

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

Org nr. 7696626-9799

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	<i>sid</i>
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheterna	2-6
C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv och preliminär finansieringsplan	7
D Beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E Beräkning av föreningens årliga intäkter.	10-11
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys	12-14
G Särskilda förhållanden	15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHIELM

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pegasus i kvarteret Stiernhielm som har sitt säte i Mölndal och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bebyggelse av sammanlagt 62 lägenheter i ett femvåningshus med källare pågår och beräknas vara klar i augusti 2015. Inflyttningar i bostäderna beräknas ske med start i maj 2015. Bebyggelsen utgör den sista utbyggnadsetappen i området. I området pågår sedan tidigare uppförandet av tre flerbostadshus för en bostadsrättsförenings räkning och två flerbostadshus med hyresrätter. Planförhållandena regleras i Detaljplan för Stiernhielm 1 m. fl. daterad 2010-06-16.

Upplåtelsen av bostadsrätterna i föreningen beräknas ske med start under april 2015, dock tidigast då ekonomisk plan registrerats. 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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på entreprenadkontrakt med Skanska Sverige AB och på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet. Föreningens andel av kostnaden för utbyggnationen av gemensamhetsanläggningarna ingår i fastighetsförvärvet. Skanska Sverige AB genomför byggnadsprojektet på totalentreprenad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Svenska Handelsbanken finansierar projektet långsiktigt.

I separat garantiförbindelse till förmån för föreningen garanterar Sverigehuset i Göteborg AB ("Sverigehuset") att den slutliga kostnaden för föreningens fastighetsförvärv överensstämmer med denna ekonomiska plan. Sverigehuset garanterar vidare att stå alla merkostnader för eventuellt osålda lägenheter från planerad inflyttningsdag samt att köpa eventuellt osålda (ännu inte upplåtna) lägenheter på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Sverigehuset svarar för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster fram till avräkningsdagen då likvidavräkning sker. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post.

Lagen om byggförsäkring (1993:320) har upphört att gälla, varför sådan försäkring inte är tecknad.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Parkeringsplatser upplåts med sidoavtal. Kostnaden härför ingår inte i lägenhetens årsavgift utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör avtalet för parkeringsplatsen att gälla.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHIELM

För föreningen har kostnadskalkyl upprättats (daterad 140305) och kunder har tecknat förhandsavtal.

B

Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Stiernhielm 11
Adress	Toltorpsgatan 107-115
Tomternas areal	1 841 m ²
Boarea	ca 4 057 m ²
Byggnadernas antal	Ett flerbostadshus
Antal bostadslägenheter	62 lägenheter
Allmänna ytor i källarplan	Förråd, teknikutrymme, gemensamhetslokal m.m.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Föreningslokal/övernattningslägenhet kommer att finnas i källarplan. Separata förråd finns till samtliga bostäder i källarplan. Det finns också några gemensamma förråd. Gemensamt cykel- och barnvagnsförråd kommer att finnas samt uppställningsplats för rullstol med möjlighet till elladdning. I övrigt kommer finnas hiss, ventilation-, el och fjärrvärmecentral, trapphus och postboxar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor i anslutning till entréer samt ledningar för VA, tele och fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i Kvarteret Stiernhielms samfällighetsförening (org. nr 717915-3429) som förvaltar gemensamhetsanläggningen Stiernhielm GA:1;

Parkeringsgarage

Miljöhus

Gemensamma gårdsytor

Kommunikations och aktivitetsytor

Yttre belysning

Parkeringsplatser utomhus

Parkeringsgaraget kommer ha totalt 206 parkeringsplatser och kommer uppföras som en del av nybyggnationen. Föreningens andel i garaget kommer preliminärt motsvara 51 parkeringsplatser och två MC-parkeringsplatser. Föreningen kommer att ta såväl kostnaderna som intäkterna motsvarande föreningens andel i garaget. Övriga fastighetsägare i området kommer att ha resterande andelar i parkeringsgaraget och kommer på motsvarande sätt att ta såväl kostnaderna för som intäkterna motsvarande dessa föreningars andelar i garaget. Hyran för en parkeringsplats i garage beräknas uppgå till 900 kr per månad.

