

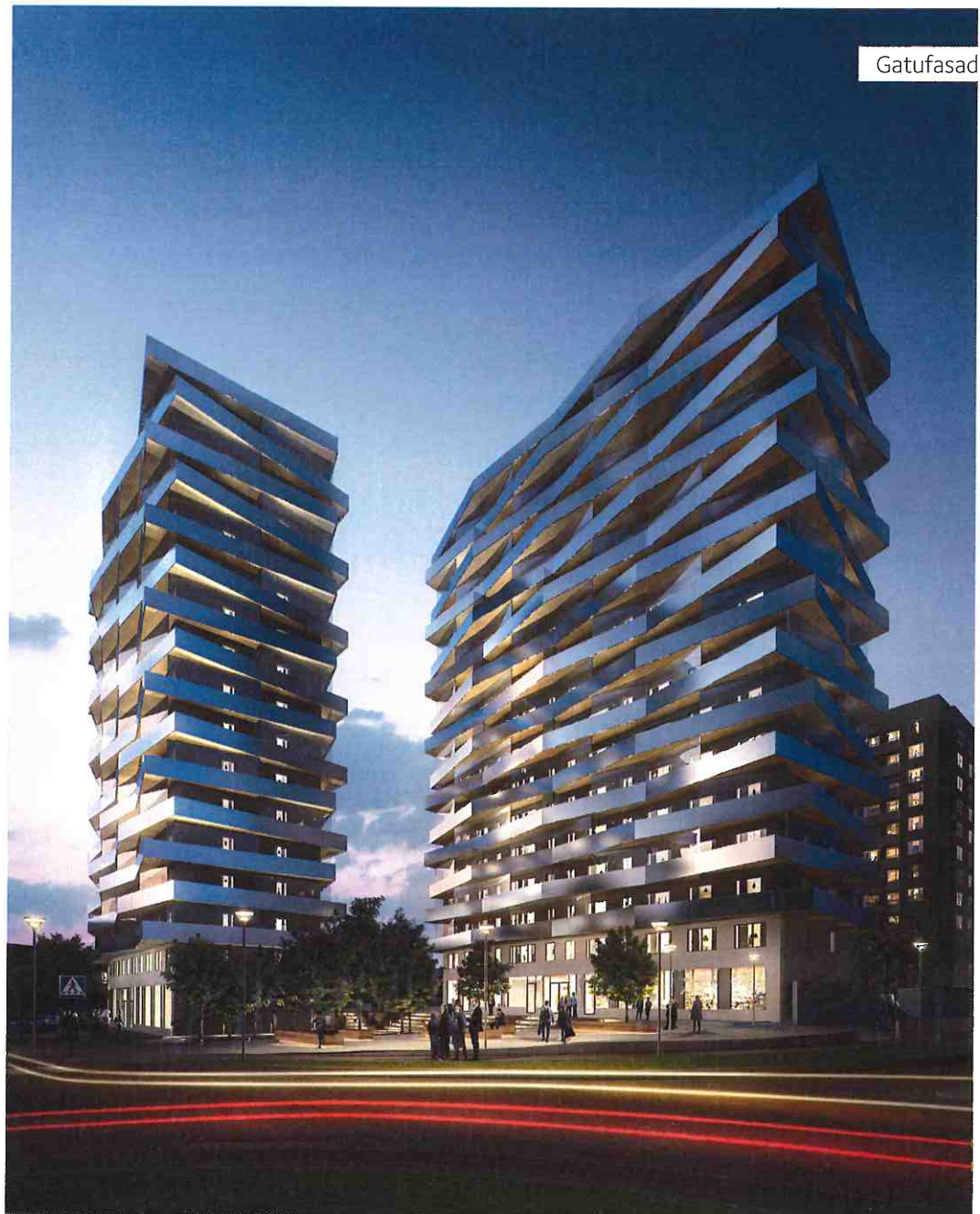
EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PRISMAN 1**

