

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Nacka, Stockholm.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan för bostadslägenheter	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Utsikten 1 Saltsjöqvarn
i *Nacka* kommun, betygas
Sundsvail *21.6.2006*

Mariana Fring

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn, Nacka kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under januari månad 2006 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Sicklaön 37:52, Nacka kommun påbörjat uppförandet av 46 st bostadslägenheter i två flerbostadshus.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart som föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2006.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under september 2007.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under februari månad 2006.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Stockholm i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2006-04-27.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras av Föreningssparbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Sicklaön 37:52, Nacka kommun

Adress:..... Sjökvärnsbacken 10 och 12, 131 71 Nacka

Fastighetsareal: 1 680 m²

Boarea:..... 4 493 m²

Antal bostadslägenheter: 46 st

Byggnadens utformning:..... 1 st flerbostadshus fördelat på två huskroppar.

Nybyggnad av 46 st bostadslägenheter.

Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Bilplats..... Föreningen disponerar 46 bilplatser i garage som är en gemensamhetsanläggning.
Garaget är beläget under Brf Utsikten 2.

Gemensamhetsanläggningar

Sicklaön 37:52 kommer att ingå i minst fem gemensamhetsanläggningar som är gemensamma för ett flertal fastigheter i Saltsjöqvarn. De förväntas bestå av bl a körvägar inklusive tunnel, gästparkeringar, garage, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, park, grönområde, planteringar, lekplatser, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattensavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsugsanläggning, miljöstation samt serviceproviderum och tomrör för fiberoptik.

Föreningens fastighet förväntas, tillsammans med Sicklaön 37:51 och Sicklaön 37:53, ingå i en gemensamhetsanläggning bestående av tvättstuga och bastu.

Utrymme för tvättstuga och bastu upplåts inom fastigheten Sicklaön 37:52 (Utsikten 1 Saltsjöqvarn)

För ett antal gemensamhetsanläggningar kan komma att upplåtas utrymme inom föreningens fastighet Sicklaön 37:52.

I samtliga gemensamhetsanläggningar ingår alla anordningar som erfordras för anläggningens funktion.

Förrättning är sökt hos lantmäteriet i Nacka. Den slutliga utformningen av de gemensamma anläggningarna avgörs av lantmätaren.

För anläggningarnas drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel kommer att fördelas enligt andelstal, vilka skall fastställas vid kommande förrättning av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Servitut/Ledningsrätter/Nyttjanderätter/Belastningar

Byggnation å grannfastighet får ske i fastighetsgräns. Blivande köpare medges tillträde för underhåll av byggnad i den gemensamma gränsen.

Ledningsförläggningar inom Sicklaön 37:52 kan komma att säkerställas med ledningsrätt för följande typer av ledningar:

allmänna underjordiska ledningar
fjärrvärmeledningar
eldistributionsledningar
teleledningar
fiberoptikledningar

Bostadsrättsföreningen skall ta bort klottet å fasader inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn skall dock tas till årstid och väder. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på föreningens bekostnad.

Förrättning är sökt hos Lantmäteriet i Nacka. Den slutliga utformningen av servitut, ledningsrätter och nyttjanderätter avgörs av lantmätaren.

Gemensamma anordningar på fastigheterna och i husen.

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Fjärrvärmeanläggning.
- Vattenburet värmesystem med konvektorer/radiatorer.
- Mekanisk frånluftsventilation.
- Elmätare för mätning av gemensam el-energi.
- Ledningssystem med uttag för radio, TV och data.
- Telefonkanalisation.
- Kodlös och porttelefon vid huvudentrén.
- Hiss.

Enskilda anordningar i husen

- Separata undermätare för mätning av el till varje enskild lägenhet är placerad i gemensam el-central.

Gemensamma utrymmen i husen

- Teknikrum för EL/TELE.
- UC
- Cykelrum
- Barnvagnsrum
- Tvättstuga, bastu/relaxrum
- Övernattningsrum (1 st) eget sov utsikten 1

Gemensamma biutrymmen

- Miljöstation för hushållssopor är föreslagen på fastigheten Sicklaön 37:4, men kan komma att få en annan placering. För närvarande är miljöstationen belägen vid Hospitalet på fastigheten Sicklaön 37:2.