Det kommer preliminärt att finnas totalt 25 parkeringsplatser utomhus. Dessa kommer användas som gästplatser som ska tillgodose hela området.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM**Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt**

Fastigheten kommer preliminärt att ges rättighet till samt belastas av servitut av sådant slag som erfordras för ordnande av angränsande fastigheters fjärrvärme, dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och TV-nät.

"Triple Play"

Internetanslutning, TV och IP-telefoni kommer finnas i samtliga lägenheter genom Telia.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning övertar föreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastigheten kommer då fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning, hel bottenplatta på mark
Konstruktion	Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar i betong. Det åvilar entreprenören att uppfylla gällande krav på bärighet, brandkrav, ljudisolering mellan och i lägenheterna, fuktisolering etc.
Ytterväggar	Fasadelement i betong med inslag av träpartier
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar ej bärande	Gipsskiva Regelverk Gipsskiva
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong
Yttertak	Papp
Invändig trappa i trapphus	Betong trappor i standard terazzo
Entrédörrar	Lägenhetsdörr typ målad, säkerhetsdörr
Plåtarbeten	Hängrännor, fotplåt, stuprör, droppbleck och dylikt utföres med aluzinkplåt eller likvärdigt.
Mark	Angöringsgata och parkeringar utföres med asfalt. Uteplatser med betongmarksten, i övrigt gräsytor och planteringar.
Uppvärmningssystem	Bostadshusen värms med fjärrvärme och vattenradiatorer.
Ventilation	Lägenheterna är försedda med mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

2015033000686

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

G = golv Fo = foder S = socklar V = väggar
D = dörrar T = tak Fö = fönster Ö = övrigt

Entré/hall	G	Ekiparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målning grängat
	Ö	Skåpsinredning enl. ritning
Kök	G	Ekiparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit, kakel som stänkskydd
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium/trä
	T	Målning grängat
	Ö	<i>Köksenhet:</i>
		Skåpssnickerier, omfattning enligt ritning.
		Kyl/sval typ Siemens
		Frysskåp typ Siemens
Bad /Tvätt	G	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Kakel
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målning, grängat
	Ö	Tvättmaskin typ Siemens
		Torktumlare typ Siemens
		Duschvägg, kommod och skåp Svedbergs
		WC-stol
		Handdukskrokar, toalettpappershållare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

2015033000688

Sovrum	G	Eckparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning grängat
Vardagsrum	Ö	Garderob enligt ritning
	G	Eckparkett
	S	Trä, vita
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	Fö	Trä, fabriksmålade. Aluminium / trä
	T	Målning grängat
WC	G	Klinker
	S	Klinker
	Fo	Trä, vita
	V	Målad microlit
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	T	Målning, grängat
	Ö	WC-stol, tvättställ och spegel från Svedbergs handdukskrokar, toalettpappershållare
Klk	G	Parkett
	V	Målad microlit
	T	Målning grängat
	D	Slät, vit, typ Swedoor
	Fo	Trä, vita
	S	Trä, vita
	Ö	Klädstång och hylla

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet	70 285 259 kr
Nybyggnadskostnader	101 439 741 kr
Likviditetsreserv	<u>310 000 kr</u>
Summa	172 035 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	172 035 000 kr
Föreningens lån	-40 990 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	<u>-131 045 000 kr</u>
Summa	0 kr

2015033000689

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader, amorteringar och avskrivningar. Avskrivning på byggnaden sker enligt en linjär avskrivningsplan utifrån byggnadernas ekonomiska livslängd som beräknas till 100 år. Bindningstiden för lånen är 1 år -5 år, annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntesatsen är offererad räntesats från banken med en marginal på 0,25%. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet. Föreslagen amorteringsplan avser amortering ner till 50% av ursprungligt lånebelopp över en tidsperiod på 50 år.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Kapitalkostnad [SEK]
Lån 1	13 663 333	1,24%	1	0	169 425	169 425
Lån 2	13 663 333	1,61%	3	0	219 980	219 980
Lån 3	13 663 333	2,00%	5	409 900	273 267	683 167
Summa lån	40 990 000 kr			409 900 kr	662 672 kr	1 072 572 kr
Lån	40 990 000 kr					
Insatser	85 179 250 kr					
Upplåtelseavgifter	45 865 750 kr					
Summa finansiering	172 035 000 kr			Summa kapitalkostnad år 1		1 072 572 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