Göteborg
2014-06-26

LN
W



Gatufasader



Sovrum



Badrum

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	4
Organisationsnummer och ändamål.....	4
Förvärvskostnad och årliga kostnader	4
Förvärv av fast egendom.....	4
Inflyttning	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Ändring av stadgar.....	4
Beskrivning av Fastigheten.....	5
Tomt och läge	5
Karta.....	5
Uthyrningsbar area	6
Byggnadsbeskrivning	6
Teknisk beskrivning	6
Taxeringsinformation och kommunal avgift	9
Mervärdesskatt.....	9
Servitut och nyttjanderätter	9
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	9
Planer och bestämmelser.....	10
Objektsinformation	10
Fastighetens reparationsbehov	10
Försäkringsskydd	10
Avskrivningar	11
Kostnader för medlemmarna	11
Ekonomisk kalkyl med prognos	12
Känslighetsanalys.....	13
Lägenhetsförteckning.....	14
Lägenhetsförteckning, forts... ..	15
Särskilda förhållanden	16
Intyg avseende ekonomisk plan	17

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Prisman 1, som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-07 med organisationsnummer 769623-7374, Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar 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 Prisman 1 har förvärvat fastigheten Sundbyberg Lärkan 17 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har övertagit ett uppdragsavtal uppförande av ett nytt flerbostadshus med Wallenstam Entreprenad AB från Wallenstam Fastighets AB Tuletorget.

På Fastigheten uppförs en byggnad som för närvarande är under utveckling till 90 bostadslägenheter och två lokaler samt tillgång till ett gemensamt garage med nyttjanderätt till 72 garageplatser. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdigställda bostadslägenheterna.

Hysesintäkterna från den/de outhyrda lokalerna garanteras under en tvåårsperiod. Den totala anskaffningskostnaden för fastigheten, entreprenaden och andra med föreningens förvärv sammanhängande kostnader garanteras av Wallenstam AB (publ.) till ett maximalt belopp om 211 057 000 kronor. Samtliga bostadsrätter kommer först att upplåtas till Wallenstam Lägenheter AB som därefter sälja dessa till slutkunder.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till omkring årsskiftet 2014/2015.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt omkring årsskiftet 2014/2015.

Ändring av stadgar

Föreningen har fattat stämmobeslut om antagande av nya stadgar och sänt in dessa till Bolagsverket för registrering. Den ekonomiska planen är upprättad med utgångspunkt från de nya stadgar som antagits för bostadsrättsföreningen.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten Lärkan 17 är belägen på Tulegatan 16 i centrala Sundbyberg. Fastigheten har ett mycket bra läge med närhet till kommunikationer med såväl tunnelbana, pendeltåg, fjärrtåg, tvärbanan och bussar. I fastighetens närområde finns även Sundbybergs centrum med restauranger, kaféer och handel. Det är även nära till grönområdena kring Råstasjön och Lötsjön samt Ursvik.

Fastigheten innehas med äganderätt och har preliminärt en markareal om cirka 438 kvadratmeter.

Karta



Handwritten signature or initials in blue ink.

Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 5 849 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	5 172	88,4 %
Lokaler	327	5,6 %
Lager	350	6,0 %
Summa	5 849	100 %

Summeringen ovan är baserad på de heltal som lägenhetsareorna avrundats till. Samtliga avrundningar har skett till närmast ovanliggande heltal.