Parkering

- Föreningen disponerar 46 st bilplatser (en bilplats per lägenhet) i garage beläget under Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Betongstomme med prefabväggar.
Ytterväggar:	Ytterväggar av lätta utfackningsväggar.
Yttertak:	Uppstolpat trätak med falsad, lackad takplåt.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong, samt i förekommande fall gipsskivor, stålreglar och mineralull.
Innerväggar:	Bärande - Betong Ej bärande - Gipsskivor och stålreglar
Balkonger:	Betongplatta. Inglasade med målat aluminiumräcke.

Entréer:	Entréportar av ek, lackad samt glas. Smyginklädnad av natursten. Kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Trapplopp med terrazzo. Målade räcken. Målat betongtak. Namntavla, anslagstavla, postfack med inklädnad av ek samt sittbänk i ek. Tidningshållare vid varje lägenhet. Utanpåliggande downlights i tak. Hissfronter och hissdörrar av stål. Elskåpsdörr målad.
Fönster & Fönsterdörrar:	<i>Utsida</i> - Aluminiumklätt trä, målade. <i>Insida</i> - Trä, målade
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med ringklocka, tittöga och cylinderlås
Innerdörrar:	Målade dörrar av trä.
Branddörr:	Stålplåt, isolerade. Brandklassade.
Lägenhetsförråd:	Nätväggar. Golv och tak av betong, målat.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer. Komfortelgolvvärme i badrum/duschrum. Egen fjärrvärmeanläggning.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation från kök samt bad/duschrum. Tilluft via ventiler i fasaden.
Elsystem:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare. Elmätare för gemensam el finns i undercentralen. Separat undermätare för el i varje enskild lägenhet som loggas mot gemensam fastighetsmätare.
TV/Tele/Data	Kodlås och porttelefon. Förberett för digital TV. Förberett för två telefonabonnemang per lägenhet. Bredband. En "IT-box" för vidaredistribution till mediauttag. Möjlighet att aktivera/ändra funktionen.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.
Vatten:	Huvudmätare finns i Brf Mjölnaren. Egen undermätare i undercentral.
Spillvatten:	Egen ledning som går till gemensam pumpgröp.
Dagvatten:	Egen ledning som avleds via egen ledning för lokalt omhändertagande.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Tapet	Målat	Kapphylla.
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar av granit. Gardinbeslag.
Sovrum	Parkett	Tapet	Målat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av granit. Gardinbeslag.
Kök	Parkett	Tapet Kakelbeklädnad över diskbänk.	Målat	Skåpinredning och vitvaror enligt A-ritning. Fönsterbänkar av granit.
Bad/Duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Inredning, utrustning enligt A-ritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader, fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	221 895 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
Summa anskaffningskostnad	221 945 000

Preliminärt beräknat slutligt taxeringsvärde för år 2007

	Bostäder		Lokaler	Delvärde
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	11 322 000	0	590 000	11 912 000
Byggnad kronor	44 076 000	0	2 849 000	46 925 000
SUMMA	55 398 000	0	3 439 000	58 837 000

D. Finansieringsplan och beräkning av förenings årliga kostnader.

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter slutlig placering av lån.

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986, vilket innebär att bidraget är 30% av ett schablonberäknat bidragsunderlag multiplicerat med en av Boverket fastställd räntesats. Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsskatt kommer årsavgiften att höjas årligen.

Fastighetsskatt för bostäder kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2013.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag är baserad på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	16 200 000	3,81%	617 220	50	40 500	657 720
Fastighetslån nr 1B 1b)	16 200 000	4,14%	670 680	50	40 500	711 180
Fastighetslån nr 1C 1c)	21 600 000	4,19%	905 040	50	54 000	959 040
Summa lån	54 000 000					
Insatser 3)	167 945 000					
Summa anskaffningskostnad	221 945 000	---	2 192 940	---	135 000	2 327 940
Räntebidrag	BU kronor 41 212 000	Sub A 3,90%	Andel 30,00%			-482 180
Nettokapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan						1 845 760

Inkomstskatt 28% av överskott på schablonintäkt minus räntekostnader	3 kr/m ²	driftarea	15 218
---	---------------------	-----------	--------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 2) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not 3) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

Kapitalkostnader (från föregående sida)

1 860 978

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst
0,30 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus 141 000

