miljoner kronor vid tillträdet.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera).

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om cirka 1 440 000 kronor för år 1. Dessa redovisas särskilt i föreningens kalkyl som ett bokföringsmässigt underskott.

Fastigheterna förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag som äger fastigheten, varefter fastigheterna överlåts till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Aktiebolaget likvideras därefter. Bostadsrättsföreningen kommer att göra en omedelbar avskrivning av värdet på aktierna i det aktiebolag som förvärvades och sedermera likviderades. Under föreningens första år kommer därför att redovisas en bokföringsmässig förlust motsvarande anskaffningsvärdet för aktierna. Denna förlust kan för närvarande beräknas uppgå till cirka 50,1 miljoner kronor.

AMORTERINGAR

Föreningen har inom denna ekonomiska plan angivit en årlig amortering om cirka 239 000 kronor. Nuvarande ränteläge indikerar att föreningen kommer att ha en mycket stor räntereserv inom de kalkyler som upprättats samt avsättningar för uppbyggnad av en renoveringsfond för framtida underhållsbehov som bedöms uppstå mer än tio år framåt i tiden. Styrelsen kan komma att besluta om att nyttja dessa likviditetsreserver för att frivilligt genomföra amorteringar på föreningens lån utöver vad som följer av den ekonomiska planen.

KOSTNADER FÖR MEDLEMMARNA

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten, hushållsel samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system. Kostnaden för hushållsel har schabloniserats till 40 kronor per kvadratmeter och år.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.



2017080901480

EKONOMISK KALKYL MED PROGNOSEN

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2016-2018

		Bostad	Lokal
Byggnad	77 685 000	74 000 000	3 685 000
Mark	52 000 000	52 000 000	0
Summa	129 685 000	126 000 000	3 685 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Beräknad slutlig anskaffningskostnad ¹⁾	290 389 320
Stämpelskatt	1 003 305
Föreningsbildningskostnader	267 500
Disponibla medel (kassa)	200 000
Summa	291 860 125

92 939 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	139 000 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	139 000 000

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Stadshypotek	12 000 000	3,00	360 000	239 201	5 år
Stadshypotek	12 000 000	3,00	360 000	0	3 år
Stadshypotek	12 000 000	3,00	360 000	0	2 år
Stadshypotek	11 840 125	3,00	355 204	0	3-MÅN
Summa	47 840 125	3,00%	1 435 204	239 201	

Insatser vid fastighetsköpet	238 325 000
Upplåtelseavgifter	5 695 000
Summa finansiering	291 860 125

Insatser totalt	238 325 000
Bostadsrätter	238 325 000
Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSEN

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 435 204	1 428 028	1 420 852	1 413 676	1 406 500	1 399 324	1 363 444
Bokföringsmässig avskrivning	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401
Amortering	239 201	239 201	239 201	239 201	239 201	239 201	239 201
Fastighetsskatt och kommunal avgift	36 850	37 587	38 339	39 106	39 888	40 685	96 047
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564
Vatten	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	70 702
El inklusive hushållsel	232 980	237 640	242 392	247 240	252 185	257 229	284 001
Sophämtning	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Kabelteve/IT	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Ventilation	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Snöröjning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning av trappor m m	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Hisskötsel, jour och årliga besiktningar	12 500	12 750	13 005	13 265	13 530	13 801	15 237
Styning och mjukvaror för Media	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsskötsel	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ekonomisk förvaltning	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Revision	14 000	14 280	14 566	14 857	15 154	15 457	17 066
Reserv	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Avsättn. till yttre fond	129 685	132 279	134 924	137 623	140 375	143 183	158 085
Summa	4 234 821	4 250 065	4 265 758	4 281 908	4 298 524	4 315 617	4 459 683

D o U tot kr 954 480

Drift och underhåll kr /kvm	305 Bostäder
-----------------------------	--------------

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter, fast	1 890 217	1 887 357	1 884 584	1 881 898	1 879 303	1 876 799	1 916 845
Årsavgifter, rörliga	401 202	409 226	417 411	425 759	434 274	442 960	489 063
Hysesintäkter	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2 795 419	2 810 664	2 826 356	2 842 506	2 859 123	2 876 215	3 020 282