Byggnadsbeskrivning

Plan 1 innehåller lägenhetsförråd till 4:or, sopsuganläggning, barnvagnsrum och teknik- och fläktrum. Plan 2 utgör bottenvåningarna på lokalplanen från lokalerna ovanför. Plan 3 är entréplan med lokaler. Plan 4-18 är bostadsplan (16 våningar). Plan 19 är takplan och innehåller fläktrum.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning:	Fribärande pålad platta
Källarväggar	Betong
Bjälklag:	HDF, Massivt bjälklag i korridorerna
Ytterväggar	Prefab-betong, sandwich
Yttertak	Papptak med cellplast
Fasad	Betong/glas
Balkonger	Balkong
Fönster/glasparti	Fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönsterdörrar aluminium mot gård.
Sophantering	Envac sopsug
Uppvärmning	FTX anläggning med efter värmning batterier (Fjärrvärme)
Ventilation	FTX system, garaget har egen frånluft, lokal har FTX samt vattenburna radiatorer.
Brandsäkerhet	Brandsektionering enligt standard för bostadslägenheter.

Hiss	Två hissar per hus
Installationer	El, kabelteve, bredband (öppet nät), fjärrvärme samt vatten och avlopp från/till staden nät.

Bostäder, generell rumsbeskrivning

Allmänt	Byggnaden utför enligt BBR
Dörrar	Standard

Hall

Golv	Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm
Sockel	Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y
Vägg	Gipsskiva/betong
Tak	Gipsundertak
Övrigt	Daloc säkerhetsdörr horisontellt vitlaserad

Vardagsrum/kök

Golv	Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm
Sockel	Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y
Vägg	Gipsskiva/betong
Tak	Gipsundertak
Övrigt	Vedum köksskåp med grå resp. ljusgrå luckor, bänkskiva i carrera marmor. LED-belysning Typ Sign, Vedum Infälld i överskåp. Siemens maskinpark i kök.

Walk-in-closet

Golv	Ekparkett Esta Frost Brush enstav 160 mm
Sockel	Slät, fabriksmålad Sockelhöjd 69 mm NCS S 0502-Y
Vägg	Gipsskiva/betong/ fond vägg med tapet
Tak	Gipsundertak. Belysning Asto
Övrigt	Elfa- inredning med inslag valnötdetaljer.

Våtrum

Golv	Marte svart, 30x30 mm Gäller även i dusch
Sockel	-
Vägg	Marte svart, 30x30 mm
Tak	Fast gipsundertak med infälld LED-belysning
Övrigt	Skåpsinredning Vedum , bänkskiva marmor Tvättmaskin och torktumlare : Asko integrerad med Vedum luckor likt kommod. Avloppsbrunn, handdukstork, duschskärmsvägg av glas, WC Ifö Sign, blandare Mora MMIX.

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde (efter färdigställande) enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	41 000	86 000	127 000
Lokal	627	9 800	10 427
Summa	41 627	95 800	137 427

Fastigheten har idag typkod 210 vilket innebär Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad. Fastigheten har åsatts en preliminär taxering. Fastigheten bedöms åsättas typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av nybyggnationen kommer Fastigheten att åsättas värdeår 2014. Fastighetsskatt för år 1 utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalerna. Bostadsdelen kommer att vara befriad från kommunal avgift under de första femton åren från färdigställandet. För år 1 bedöms fastighetsskatten för Fastigheten uppgå till cirka 104 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten bedöms registreras för frivillig mervärdesskatt. Momsgraden beräknas uppgå till cirka 11,6 procent (lokaler om 677 kvadratmeter av 5 849 kvadratmeter uthyrbar area kommer att vara belagda med mervärdesskatt).

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas i dagsläget inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Wallenstam Fastighets AB Tuletorget har dock – tillsammans med BRF Prisman 1 och BRF Kristallen 1 – ansökt om inrättande av nya servitut för;

- rätt till balkonger
- rätt till tillträde till förgårdsmark för utövande av underhåll av fasader, balkonger och tak samt utemiljöer för bostäder och lokaler samt väg till och från fastigheterna
- rätt till ventilationstrummor och aggregat samt ventilationshuv
- backventil för sprinkleranläggningar
- rätt till mark för lokalisering av sopsuganläggning

Ledningsrätter för VA, el och fjärrvärme kommer att inrättas som belastar Lärkan 14 till förmån för Lärkan 16 och Lärkan 17.