Kapitalkostnader		
Nettokapitalkostnader		662 672 kr
Amortering (år 1) ¹		409 900 kr
Delsumma		1 072 572 kr
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll	50 kr / kvm Boa ²	202 715 kr
Delsumma		202 715 kr
Driftskostnader ³		
Ekonomisk förvaltning		75 000 kr
Elförbrukning		145 000 kr
Fastighetsskötsel		40 000 kr
Föreningens administration		20 000 kr
Försäkringar		35 000 kr
Gemensamhetsanläggningar inkl garage, sophämtning, utestäd etc.		167 500 kr
Hisskostnader övrigt		15 000 kr
Revisionsarvode		15 000 kr
Sotning		10 000 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Teknisk förvaltning, serviceavtal		80 000 kr
Trapp- och källarstädning		100 000 kr
Uppvärmning		320 000 kr
Vattenförbrukning		7 500 kr
Triple Play (grundleverans)		175 000 kr
Delsumma		1 215 000 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift för bostäder ⁴		0 kr
Delsumma		0 kr
Summa beräknade årliga kostnader år 1		2 490 287 kr

¹ Amortering enligt plan

² I enlighet med föreningens stadgar

³ Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för förbrukning av hushållsel och vatten individuellt, vilket gör att kostnaden inte är med i föreningens driftskostnad.

⁴ Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter fastställt värdeår. Sverigehuset svarar för fastighetsavgift värdeåret.

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årliga intäkter avser år 1 efter färdigställande.

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

Intäkter

Årsavgifter efter insats	441 kr/kvm /år	1 789 907 kr
Årsavgifter per lägenhet (triple play)	2 760 kr/lgh/år	171 120 kr
Parkeringsplatser garage	10 800 kr/plats/år	550 800 kr
Parkeringsplatser garage vakans	-540 kr/plats/år	- 27 540 kr
Parkeringsplatser MC	3000 kr/plats/år	6 000 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		2 490 287 kr

Till årsavgiften ovan tillkommer den del som beräknas efter förbrukning.

Hushållsel	egen förbrukning
Vatten	egen förbrukning

Tillkommande kostnad för egen förbrukning av hushållsel och vatten beräknas till cirka 5 100 kr/år för hushållsel och 5 000 kr/år för vatten. Den uppskattade kostnaden är beräknad på normalförbrukning för en lägenhet med tre personer boende.

Hyra för en parkeringsplats i garage beräknas till 900 kr per månad och ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