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Bokföringsmässigt underskott	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401	1 439 401

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	200 000	329 685	461 964	596 888	734 511	874 886	1 628 056

¹⁾ Inbegriper kostnaderna för förvärv av aktiebolag, fastighet, pantbrev och bostadsproduktionen

KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	733	729	725	721	716	712	704
-2%	733	731	729	726	724	722	725
-1%	733	733	733	732	732	732	747
0%	733	735	737	739	740	742	770
+1%	733	737	741	745	749	753	798
+2%	733	739	745	751	758	765	826
+3%	733	741	749	758	767	776	858

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	617	621	508	394	396	283	323
-2%	655	659	584	509	511	436	473
-1%	693	697	660	624	626	589	622
0%	733	735	737	739	740	742	770
+1%	769	773	813	853	855	896	920
+2%	807	811	889	968	970	1 049	1 070
+3%	845	849	966	1 083	1 085	1 202	1 219

Årsavgiften i ovanstående tabeller angiven som kr/kvm inkluderar rörlig årsavgift som vidaredebiteras efter förbrukning avseende värme och vatten.



LÄGENHETSFÖRTECKNING

2017080901482

Lgh nr	Plan	Antal rum	Boarea	Insatser totalt	Andelstal	Fast avgift		Rörlig avgift		Hyra	Uppl.- avgifter
						Årsavg.	Årsavg. / mån.	Beräknad rörlig Årsavgift ¹⁾	Beräknat per månad		
101	1/2	5	152,5	9 675 000	4,575	86 478	7 207	13 773	1 148	0	0
102	1	1	34,5	3 000 000	1,346	25 433	2 119	9 053	754	0	0
103	1	1	33,5	2 975 000	1,307	24 696	2 058	9 013	751	0	0
201	2	2	54,5	4 600 000	2,126	40 177	3 348	9 853	821	0	0
202	2	1	34,5	3 025 000	1,346	25 433	2 119	9 053	754	0	250 000
203	2	2	71,0	4 950 000	2,769	52 341	4 362	10 513	876	0	0
301	3	4	115,0	7 400 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	800 000
302	3	1	39,5	3 425 000	1,541	29 119	2 427	9 253	771	0	270 000
303	3	2	65,0	4 675 000	2,535	47 917	3 993	10 273	856	0	0
401	4	4	115,0	7 500 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
402	4	2	45,0	3 950 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	325 000
403	4	4	108,5	7 300 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
501	5	4	115,0	7 625 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
502	5	2	45,0	4 000 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	325 000
503	5	4	108,5	7 525 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
601	6	4	115,0	7 900 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
602	6	2	45,0	4 050 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	325 000
603	6	4	108,5	7 800 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	800 000
701	7	4	115,0	7 975 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	825 000
702	7	2	45,0	4 100 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	325 000
703	7	4	108,5	7 875 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
801	8	4	115,0	8 225 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	825 000
802	8	2	45,0	4 150 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	0
803	8	4	108,5	8 075 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
901	9	4	115,0	8 325 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
902	9	2	45,0	4 200 000	1,755	33 174	2 764	9 473	789	0	325 000
903	9	4	108,5	8 125 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
1001	10	4	115,0	8 400 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
1002	10	2	46,5	4 350 000	1,814	34 279	2 857	9 533	794	0	0
1003	10	4	108,5	8 200 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
1101	11	4	115,0	8 625 000	3,450	65 213	5 434	12 273	1 023	0	0
1102	11	2	47,0	4 400 000	1,833	34 648	2 887	9 553	796	0	300 000
1103	11	4	108,5	8 600 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
1201	12/13	6	150,5	14 000 000	4,515	85 344	7 112	13 693	1 141	0	0
1202	12/13	4	114,0	10 275 000	3,420	64 646	5 387	12 233	1 019	0	0
1203	12	4	108,5	9 050 000	3,255	61 527	5 127	12 013	1 001	0	0
21 st parkeringsplatser i garage					0,000	0	0	0	0	504 000	0
SUMMA/MEDEL			3 124,5	238 325 000	100,000	1 890 217	157 518	401 202	33 434	504 000	5 695 000

Areafördelning	
Bostäder	3 124,5
Lokaler	0,0
Totalt	3 124,5

Övriga intäkter	
21 stycken garageplatser	504 000
Totalt	504 000

¹⁾ Schablonberäknad utdebitering av värme och vatten efter undermätning. Kostnaderna är beräknade utifrån en normal inomhustemperatur om 21 grader i lägenheterna under uppvärmningssäsongen. Hushållsel utdebiteras likartat efter undermätning.



SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

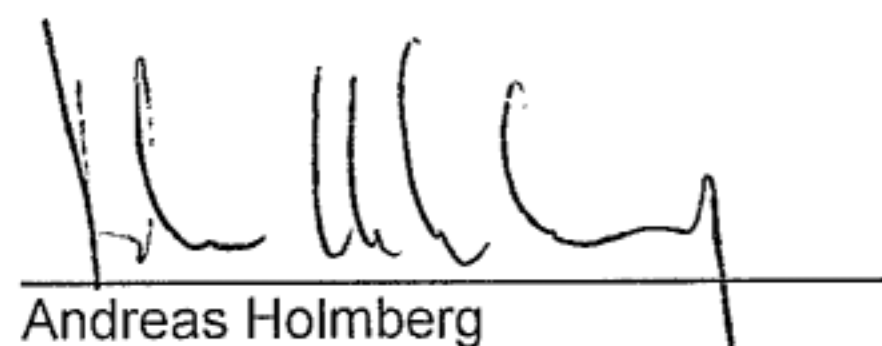
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade entreprenadavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

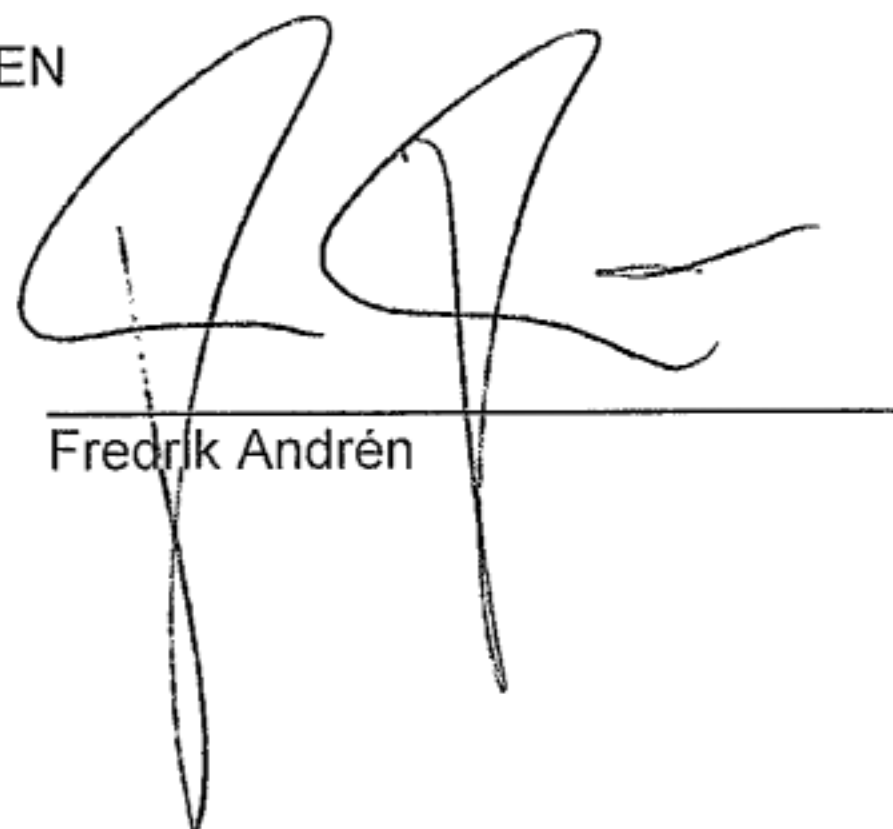
Efter genomförandet av nybyggnationen bedöms inte behov av tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligga.

