

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD

ORG. NR: 769620-0851

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	5
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-6
F.	Redovisning av lägenheterna	7-9
G.	Ekonomisk prognos	10
H.	Känslighetsanalys	11
I.	Särskilda förhållanden	11-12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skagagård, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2009-04-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under oktober månad 2009 påbörjades nybyggnad av flerbostadshus i 5-6 våningar med sammanlagt 54 bostadslägenheter samt en lokal och källare med bostadskomplement och del av garage.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under 2:a kvartalet 2011, efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under maj 2011.

Föreningen har förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Skagafjord 3 enligt överlåtelseavtal daterat 2010-05-25 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostaden AB daterat 2011-04-13, om att uppföra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen inom fastigheten Stockholm Skagafjord 3.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2011.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skagafjord 3
Innehav:	Tomträtt
Adress:	Skagafjordsgatan 11, Surtsögatan 4 och Oddegatan 10. Lokalen har adress Surtsögatan 2 och garagedriften Surtsögatan 6.
Tomtens areal:	2 928 m ²
Boarea:	3 410 m ²
Lokalarea:	88 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 5-6 våningar med källare och del i underliggande garage. Husen inrymmer tillsammans 54 bostadslägenheter samt en lokal. Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2009 och beräknas att färdigställas under tredje kvartalet år 2011.

Föreningens hus är sammanbyggda och uppfyller kravet om att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Servitut

Finns ej.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet Skagafjord 3 deltar tillsammans med fastigheten Skagafjord 1 (som ägs av Brf Ravalen) i gemensamhetsanläggningen Skagafjord GA:1. Anläggningen omfattar följande anordningar:

- Underbyggt garage med tillhörande anordningar för el, vatten, värme och ventilation samt övriga installationer för anläggningens drift
- Gemensam gård med planteringar, dagvattenbrunnar, belysning, lekutrustning, trappa, cykelparkeringar och sopbehållare
- Planteringar och cykelparkeringar på byggnadernas utsida mot gator
- Portik mot Kista Alléväg med belysning och takarmatur
- Uppåtelse av utrymme för anläggningens utförande och drift.

Andelstal sätts i förhållande till m² BTA vilket ger 4345/11958 eller ca 36%

Föreningens fastighet kommer att delta i ytterligare en gemensamhetsanläggning. Denna är ännu inte inrättad men kommer preliminärt att omfatta kvartersgatan (Surtsögatan) med markparkeringar.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, barnvagnsrum och cykelförråd

Tekniska utrymmen

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källarna.

Parkering

Föreningen disponerar 37 platser i garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Packad fyllning på berg, plintar och pålning
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering och/eller kapillärbrytande skikt. Asfalt i garage.
Ytterväggar	Bärande betongväggar med utanpåliggande isolering. Fasadbeklädnad av tunnputs med en tjocklek på 5-10mm utanpå isoleringen.
Trapphus och hissvägg	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong med ovanpå liggande isolering
Yttertak	Träkonstruktion som täcks med protanduk
Innervägg	Trä eller stålreglar med gipsskivor eller betong.
Entrépartier	Av trä, målad
Fönster/fönsterdörrar	Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas och fasta fönster med 3-glas isolerruta.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Genomsiktliga av stående plattstål eller ribbor i stål
Trappa i trapphus	Betong klädd med cementmosaik

Uppvärmning	Fjärrvärme. Luftburen värme i lägenheter med FTX-aggregat. Värmebatteri som spetsar värme till FTX.- aggregat via fjärrvärme placerade i lägenheten Vattenradiatorer i allmänna utrymmen. Individuell mätning för värme och varmvatten.
Ventilation	Ventilation inom lägenhet utföres med gipsklädda kanaler mot tak.
El	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hiss	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Telefon, Kabel-TV och bredband	TV, Tele och Bredband med två trippeluttag per lägenhet. (Fler uttag förutsätter tilläggsbeställning)
Sophantering	Nedgrävda sopbehållare inom fastigheten
Källsortering	Nedgrävda sopbehållare inom fastigheten för källsortering av papper och glas.

Mark

Gräsmattor, betongplattor och buskplanteringar.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning*
Hall	Lamellparkett. Klinker vid tamburdörr	Målat utförande	Kapphylla, skåpinredning
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Hylla
Kök	Lamellparkett	Målat utförande	Köksinredning och utrustning
Bad	Klinker	Kakel	Porslin, inredning, tvättmaskin och torktumlare. Förberedelse för handdukstork.
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten Skåpinredning

*) Se vidare ritning som hålls tillgänglig av föreningens styrelse

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för tomträtten och entreprenaden, kronor	114 489 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	114 589 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 40.898 tkr, varav för lokaler 3.298 tkr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering. Enligt kreditbeslut från SBAB skall säkerheten utgöras av pantbrev.

Lån**	30 159 000
Insatser	84 430 000
Summa finansiering	114 589 000

** Villkoren för lån är baserade på av föreningen accepterad offert lämnad av SBAB.

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Långgivare	Belopp kronor	Löptid år	Bindn. tid	Ränta %	Amort ca %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	10 053 000	50	3 mån	3,95	0,16	397 094	16 160	413 254
SBAB	10 053 000	50	2 år	4,25	0,16	427 253	16 160	443 413
SBAB	10 053 000	50	3 år	4,57	0,16	459 422	16 160	475 582
Summa	30 159 000					1 283 769	48 480	1 332 249

Lånen med bindningstid på 2 och 3 år har förtidsbundits. Lån med bindningstid 3 månader har bedömd ränta som ett genomsnitt under första året efter tillträdet. Styrelsen kan besluta om annan bindningstid för lånet med tre månader bindningstid. Avskrivningar avses ske i samma takt som lånen amorteras.

Beräknade driftkostnader inkl moms: kronor

Förvaltningskostnader	230 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
Förbrukningskostnader	582 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
Skötsel	200 000
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Summa driftskostnader	1 012 000

Den ekonomiska förvaltningen är upphandlad till 70 000 kr första året.
Fastighetsavgift/skatt, se not 1 sid 6

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

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring.

Kostnad för garageplats.

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning sker med 25 kr/m². 87 550

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	1 332 249
Driftkostnader	1 012 000
Tomträttsavgäld	354 000
Avsättning till yttre underhåll	87 550
Fastighetsskatt Not 1)	32 980
Summa kostnader år 1, kronor	2 818 779

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter Not 2)	3 414 m ²	á	658 kr/m ²	2 245 331
Preliminär debitering av årsavgift för värme och varmvatten sker med ca 60 kr/m ² Not 3)				204 840
Garagehyra Not 4)	80%	37 st platser	9 480 kr/år o plats	280 608
Hysesintäkt för lokalen	88 m ²	á	1 000 kr/m ²	88 000
Summa intäkter år 1, kronor				2 818 779

Not 1. Fastighetsskatt som avser fastigheten Stockholm Skagafjord 1 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index.

Not 2. Årsavgiften är ca 658 kr/m² exkl. kostnad för värme och varmvatten.

Not 3. Preliminär årsavgift avseende uppvärmningskostnad för värme och varmvatten för varje lägenhet framgår under avsnitt F. Redovisning av lägenheterna tabell 5.

Not 4. Intäkter från uthyrning av garage är beräknade till 80% första året, 90 % andra året och till 100% av fullt uthyrt från och med år tre.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens stadgar, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt efter förbrukning för värme och varmvatten. I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Hus Plan	Lg h nr	1) Lgh storlek	2) Area m ² BOA	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) VoV Kr/år	6) VoV Kr/månad	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
1	entré	4 rok	88	57 876	4 823	5 280	440	5 263	2 225 000	2,5776%
	entré	3 rok	67	44 065	3 672	4 020	335	4 007	1 495 000	1,9625%
	1	4 rok	88	57 876	4 823	5 280	440	5 263	2 235 000	2,5776%
	1	1½ rok	55	36 172	3 014	3 300	275	3 289	1 375 000	1,6110%
	1	3 rok	67	44 065	3 672	4 020	335	4 007	1 495 000	1,9625%
	2	4 rok	88	57 876	4 823	5 280	440	5 263	2 255 000	2,5776%
	2	1½ rok	55	36 172	3 014	3 300	275	3 289	1 375 000	1,6110%
	2	3 rok	67	44 065	3 672	4 020	335	4 007	1 495 000	1,9625%
	3	4 rok	88	57 876	4 823	5 280	440	5 263	2 275 000	2,5776%
	3	1½ rok	55	36 172	3 014	3 300	275	3 289	1 385 000	1,6110%
	3	3 rok	67	44 065	3 672	4 020	335	4 007	1 495 000	1,9625%
	4	4 rok	88	57 876	4 823	5 280	440	5 263	2 285 000	2,5776%
	4	1½ rok	55	36 172	3 014	3 300	275	3 289	1 395 000	1,6110%
	4	3 rok	67	44 065	3 672	4 020	335	4 007	1 550 000	1,9625%
2	entré	1½ rok	45	29 596	2 466	2 700	225	2 691	1 175 000	1,3181%
	entré	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 425 000	1,7575%
	entré	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 425 000	1,7575%
	entré	1½ rok	44	28 938	2 412	2 640	220	2 632	1 160 000	1,2888%
	1	1½ rok	45	29 596	2 466	2 700	225	2 691	1 185 000	1,3181%
	1	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 425 000	1,7575%

W
A

Hus Plan	Lg h nr	1) Lgh storlek	2) Area m ² BOA	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) VoV Kr/år	6) VoV Kr/månad	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
1	633	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 425 000	1,7575%
1	634	1½ rok	44	28 938	2 412	2 640	220	2 632	1 170 000	1,2888%
2	641	1½ rok	45	29 596	2 466	2 700	225	2 691	1 190 000	1,3181%
2	642	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 435 000	1,7575%
2	643	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 435 000	1,7575%
2	644	1½ rok	44	28 938	2 412	2 640	220	2 632	1 170 000	1,2888%
3	651	1½ rok	45	29 596	2 466	2 700	225	2 691	1 195 000	1,3181%
3	652	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 445 000	1,7575%
3	653	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 445 000	1,7575%
3	654	1½ rok	44	28 938	2 412	2 640	220	2 632	1 195 000	1,2888%
4	661	1½ rok	45	29 596	2 466	2 700	225	2 691	1 195 000	1,3181%
4	662	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 450 000	1,7575%
4	663	2 rok	60	39 462	3 289	3 600	300	3 589	1 450 000	1,7575%
4	664	1½ rok	44	28 938	2 412	2 640	220	2 632	1 195 000	1,2888%
3										
entré	721	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 895 000	2,3140%
entré	722	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 895 000	2,3140%
entré	723	2 rok	61	40 120	3 343	3 660	305	3 648	1 435 000	1,7868%
entré	724	1½ rok	43	28 280	2 357	2 580	215	2 572	1 150 000	1,2595%
1	731	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 895 000	2,3140%
1	732	4 rok	95	62 481	5 207	5 700	475	5 682	2 295 000	2,7827%
1	733	2 rok	61	40 120	3 343	3 660	305	3 648	1 435 000	1,7868%
1	734	1½ rok	43	28 280	2 357	2 580	215	2 572	1 150 000	1,2595%
2	741	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 895 000	2,3140%
2	742	4 rok	95	62 481	5 207	5 700	475	5 682	2 325 000	2,7827%

K
A

Hus Plan	Lg h nr	1) Lgh storlek	2) Area m2 BOA	3) Årsavgift Kr/år	4) Årsavgift Kr/månad	5) VoV Kr/år	6) VoV Kr/månad	7) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
2	743	2 rok	61	40 120	3 343	3 660	305	3 648	1 445 000	1,7868%
2	744	1½ rok	43	28 280	2 357	2 580	215	2 572	1 160 000	1,2595%
3	751	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 920 000	2,3140%
3	752	4 rok	95	62 481	5 207	5 700	475	5 682	2 375 000	2,7827%
3	753	2 rok	61	40 120	3 343	3 660	305	3 648	1 455 000	1,7868%
3	754	1½ rok	43	28 280	2 357	2 580	215	2 572	1 175 000	1,2595%
4	761	3 rok	79	51 957	4 330	4 740	395	4 725	1 920 000	2,3140%
4	762	4 rok	95	62 481	5 207	5 700	475	5 682	2 425 000	2,7827%
4	763	2 rok	61	40 120	3 343	3 660	305	3 648	1 465 000	1,7868%
4	764	1½ rok	43	28 280	2 357	2 580	215	2 572	1 195 000	1,2595%
diff				-18						-0,0003%
S:a	54	Igh	3 414	2 245 331		204 840			84 430 000	100,0000%

- 1) 4 rok = fyra rum och kök
- 2) BOA= bostadsarea avrundad till närmaste hel kvadratmeter
- 3) Årsavgift exkl. värme och varmvatten per år
- 4) Årsavgift exkl. värme och varmvatten per månad
- 5) Årsavgift värme och varmvatten per år
- 6) Preliminär debitering av värme och varmvatten per månad. Reglering av kostnad för värme och varmvatten sker en gång per år.
- 7) Årsavgift inkl preliminär debitering av värme och varmvatten kronor per månad

G. Ekonomisk prognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor ¹⁾	1 284	1 282	1 279	1 277	1 274	1 272	1 254
Amortering/avskrivning ²⁾	48	52	57	61	67	72	107
Avsättning underhållsfond ³⁾	88	89	91	93	95	97	107
Driftskostnader ⁴⁾	1 012	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 234
Tomträttsavgäld ⁵⁾	354	354	354	354	354	354	432
Fastighetsavgift/fastighetsskatt ⁶⁾	33	34	34	35	36	75	126
Summa årskostnader	2 819	2 843	2 869	2 894	2 921	2 987	3 258
Avgår hyror garage ⁷⁾	281	321	363	370	377	385	425
Avgår hyror lokaler ⁸⁾	88	90	92	93	95	97	107
Kassa inkl ränta ⁹⁾	101	102	103	104	105	106	112
Ackumulerad underhållsfond ¹⁰⁾	88	177	268	361	456	552	1 065
Årsavgifter ¹¹⁾	2 450	2 432	2 414	2 431	2 448	2 505	2 726
Årsavgifter kr/m2	718	712	707	712	717	734	798

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden ca 4,26%. Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognosperioden. Hänsyn har inte tagits till att två lån är bundna under två resp. tre år.
- 2) Amortering/avskrivning, progressiv med 2% per kvartal.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4) Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5) Tomträttsavgälden är oförändrad under de första tio åren.
- 6) Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
- 7) Intäkter från uthyrning av garage är beräknade till 80% första året, 90 % andra året och till 100% från och med år tre.
- 8) Hyran för lokalen beräknas öka med 2% per år.
- 9) Ränta på kassan är 1%. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden.
- 10) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden
- 11) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avnitt F. Redovisning av lägenheterna. Avsättning till underhållsfond ingår i årsavgiften. Värme och varmvatten mäts separat för varje lägenhet och debiteras efter förbrukning.

H. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 4,26%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	629	718	806	1	718	718	718
2	624	712	801	2	709	712	716
3	619	707	795	3	700	707	714
4	624	712	800	4	702	712	723
5	629	717	805	5	703	717	731
6	646	734	821	6	716	734	753
11	712	798	885	11	758	798	842

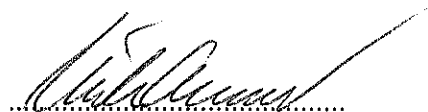
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, 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 skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg om inte detta görs kollektivt av föreningen.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. - Kostnad för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

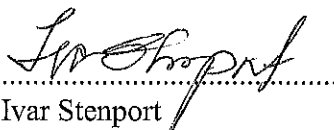
- Kostnad för uppvärmning och varmvatten erläggs av bostadsrättshavaren som en särskild årsavgift till föreningen. Preliminärt debiteras ca 60 kr/m² och år. Den slutliga kostnaden kommer att regleras en gång per år.
- Kostnad för kabel-TV, utöver grundutbudet, samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Skagagård ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Stockholm den 19 april 2011



Håkan Albrecht



Ivar Stenport



Lars-Göran Ek

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 april 2011 för bostadsrättsföreningen Skagagård, org nr : 769620-0851

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.

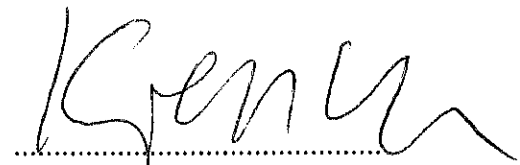
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

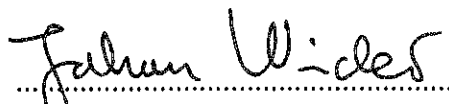
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 april 2011



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-04-28 för Brf Skagagård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-01-21
2. Registreringsbevis	2010-07-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-04-06
4. Överlåtelse av tomträtt	2010-05-25
5. Finansieringsoffert	2009-04-30
6. Utdrag från fastighetsregistret	2011-04-07
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8. Avskrivningsplan	odaterat
9. Exploateringsavtal	2008-09-02
10. Adressbekräftelse	2009-04-20
11. Tomträttsavtal	2009-01-29
12. Skuldebrev (2 st)	odaterade
13. Förrättningshandling	2010-12-14