Lägenhetsförteckning

2015033000693

Lgh Nr	Vån	Area [kvm] ca	RoK	M/B/T	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelseavgift [SEK]	Köpeskilling [SEK]	Årsavgift [SEK]	Månadsavgift [SEK]
F1-0901	BV	33	1 rok	B	1,0484%	893 018	1 982	895 000	21 525	1 794
F1-0902	BV	45	1 rok	B	1,2207%	1 039 816	135 184	1 175 000	24 610	2 051
F1-1001	1	82	3 rok	B	1,8957%	1 614 773	940 227	2 555 000	36 692	3 058
F1-1002	1	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	813 626	2 355 000	35 150	2 929
F1-1101	2	61	2 rok	B	1,5223%	1 296 711	658 289	1 955 000	30 008	2 501
F1-1102	2	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	328 583	1 295 000	23 068	1 922
F1-1103	2	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	913 626	2 455 000	35 150	2 929
F1-1201	3	61	2 rok	B	1,5223%	1 296 711	698 289	1 995 000	30 008	2 501
F1-1202	3	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	388 583	1 355 000	23 068	1 922
F1-1203	3	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	1 053 626	2 595 000	35 150	2 929
F1-1301	4	61	2 rok	B	1,5223%	1 296 711	798 289	2 095 000	30 008	2 501
F1-1302	4	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	428 583	1 395 000	23 068	1 922
F1-1303	4	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	1 153 626	2 695 000	35 150	2 929
F2-0901	BV	33	1 rok	B	1,0484%	893 018	1 982	895 000	21 525	1 794
F2-1001	1	81	3 rok	B	1,8814%	1 602 539	882 461	2 485 000	36 435	3 036
F2-1002	1	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	745 859	2 275 000	34 892	2 908
F2-1101	2	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	627 755	1 900 000	29 494	2 458
F2-1102	2	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	328 583	1 295 000	23 068	1 922
F2-1103	2	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	845 859	2 375 000	34 892	2 908
F2-1201	3	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	662 755	1 935 000	29 494	2 458
F2-1202	3	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	388 583	1 355 000	23 068	1 922
F2-1203	3	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	965 859	2 495 000	34 892	2 908
F2-1301	4	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	762 755	2 035 000	29 494	2 458
F2-1302	4	39	1 rok	B	1,1346%	966 417	428 583	1 395 000	23 068	1 922
F2-1303	4	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	1 065 859	2 595 000	34 892	2 908
F3-1001	1	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	690 859	2 220 000	34 892	2 908
F3-1002	1	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	422 755	1 695 000	29 494	2 458
F3-1003	1	54	2 rok	B	1,4218%	1 211 079	343 921	1 555 000	28 209	2 351
F3-1101	2	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	790 859	2 320 000	34 892	2 908
F3-1102	2	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	582 755	1 855 000	29 494	2 458
F3-1103	2	67	3 rok	B	1,6803%	1 431 276	663 724	2 095 000	32 836	2 736
F3-1201	3	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	895 859	2 425 000	34 892	2 908
F3-1202	3	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	622 755	1 895 000	29 494	2 458
F3-1203	3	67	3 rok	B	1,6803%	1 431 276	763 724	2 195 000	32 836	2 736
F3-1301	4	75	3 rok	B	1,7952%	1 529 141	1 040 859	2 570 000	34 892	2 908
F3-1302	4	59	2 rok	B	1,4936%	1 272 245	722 755	1 995 000	29 494	2 458
F3-1303	4	67	3 rok	B	1,6803%	1 431 276	923 724	2 355 000	32 836	2 736
F3-1401	5	69	2 rok	B	1,6372%	1 394 576	1 060 424	2 455 000	32 065	2 672
F3-1402	5	67	3 rok	B	1,6803%	1 431 276	963 724	2 395 000	32 836	2 736
F4-1001	1	114	5 rok	M/FB	2,4702%	2 104 068	1 045 902	3 150 000	46 974	3 915
F4-1002	1	75	3 rok	FB	1,7952%	1 529 141	600 859	2 130 000	34 892	2 908
F4-1101	2	93	4 rok	B	2,0968%	1 786 036	1 308 964	3 095 000	40 291	3 358
F4-1102	2	43	1 rok	FB	1,2064%	1 027 583	247 417	1 275 000	24 353	2 029
F4-1103	2	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	884 694	2 475 000	36 178	3 015
F4-1201	3	93	4 rok	B	2,0968%	1 786 036	1 468 964	3 255 000	40 291	3 358
F4-1202	3	43	1 rok	FB	1,2064%	1 027 583	302 417	1 330 000	24 353	2 029
F4-1203	3	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	984 694	2 575 000	36 178	3 015
F4-1301	4	93	4 rok	B	2,0968%	1 786 036	1 608 964	3 395 000	40 291	3 358
F4-1302	4	43	1 rok	FB	1,1920%	1 015 349	359 651	1 375 000	24 096	2 008
F4-1303	4	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	1 134 694	2 725 000	36 178	3 015
F5-1001	1	76	3 rok	M/FB	1,8096%	1 541 374	653 626	2 195 000	35 150	2 929
F5-1002	1	45	1 rok	FB	1,2207%	1 039 816	255 184	1 295 000	24 610	2 051
F5-1003	1	67	2 rok	M/FB	1,6083%	1 370 110	524 890	1 895 000	31 551	2 629
F5-1101	2	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	853 626	2 395 000	35 150	2 929
F5-1102	2	54	2 rok	B	1,4218%	1 211 079	533 921	1 745 000	28 209	2 351
F5-1103	2	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	984 694	2 575 000	36 178	3 015
F5-1201	3	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	953 626	2 495 000	35 150	2 929
F5-1202	3	54	2 rok	B	1,4218%	1 211 079	583 921	1 795 000	28 209	2 351
F5-1203	3	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	1 084 694	2 675 000	36 178	3 015
F5-1301	4	76	3 rok	B	1,8096%	1 541 374	1 113 626	2 655 000	35 150	2 929
F5-1302	4	54	2 rok	B	1,4218%	1 211 079	633 921	1 845 000	28 209	2 351
F5-1303	4	80	3 rok	B	1,8670%	1 590 306	1 234 694	2 825 000	36 178	3 015
Summa		4 054			100,000%	85 179 250	45 865 750	131 045 000	1 961 027	163 419