Stockholm 2017-07-06

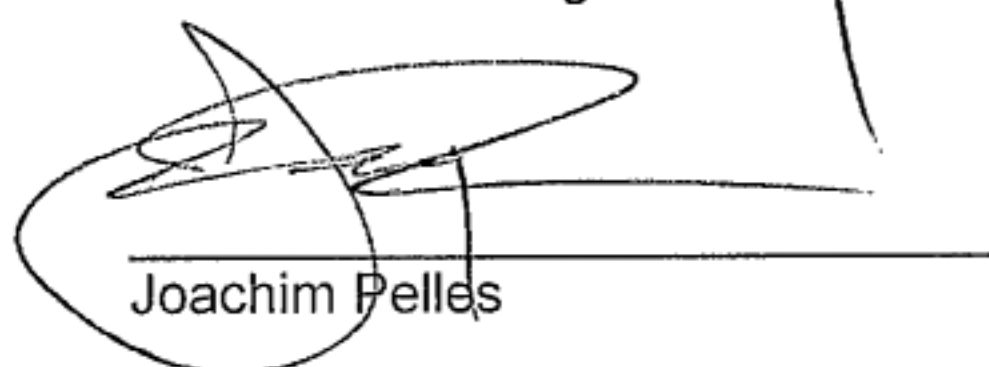
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN



Andreas Holmberg



Fredrik Andrén



Joachim Pelles

INTYG AVSEENDE EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Utsikten, org. nummer 769621-7277, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

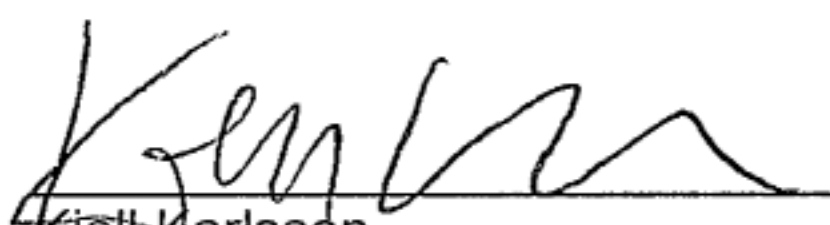
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har platsbesök i byggnaden genomförts och följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen daterade 2017-07-06
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2012-12-10
3. FDS-utdrag avseende Våbeln 4 per 2017-06-29
4. Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT16 (hyreshus) odaterad
5. Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Gärdet Bostadsutveckling AB daterat 2015-12-10
6. Köpebrev avseende Våbeln 4 per 2015-10-14
7. Transportköpebrev avseende Våbeln 4 daterat 2015-12-10
8. Värdeintyg från Latmåterimyndigheten avseende Våbeln 4 daterat 2015-11-24
9. Beslut om bygglov med ritningsbilagor per 2015-02-26
10. Rumsbeskrivning från Semrén Månsson daterad 2017-06-29
11. Teknisk beskrivning från EBAB daterad 2017-07-04
12. Lägenhetsförteckning med priser och bokningsläge från Patriam, odaterad
13. Mail med ränteindikation från Handelsbanken per 2017-06-28
14. Planritningar från Semrén Månsson daterade 2014-03-14
15. Budget för drifts- och underhållskostnader från Patriam per 2017-07-06
16. Projektprognos för Patriam Gärdet daterad 2017-06-19
17. Produktionstidsplan från EBAB daterad 2017-07-07
18. Försäljningsmaterial med arkitektritningar från Patriam (odaterat)

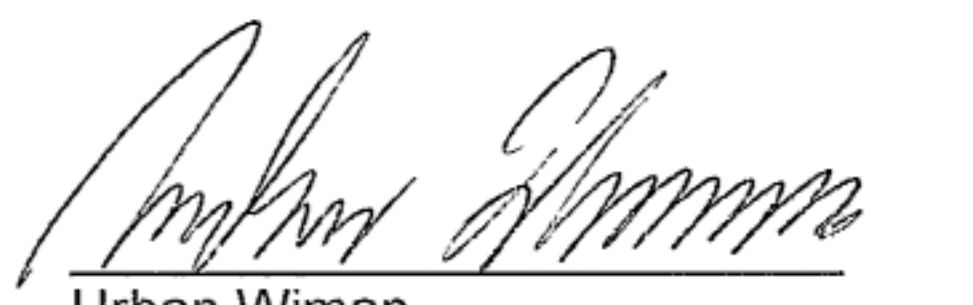
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2017-07-07



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman
Jur. kand. Juristfirman Urban Wiman

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