Driftskostnader

Inkl moms		Kronor	
	Teknisk förvaltning	130 000	
	Ekonomisk förvaltning	65 000	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	47 000	
	Vattenförbrukning	135 000	
	<u>Uppvärmning</u>	475 000	
	Elförbrukning, gemensam	135 000	
	Elförbrukning i bostad	179 700	
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	7 000	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	35 000	
	Försäkringar	35 000	
	Kabel TV (grundutbudet)	11 000	
	Drift garageplatser, gemensamhetsanläggning	88 000	
	Övrig drift, gemensamhetsanläggning	126 000	
	Serviceavtal, larm	5 000	
	Hissar, besiktning	16 000	
	Summa kostnader	1 489 700	1 489 700

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.
Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde.
Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.
NCC Construction Sverige AB svarar för fastighetsskatten för bostäder tom värdeårets utgång.

Fastighetsskatt för bostäder.* Se även not nedan.	0
Fastighetsskatt för lokaler. Se not nedan.	34 390
Summa driftkostnader år 1	1 524 090

* De fem första åren efter värdeåret är bostäder befriade från fastighetsskatt.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**3 526 068****Not Beräknade underlag för framtida kostnader för fastighetsskatt.**

Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde för flerbostadshus

	Flerbostadshus		
Bostäder	År 1-5	0,00%	x taxeringsvärdet
	År 6-10	0,25%	x taxeringsvärdet
	År 11	0,50%	x taxeringsvärdet

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr	
Årsavgift inkl. värme. & schablonkostn. för hushållsel	4 493 m ²	700 kr/m ² år	3 145 100	
Intäkt bilplatser, garage	46 st	800 kr/månad	441 600	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			3 586 700	3 586 700

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR
Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

60 632
50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter och insatser.

Tabell E. Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area ca m ² 1)	Lägenhetsbeskrivning 4)		Andels tal %	Års-avgift 3) kr	Månads-avgift 2) kr	Insats kr
			RK					
1021	2	92	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,0180	63 468	5 289	2 200 000
1022	2	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 750 000
1023	2	77	1	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,7234	54 203	4 517	1 675 000
2021	2	131	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,5924	81 534	6 795	2 800 000
2022	2	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 450 000
2023	2	103	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,1800	68 563	5 714	1 875 000
1031	3	89	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,9738	62 078	5 173	2 400 000
1032	3	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 950 000
1033	3	77	1	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,7234	54 203	4 517	1 845 000
2031	3	128	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,5482	80 143	6 679	3 050 000
2032	3	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 550 000
2033	3	100	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,1358	67 173	5 598	1 900 000
1041	4	61	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5613	49 104	4 092	2 050 000
1042	4	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	2 100 000
1043	4	66	1	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5613	49 104	4 092	1 850 000
2041	4	128	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,5482	80 143	6 679	3 275 000
2042	4	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 600 000
2043	4	100	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,1358	67 173	5 598	1 975 000
1051	5	123	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,6513	83 386	6 949	5 500 000
1052	5	110	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,4599	77 366	6 447	4 100 000
2051	5	98	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,1063	66 245	5 520	2 825 000
2052	5	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 650 000
2053	5	87	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,9443	61 150	5 096	1 950 000
1061	6	123	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,6513	83 386	6 949	5 950 000
1062	6	110	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,4599	77 366	6 447	4 700 000
2061	6	128	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,7250	85 704	7 142	4 900 000
2062	6	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 750 000
2063	6	101	4	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,2831	71 806	5 984	3 300 000
1071	7	123	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,6513	83 386	6 949	6 150 000
1072	7	110	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,4599	77 366	6 447	4 975 000
2071	7	128	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,7250	85 704	7 142	5 200 000
2072	7	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	1 850 000
2073	7	101	4	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,2831	71 806	5 984	3 700 000
1081	8	123	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,6513	83 386	6 949	6 450 000
1082	8	110	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,4599	77 366	6 447	5 250 000
2081	8	128	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,7250	85 704	7 142	5 450 000
2082	8	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	2 100 000
2083	8	101	4	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,2831	71 806	5 984	4 000 000
1091	9	159	6	RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,2258	101 455	8 455	8 375 000
1092	9	130	6	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,7986	88 019	7 335	6 800 000
2091	9	128	5	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,7250	85 704	7 142	5 750 000
2092	9	57	2	RK Övrigt enl ritning o avtal.	1,5024	47 252	3 938	2 400 000
2093	9	101	4	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,2831	71 806	5 984	4 500 000
2101	10	167	7	RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,3731	106 087	8 841	8 950 000
2102	10	96	3	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,1505	67 635	5 636	4 975 000
2103	10	129	4	RK Övrigt enl ritning o avtal.	2,6955	84 776	7 065	7 150 000
		4 493			100,0000	3 145 100		167 945 000
Antal lägenheter		46 st			-0,0007	-24		0