M = Mark ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

B = Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

T = Terrass ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

FB = Fransk Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

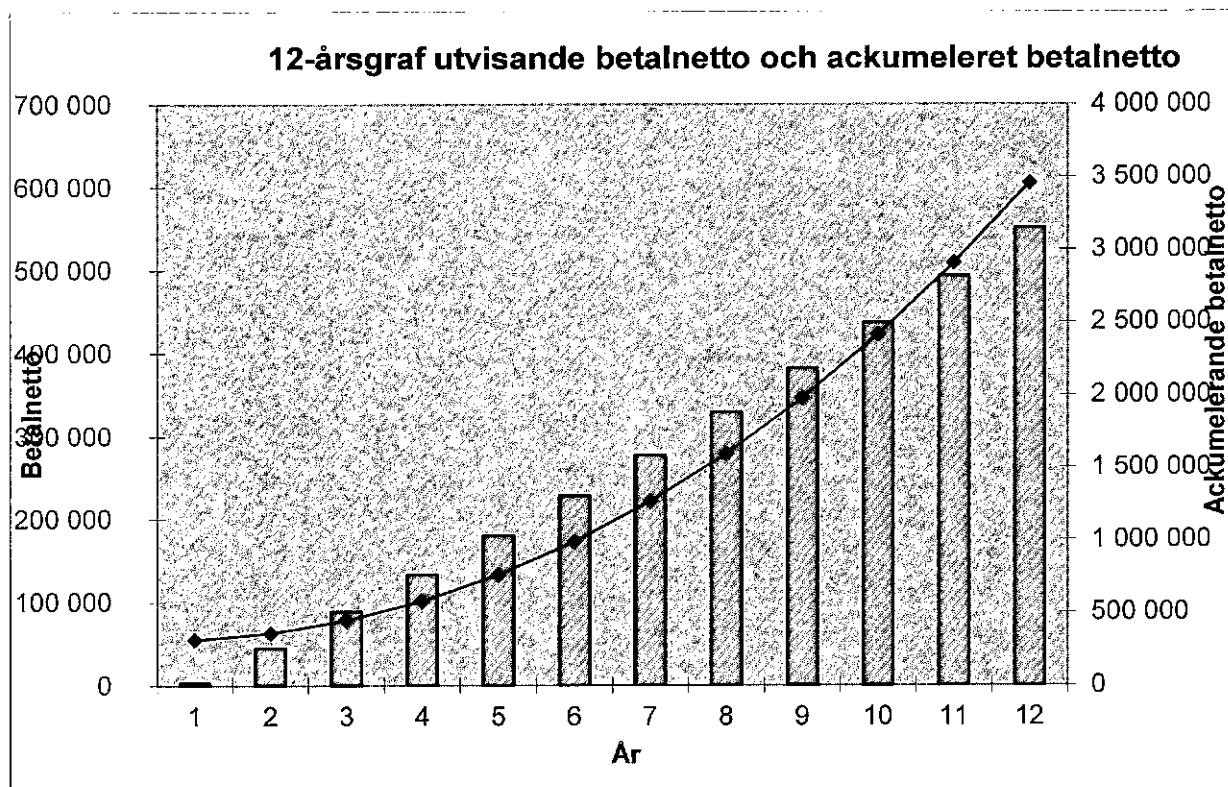
M/FB = Mark samt Fransk Balkong ingår i upplåtelsen enligt bilaga till upplåtelseavtal