Nyttjanderättsavtal kommer att tecknas på tio år avseende parkeringsplatser i garaget inom Lärkan 14 till förmån för BRF Prisman 1. BRF Prisman 1 betalar en ersättning till ägaren av Lärkan 14 – Wallenstam Fastighets AB Tuletorget – om 100 kronor per parkeringsplats och månad exklusive mervärdesskatt under hyrestiden. Avtalet är indexerat kopplat till konsumentprisindex (KPI) med bastal, oktober 2013. Hyran ska dock höjas med minst två procent per år.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i dagsläget inte i några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Wallenstam Fastighets AB Tuletorget har dock – tillsammans med BRF Prisman 1 och BRF Kristallen 1 – ansökt om inrättande av två nya gemensamhetsanläggningar;

GA:1 avser tillfartsvägar och mark som ska nyttjas gemensamt (gemensam gård för Lärkan 14, Lärkan 16 och Lärkan 17).

GA:2 avser sopsuganläggning som ska nyttjas gemensamt av ägarna till Lärkan 16 (BRF Kristallen 1) och ägaren till Lärkan 17 (BRF Prisman 1)

En samfällighetsförening ska inrättas för förvaltningen av GA:1 – Samfällighetsföreningen Tuletorget. Lärkan 17 ska ha ett andelstal om 27 % i gemensamhetsanläggningen. Den årliga kostnaden för samfällighetsföreningen bedöms rymmas inom den årliga drift- och underhållskostnaden i kalkylen.

GA:2 ska förvaltas genom delägarförvaltning och BRF Prisman 1 ska ha ett andelstal om 50 %. Den årliga kostnaden för deltagandet i gemensamhetsanläggningen bedöms rymmas inom den årliga drift- och underhållskostnaden i kalkylen.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	Detaljplan: Lärkan 14 och del av sundbyberg 2:17	2009-03-30 Laga kraft: 2009-04-30 Genomf. start: 2009-05-01 Genomf. slut: 2024-04-30	0183-P09/20183 C380

Objektsinformation

Fastigheten kommer att omfatta 90 bostadslägenheter, en lokal, ett lager och 72 parkeringsplatser i garage.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaden är ny.

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 bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska kalkylen och känslighetsanalysen. 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). Den debiterade avgiften kommer att leda till ett likviditetsöverskott som täcker avskrivningar om cirka 732 000 kronor. Det likviditetsmässiga överskottet kan antingen fonderas eller nyttjas för amorteringar av föreningens lån.

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om 1 226 000 kronor för år 1.

Kostnader för medlemmarna

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

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

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE (AFT 2013)		Bostad	Lokal
Byggnad	95 800 000	86 000 000	9 800 000
Mark	41 627 000	41 000 000	627 000
Summa	137 427 000	127 000 000	10 427 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Anskaffningskostnad	211 057 000 ¹⁾	36 084 kr/kvm
Stämpelskatt	0	
Konsult- och pantbrevskostnader	0	
Disponibla medel (kassa)	500 000	
Summa	211 557 000	

Befintliga pantbrev (SEK)	61 500 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	61 500 000

FINANSIERINGSPLAN

Långrivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr ²⁾	Räntebindn.
Nytt lån	15 375 000	3,29	505 838	0	5 år
Nytt lån	15 375 000	3,10	476 625	0	3 år
Nytt lån	15 375 000	3,00	461 250	0	2 år
Nytt lån	15 375 000	3,00	461 250	0	rörlig ränta
Summa	61 500 000	3,10%	1 904 963	0	

Insatser vid fastighetsköpet	150 057 000	Insatser totalt	150 057 000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	150 057 000
Summa finansiering	211 557 000	Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSS

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 904 963	1 840 544	1 776 126	1 711 708	1 647 290	1 582 872	1 279 626
Avskrivningar ²⁾	1 958 000	1 958 000	1 958 000	1 958 000	1 958 000	1 958 000	1 958 000
Fastighetsskatt	104 270	106 355	108 483	110 652	112 865	115 123	127 105
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och Underhåll	1 754 700	1 789 794	1 825 590	1 862 102	1 899 344	1 937 331	2 138 970
Kostnad nyttjanderätt, garage	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	131 651
Avsättn. till yttre fond	0	0	0	0	0	0	0
Summa	5 829 933	5 804 854	5 780 562	5 757 072	5 734 401	5 712 565	5 635 352

Drift och underhåll kr /kvm	324 Bostäder	D o U tot kr	1 862 700
Drift och underhåll kr /kvm	275 Lokaler		

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	4 337 113	4 282 227	4 227 533	4 173 033	4 118 731	4 064 632	3 816 160
Hysesintäkter	1 490 320	1 520 126	1 550 529	1 581 540	1 613 170	1 645 434	1 816 692
Ränteintäkter	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Summa	5 829 933	5 804 854	5 780 562	5 757 072	5 734 401	5 712 565	5 635 352

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

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000

¹⁾ Inkluderar stämpelskatt, kostnader för uttag av nya pantbrev och konsultkostnader.

²⁾ För det fall föreningen skulle basera årsavgiftsuttaget på bokföringsmässiga avskrivningar så uppstår en överlikviditet som föreningen avser att nyttja till att amortera på föreningens lån.

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, 3,10 %. 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%	839	825	812	798	785	772	709
-2%	839	826	814	801	789	776	718
-1%	839	827	816	804	792	781	727
0%	839	828	817	807	796	786	738
+1%	839	829	819	810	800	791	749
+2%	839	830	821	813	804	796	762
+3%	839	831	823	816	809	802	776

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. Hänsyn har inte tagits till amorteringar.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3,10 %.

Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	749	739	639	539	529	498	504
-2%	779	769	698	628	618	598	585
-1%	809	798	758	718	707	698	666
0%	839	828	817	807	796	786	738
+1%	868	858	877	896	886	898	828
+2%	898	887	936	985	975	998	909
+3%	928	917	996	1 074	1 064	1 098	990

Lägenhetsförteckning

Adress	Lantmäteriets		Ut- formn.	Area ¹⁾	Insatser	Andelstal	Årsavg.	Årsavg. / mån.	Hyra	Debiterad månadsavgift
	Lgh nr	Plan								
Tulegatan 16	1101	1	1 ROK	38	1 122 384	0,748	32 440	2 703	0	1 939
Tulegatan 16	1102	1	2 ROK	48	1 525 340	1,017	44 087	3 674	0	2 635
Tulegatan 16	1103	1	4 ROK	82	2 228 113	1,485	64 399	5 367	0	3 849
Tulegatan 16	1104	1	1 ROK	38	1 122 384	0,748	32 440	2 703	0	1 939
Tulegatan 16	1105	1	2 ROK	48	1 525 340	1,017	44 087	3 674	0	2 635
Tulegatan 16	1106	1	4 ROK	82	2 228 113	1,485	64 399	5 367	0	3 849
Tulegatan 16	1201	2	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1202	2	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1203	2	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1204	2	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1205	2	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1206	2	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1301	3	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1302	3	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1303	3	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1304	3	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1305	3	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1306	3	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1401	4	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1402	4	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1403	4	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1404	4	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1405	4	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1406	4	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1501	5	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1502	5	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1503	5	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1504	5	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1505	5	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1506	5	4 ROK	84	2 282 457	1,521	65 970	5 498	0	3 943
Tulegatan 16	1601	6	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1602	6	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1603	6	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1604	6	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1605	6	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1606	6	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1701	7	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1702	7	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1703	7	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1704	7	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1705	7	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1706	7	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1801	8	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1802	8	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1803	8	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1804	8	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1805	8	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1806	8	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1901	9	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1902	9	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1903	9	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	1904	9	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	1905	9	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	1906	9	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2001	10	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990

¹⁾ Samtliga lägenheters areor har avrundats uppåt till närmast ovanliggande heltal.