- 1) Bostädernas areor är digitalt uppmätta på ritningar och avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.
- 2) Individuell kostnad för eventuell garageplats (1000 kr/mån) och kabel-TV utöver grundutbudet (SVT1, SVT2 och TV4) tillkommer.
- 3) Preliminär kostnad för hushållsel ingår i årsavgiften med 40 kr/kvm. Kostnaden regleras en gång per år då en justering görs mot den faktiska förbrukningen.
- 4) Balkong eller uteplats som ingår i bostadsrätten framgår av upplåtelseavtal.

Beteckningar

RK :	Rum och kök
------	-------------

Sammanställning, Bostäder

<i>I genomsnitt</i>	kr/m ²
Årsavgift	700
Insats	37 379

Anmärkning: beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Årsavgifter	3 145 100	3 208 002	3 272 162	3 337 605	3 404 357	3 472 444	3 833 860
Årsavgifter, kronor per m2	700	714	728	743	758	773	853
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	441 600	450 432	459 441	468 630	478 003	487 563	538 308
Summa intäkter *	3 586 700	3 658 434	3 731 603	3 806 235	3 882 360	3 960 007	4 372 168
Kapitalkostnader							
Räntor. Lån/lånedelar enl eko plan	2 192 940	2 187 458	2 181 975	2 176 493	2 171 011	2 165 528	2 145 792
Avgår räntebidrag	-482 180	-482 180	-482 180	-482 180	-482 180	-482 180	-482 180
Amorteringar (avskrivningar se not b) nedan)	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000	79 988	127 421
Driftskostnader (inkl löpande underhåll) a)	1 489 700	1 519 494	1 549 884	1 580 882	1 612 500	1 644 750	1 815 937
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt c)	34 390	35 078	35 779	36 495	37 225	190 879	379 570
Inkomstskatt d)	15 218	26 638	38 255	50 074	62 099	74 333	136 653
Årets överskott							
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	60 632	93 126	126 194	159 841	194 082	131 034	77 097
Summa kostnader *	3 586 700	3 658 434	3 731 603	3 806 235	3 882 360	3 960 007	4 372 168
Ackumulerad kassabehållning	110 632	203 758	329 952	489 793	683 875	814 909	1 646 212
Kassabehållning inkl ränta på kassan	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Ränteantagande (medelränta) e)	4,06%	4,06%	4,06%	4,06%	4,06%	4,06%	4,06%
Subventionsränteantagande	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter. Årsavgifterna och hyresintäkterna beräknas för närvarande höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandet.

Not a) Schablonersättning från bostadsrättsinnehavare för hushållsel.

Not b) Avskrivningar för året motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not c) För bostäder betalas ingen fastighetsskatt år 1-5, halv fastighetsskatt år 6-10.

Not d) Eventuellt underskott från tidigare år medräknas ej.

Not e) Redovisad medelränta är beräknad med hänsyn till faktiska amorteringar och avrundad till två decimaler.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingsskäl redovisat som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader, intäkter och kostnader minskar då i motsvarande grad.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Årsavgift i kr/m² BOA, om:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	853
2. Antagen räntenivå +1 %	789	800	812	823	835	847	913
3. Antagen räntenivå +2 %	882	893	904	915	927	939	1 003
4. Antagen räntenivå +3 %	975	985	996	1 007	1 018	1 030	1 093
5. Antagen räntenivå -1 %	633	647	662	677	692	707	788
6. Antagen räntenivå -2 %	567	581	596	611	626	642	724
7. Antagen räntenivå -3 %	500	514	529	545	560	576	659
Antagen räntenivå och							
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	700	719	738	758	778	801	920
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	700	723	748	773	799	830	993
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	700	709	719	728	738	746	792
11. Antagen inflationsnivå - 2 %	700	705	709	714	719	720	736

Anmärkning:

Analysen utgår från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan. Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att "Årets överskott (betalnetto)" för de olika analysfallen är lika med de årliga värden som redovisats i "Ekonomisk prognos".