F Ekonomisk prognos, 12-årsgraf och känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

Projekt:	Bif Pegasus		Kostnadsutveckling																	
	Offt:	Mättnad	Driftkostnader		Procent/år															
Inrets	Kr/m ²	Kromor	Årsavgifter	Ränta på medel i kassan																
				Årsavgift																
Summa Inrets o undl	32 322	131 005 000																		
Inbakter		Antal	Medelhva																	
Årsavgift andelstal	4 054 m ²	441 kr/m ² Boa		1 789 907	1 834 655	1 880 521	1 927 534	1 975 722	2 025 115	2 075 743	2 127 637	2 180 828	2 235 349	2 291 232	2 348 513					
Årsavgift per lgh	62 lgh	2 750 kr/lgh/år		171 120	175 398	179 783	184 278	188 884	193 407	198 447	203 408	208 493	213 705	219 048	224 524					
Hyra bilplats i garage	51,00 st	855 kr/man		523 280	536 942	549 750	563 494	577 381	592 021	606 821	621 992	637 542	653 480	669 817	686 562					
MC-plats	2,00 st	250 kr/man		6 000	6 150	6 304	6 461	6 623	6 788	6 958	7 132	7 310	7 492	7 681	7 873					
Summa årliga intäkter				2 450 287	2 552 544	2 616 358	2 681 767	2 748 811	2 817 531	2 887 969	2 960 169	3 034 173	3 110 027	3 187 778	3 267 472					
Driftkostnader inkl. moms																				
Driftkostnader				1 215 000	1 239 300	1 264 086	1 289 368	1 315 155	1 341 458	1 368 287	1 395 653	1 423 566	1 452 037	1 481 078	1 510 700					
Fastighetsavgift				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Avsättning till fastfärdssunderhåll				202 215	205 270	210 905	215 123	219 426	223 814	228 290	232 856	237 513	242 264	247 109	252 051					
Summa driftsunderhåll				1 417 715	1 445 070	1 474 991	1 504 491	1 534 581	1 565 272	1 596 578	1 628 509	1 661 079	1 694 301	1 728 187	1 762 751					
Driftövert				1 072 572	1 106 475	1 141 367	1 177 276	1 214 230	1 252 259	1 291 392	1 331 659	1 373 093	1 415 726	1 459 591	1 504 772					
Kapitalkostnader		Lånebelopp																		
Räntekostnad lån 1		13 663 333		169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425	169 425					
Räntekostnad lån 2		13 663 333		219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980	219 980					
Räntekostnad lån 3		13 663 333		273 267	265 669	256 871	248 673	240 475	232 277	224 079	215 881	207 683	199 485	191 287	183 089					
Amortering lån 1		13 663 333		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Amortering lån 2		13 663 333		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Amortering lån 3		13 663 333		409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500					
Summa nettokapitalkostnader				1 072 572	1 064 374	1 056 176	1 047 978	1 039 780	1 031 582	1 023 384	1 015 186	1 006 988	998 790	990 592	982 394					
Resultatövert				0	47 101	85 191	129 298	174 451	220 672	268 028	316 474	366 106	416 936	468 959	520 328					
Ränteränter/kassa				3 100	3 131	3 583	4 471	5 809	7 611	9 884	12 673	15 965	19 785	24 153	29 034					
Betalinnetto inkl. ränteränter/kassa				3 100	49 232	88 774	133 769	180 259	228 289	277 912	329 147	382 070	436 722	493 152	551 412					
Likviditetsövert				310 000																
Ackumulerat betalnetto				313 100	358 332	447 106	580 876	761 135	989 423	1 267 316	1 596 473	1 978 543	2 415 265	2 908 417	3 459 829					
Amortering		409 500		409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500	409 500					
Abskrivning till driftsunderhåll		202 215		206 270	210 905	215 123	219 426	223 814	228 290	232 856	237 513	242 264	247 109	252 051	257 000					
Abskrivning till driftsunderhåll		1 014 367		1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367	1 014 367					
Resultat		398 682		392 495	352 495	302 818	255 605	202 812	152 384	98 304	42 482	15 687	74 489	135 264	199 266					
Abskriterat resultat		-398 682		-731 277	-1 055 995	-1 311 589	-1 516 411	-1 668 806	-1 787 110	-1 869 604	-1 794 517	-1 720 028	-1 584 265	-1 385 289	-1 186 319					

2015033000695



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

Känslighetsanalys:

	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>	<i>Summa årsavgifter per m²/boa</i>
År	<i>Enligt ekonomisk prognos</i>	<i>Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %</i>	<i>Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *</i>
1	484	585	484
2	496	596	499
3	508	607	514
4	521	619	530
5	534	631	547
6	547	643	564
7	561	656	581
8	575	669	599
9	589	682	618
10	604	696	637
11	619	710	657
12	635	725	677

* Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

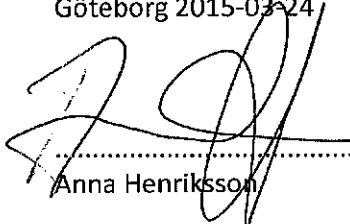
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PEGASUS I KVARTERET STIERNHJELM

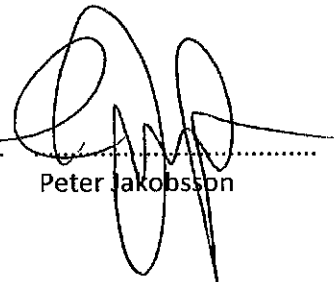
G

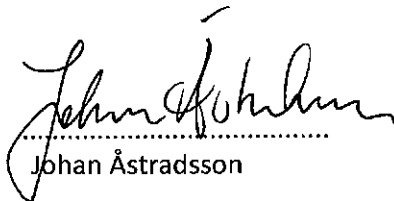
Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas insatser, efter egen förbrukning eller per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel och vatten samt fast avgift per lägenhet för triple play. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsyta är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsyta påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av upplåtelseavtalet.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
10. Sverigehuset äger rätt att nyttja ännu inte upplåtna lägenheter samt av Sverigehuset förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Göteborg 2015-03-24


.....
Anna Henriksson


.....
Peter Jakobsson


.....
Johan Åstradsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pegasus i kvarteret Stiernhielm (org nr 769626-9799).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

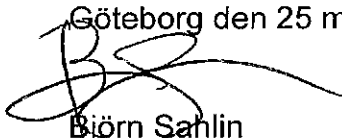
Stadgar
Registreringsbevis
Köpekontrakt för fastigheten
Taxeringsberäkning
Projektbeskrivning
Finansierings erbjudande (Handelsbanken)
Fastighetsfakta
Garantiförbindelse osålda lägenheter och anskaffningskostnad
Protokoll från stämma där den slutliga anskaffningskostnaden redovisas
Reversen som utgör betalning för fastigheten

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. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den planen.

Göteborg den 25 mars 2015



Björn Sahlin
Advokatfirman Wählin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Pegasus i kvarteret Stiernhielm(769626-9799)** i Mölndals kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2015-03-25


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsdatautdrag, 2 st
- Köpeavtal
- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Garantiförbindelse
- Upphandlingsprotokoll för totalentreprenad
- Totalentreprenadkontrakt
- Låneoffert

Underlag som varit tillgängligt vid ekonomiska planens bedömande:

- Kostnadskalkyl med underlag
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Protokoll från extra stämma
- Låneoffert
- Revers med garantibeskrivning