Lägenhetsförteckning, forts...

Adress	Lgh nr	Plan	Ut-formn.	Area ¹⁾	Insatser	Andelstal	Årsavg.		Hyra	Debiterad månadsavgift
							Årsavg.	/ mån.		
Tulegatan 16	2002	10	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2003	10	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2004	10	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2005	10	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2006	10	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2101	11	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2102	11	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2103	11	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2104	11	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2105	11	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2106	11	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2201	12	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2202	12	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2203	12	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2204	12	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2205	12	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2206	12	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2301	13	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2302	13	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2303	13	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2304	13	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2305	13	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2306	13	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2401	14	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2402	14	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2403	14	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2404	14	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2405	14	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2406	14	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2501	15	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2502	15	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2503	15	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
Tulegatan 16	2504	15	1 ROK	39	1 151 920	0,768	33 294	2 775	0	1 990
Tulegatan 16	2505	15	2 ROK	49	1 557 118	1,038	45 006	3 750	0	2 690
Tulegatan 16	2506	15	4 ROK	85	2 309 629	1,539	66 755	5 563	0	3 990
LOKAL		Entréplan	LOKAL	327	0	0,000	0	0	646 600	0
LAGER		KV	LAGER	350	0	0,000	0	0	105 000	0
72 PARKERINGSPLATSER I GARAGE				0	0	0,000	0	0	738 720	0
SUMMA/MEDEL				5 849	150 057 000	100	4 337 113	361 426	1 490 320	259 231

Areafördelning	
Bostäder	5 172
Lokaler	677
Totalt	5 849

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	4 337 113
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	751 600
Parkering	738 720
Totalt	5 827 433

¹⁾ Samtliga lägenheters areor har avrundats uppåt till närmast ovanliggande heltal.

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.

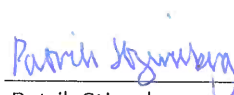
Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som omfattas av det tecknade uppdragsavtalet. Eventuella kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid behov genom nyupplåning i föreningen.

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

Göteborg 2014-06-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRISMAN 1


Jonas Törnqvist


Patrik Stjernberg


Marie Helen Sövig



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Prisman 1, org. nummer 769623-7374, 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.

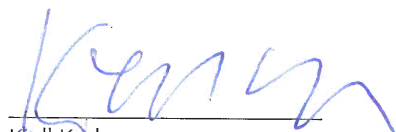
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen per 140528
- b) Stämmoprotokoll och ändringsanmälan till Bolagsverket per 140626
- c) Förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningen per 140626
- d) FDS-utdrag Lärkan 17 per 140611
- e) Ansökan om anläggningsförrättning per 140415
- f) Nyttjanderättsavtal avseende parkeringsplatser per 140616
- g) Beräkning av taxeringsvärde enligt AFT13 (hyreshus) (odaterad)
- h) Fastighetsöverlåtelseavtal, tilläggsavtal och köpebrev samt löpande skuldebrev per 130701
- i) Uppdragsavtal med Wallenstam Entreprenad AB med bilagda Kontraktshandlingar per 120301
- j) Överlåtelseavtal avseende uppdragsavtalet per 130701
- k) Beslut om bygglov med ritningsbilagor per 120424
- l) Lägenhetsförteckning från Vera Arkitekter (odaterad)
- m) Prislista från Wallenstam (odaterad)
- n) Offert från Swedbank per 2014-06-25
- o) Planritningar (odaterade)
- p) Garantier från Wallenstam AB (publ.), per 2014-06-25
- q) Budget för drifts- och underhållskostnader från Wallenstam AB (publ.) (odaterad)

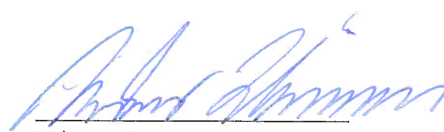
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 2014-07-01



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.