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret, för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med räntesats 0 % per år, och övriga poster enligt Ekonomisk prognos förutsätts vara lika i de olika analysfallen.

För de fall när föreningens samlade ränteutgifter understiger föreningens schablonintäkt, ingår föreningens inkomstskatt i redovisade årsavgifter.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10, 11) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fondavsättningar, fastighetsskatt för bostäder och föreningens inkomstskatt.

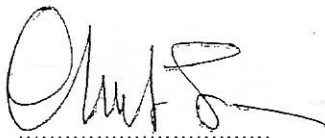
Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i Ekonomisk prognos. Kostnad för garage / bilplats ingår inte i ovan redovisade boendekostnader.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.
3. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, kabel-TV-avgifter utöver grundutbudet och bredbandsanslutning.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans. Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal, enligt ekonomisk plan. Andelstalen är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
7. Föreningens parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningens garage är inte knutna till bostadsrätterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytillkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymnen i gott skick.
9. Om mark (uteplats) tillhör bostadsrätten åligger det bostadsrättshavare att också ansvara för och bekosta skötsel av detta markområde. Det framgår av upplåtelseavtalet med bilagor om mark ingår i upplåtelsen.
10. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Solna den ...2.../...5... 2006.

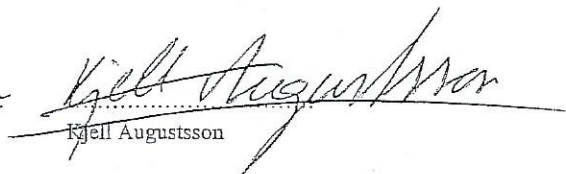
Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn



Kurt Stener



Lena Nilsson



Kjell Augustsson



Peter Mikkelsen

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 maj 2006 för bostadsrättsföreningen Utsikten 1, org. nr: 769612-1222

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.

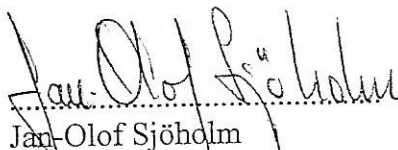
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

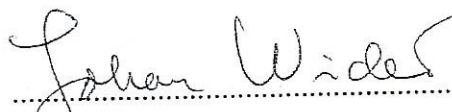
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättslavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 10 maj 2006


Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2006-05-10 för Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2005-02-14
2. Registreringsbevis	2005-02-14
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2006-04-27
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2006-05-02
5. Finansieringsoffert	2006-03-01
6. Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-02-10
7. Preliminär lyftplan	2006-03-27
8. Fastighetsreglering 2001-307	2002-11-19
9. Beräkning av taxeringsvärde	2006-01-19
10. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2006-03-22
11. Lägenhetsytor SWECO FFNS	2006-03-30
12. 12-årsanalys	-----
13. Inflyttningstidplan	2006-01-23
14. Adresskarta	2002-09-20

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2005-02-14	2005-02-14
Utskriftsdatum/tid	Sida
2006-06-02, 19.35	1

Org.nummer: 769612-1222

Firma: Bostadsrättsföreningen Utsikten 1 Saltsjöqvarn

Adress: c/o NCC Construction Sverige AB
Region Boende Stockholm
170 80 SOLNA

Säte: Stockholms län, Nacka kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

751108-4639 Mikkelsen, Hans Peter, Atlasvägen 41, kv 2, 131 34 NACKA
641209-1222 Nilsson, Lena Carina, Fiskarevägen 10, 132 36 SALTSJÖ-BOO
340316-8051 Stener, Curt Vilhelm, Villa Gransjön, Sälna,
195 96 ROSERSBERG

STYRELSESUPPLEANTER

450911-0013 Augustsson, Kjell Bertil, Södra Parkvägen 13,
141 40 HUDDINGE

FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två förening.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2005-02-14, 2005-02-17

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 769612-1222

Objektets registreringsdatum 2005-02-14	Nuvarande firmas reg.dat. 2005-02-14
Utskiftsdatum/tid 2006-06-02, 19.35	Sida 2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Medlem, som inte bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2006-06-02

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket