

Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken
Stockholms kommun
OrgNr 769623-9461

2016042901805

EKONOMISK PLAN

2016-03-22

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-11
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 12
H. EKONOMISK PROGNOs ÅR I - II	SID 13
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 14
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 15
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

Registrerade av Bolagsverket 2016-05-02

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken med säte i Solna kommun har registrerats hos Bolagsverket 2011-11-15. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen

utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Charlottenburg 11 belägen i Solna kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under våren 2016.

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under våren 2017.

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 kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Solna, Charlottenburg 11 genom förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Charlottenburg 11. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Nordea.

CBL Insurance ldt utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

FASTIGHETSBETECKNING:

Charlottenburg 11

Areal:

c:a 2 928 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Solnavägen 96-100
169 51 Solna

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av fyra flerbostadshus innehållande 129 lägenheter med omgivande finplanerad mark och angöringsytor samt underliggande garage.

2016042901807 Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 8 034 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

Garage: 81 bilplatser. Blockuthyrs till av föreningen belägt dotterbolag. (Parkeringsbolag)

FÖRRÅD

30 st belägna i källarplan.

MARK

Ytbeläggningar gemensam gård:

Plattbeläggning vid entréer och uteplatser.

Gräsytor och planteringsytor.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

MARK

Gårdar på betongbjälklag. Gräsytor, planteringar och ytor får samvaro på gårdarna.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning med platta på mark. Bottenplatta av betong.

STOMME/ FASAD

Bärande stomme av betong.

Yttervägg av målad betong med synliga elementskruvar.

Lägenhetsskiljande väggar av betong alt gips.

Bjälklag av betong,

Balkongplattor av betong.

TAKKONSTRUKTION

Betong-alt. träkonstruktion med ytbeläggning av papp på övre tak och plåt på nedre tak. Takrännor och stuprör av plåt.

STOMKOMPLETTERING

Innerväggar av gips på regelstomme. Badrumsväggar med godkänt skivmaterial.

Entrépartier av aluminium. Fönster/ förnsterdörrar i trä med utvändig beklädnad av aluminium. Balkongräcken av metall.

Trappa i trapphus av betong med cementmosaik. Ytterdörrar till allmänna utrymmen av stål.

INREDNING

Tamburdörrar av stål. Vita fabriksmålade innerdörrar och karmar inne i lägenheten.

Innerdörrar och karmar fabriksmålade släta vita

Foder av fabrikslackat vitt trä. Golvsocklar i lägenhet av eklaserad furu.

Fönsterbänkar av stenmaterial i fönsternisch.

Köksnickerier med släta vita luckor och takanslutning.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme. Återvinning med frånluftsvärmepump.

Vattemuren värme via radiatorer. Synliga värmestammar horisontellt och vertikalt på vägg, vitmålade.

Synliga vattenrör i badrum och WC utförs kromade. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin. Diskmaskin.

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

EL

Enskild mätning per lägenhet av hushållsel.

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Eluttag på balkong

Uttag för TV/data/telefoni

Batteridrivna brandvarnare

Komfortvärme i badrumsgolv

ALLMÄNNA UTRYMMEN

ENTRÉPLAN

GOLV: Sten

SOCKEL: Sten

VÄGG: Målade

TAK: Målat

ÖVRIGT: Postfack

Namntavla

Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPÅN

GOLV: Terrazzo

SOCKEL: Målade träsocklar

VÄGG: Målade

TAK: Målat

ÖVRIGT: Tidningshållare.

FÖRRÅD

GOLV: Betong

VÄGG: Metallnät/ målade vägg

GARAGE

GOLV: Betong

VÄGG: Betong

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

2016042901809

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

WC

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt bofaktablad
Bänkskiva av laminat
Kyl och frys alt komb kyl/frys
Spishäll i bänkskiva
Ugn i skåp under spishäll
Micro i överskåp
Diskmaskin

BADRUM

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Kommod och ettgreppsblandare
Duschanordning och duschdraperistång
Spegel med belysning
Tvättmaskin och torktumlare
Handdukskrokar

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	358 500 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	32 195 585
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eggt.kap)	206 904 415
Likviditetsreserv	200 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	597 800 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	251 556 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	14 556 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ³	RÄNTESATS	AMORTERING ³	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 2	38 000 000	5 år	3,50%	183 247	1 330 000	1 513 247
Lån 3	38 000 000	4 år	3,40%	0	1 292 000	1 292 000
Lån 3	38 000 000	3 mån	2,85%	0	1 083 000	1 083 000
SUMMA	114 000 000	(Snittränta	3,25%	183 247	3 705 000	3 888 247
Insatser	477 600 000					
Investeringsmoms	6 200 000					
SUMMA INSATSER	477 600 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	591 600 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

MMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	3 705 000
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	146 268
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	2 708 450
Operativt resultat/utrymme för amortering	776 934
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ¹	0
Fastighetsskatt/ garage	145 560
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	3 777 212
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	7 482 212

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 142 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift r o m färdigställandeåret (värdeåret) beralas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2016042901812	FÖRENINGEN		SUMMA
	Administration och arvoden	193 000	
	Ekonomisk förvaltning	150 000	
	Fastighetsförsäkring	151 000	
	Fastighetsel	195 450	
	Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	310 000	
	Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	372 000	
	Trappstädning	141 000	
		1 512 450	1 512 450
	Fastighetsskatt bostäder	0	
	Fastighetsskatt lokaler/garage	145 560	
		145 560	145 560
	Uppvärmning	884 000	
	Vattenförbrukning	129 000	
	Sophämtning	183 000	
		1 196 000	1 196 000
	SUMMA KOSTNADER		2 854 010

- ⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 250-350 kr/mån. Uppvämt vatten c:a 200 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		5 704 092 kr
Garagehyror	(65 p-platser * 850 kr * 12 mån)	663 000 kr
Garagehyror	(16 p-platser * 1 360 kr * 12 mån)	261 120 kr
Lokaler	427 m ² 2 000 kr	854 000 kr
SUMMA INTÄKTER		7 482 212 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:

26 887 500

2016042901816

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	146 268	146 268
2	0,621%	166 845	313 113
3	0,708%	190 318	503 431
4	0,807%	217 092	720 523
5	0,921%	247 633	968 155
6	1,051%	282 470	1 250 626
7	1,198%	322 209	1 572 835
8	1,367%	367 538	1 940 373
9	1,559%	419 244	2 359 617
10	1,779%	478 224	2 837 841
11	2,029%	545 502	3 383 343
12	2,314%	622 245	4 005 588
13	2,640%	709 783	4 715 371
14	3,011%	809 637	5 525 008
15	3,435%	923 539	6 448 547
16	3,918%	1 053 464	7 502 012
17	4,469%	1 201 668	8 703 680
18	5,098%	1 370 722	10 074 402
19	5,815%	1 563 558	11 637 960
20	6,633%	1 783 523	13 421 483
21	7,566%	2 034 433	15 455 916
22	8,631%	2 320 642	17 776 558
23	9,845%	2 647 115	20 423 673
24	11,230%	3 019 517	23 443 190
25	12,810%	3 444 310	26 887 500
SUMMA	100,000%	26 887 500	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-11

2016042901817

Bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken

Org.Nr 769623-9461

Antagna parametrar:

Kapitalkostnader	år 1-3	år 4-11	Taxering		Kommunal avgift bestäder *)
Ränta lån (svår)	3,25%	4,20%	Beräknad taxering bestäder	251 556 000 kr	Belästa från kommunal avgift gäller från år 1-15 efter fastställt värde.
Ränta på besvär	1,00%	1,00%	Beräknad taxering småhus	0 kr	Från år 16 tas inget av kommunal avgift.
Driftkostnadsutveckling	2,00%	2,00%	Beräknad taxering lokaler	14 556 000 kr	*) (Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstskattelag)
Avgiftshöjning bestäder	2,00%	2,00%	Skattens lokaler	1 %	
			Beräknad fastighetsskatt lokaler	145 560 kr	

Likviditetsplan År

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inledning											
Avgifter	5 704 092	5 818 174	5 934 537	6 053 228	6 174 293	6 297 778	6 423 734	6 552 209	6 683 253	6 816 918	6 953 256
Lokaler	854 000	871 080	888 502	906 272	924 397	942 885	961 743	980 978	1 000 597	1 020 609	1 041 021
Garagehyror	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000
Förvaringshyror	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120	261 120
Övriga ränteintäkter	0	9 400	17 567	26 475	35 365	44 937	54 204	64 181	74 887	86 336	98 536
Inbetalning vid finansiering	200 000										
Summa inbetalningar	7 682 212	7 622 773	7 764 726	7 910 094	8 048 175	8 189 721	8 334 801	8 483 489	8 635 857	8 791 983	8 951 933
Utbetalning											
Räntekostnad	3 705 000	3 699 045	3 692 598	3 685 955	3 679 194	3 672 229	3 665 062	3 657 694	3 650 124	3 642 451	3 634 675
Drift	2 708 450	2 762 619	2 817 871	2 874 229	2 931 713	2 990 348	3 050 155	3 111 158	3 173 381	3 236 848	3 301 585
Kommunal avgift bostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler/garage	145 560	145 560	148 471	151 441	154 469	157 559	160 710	163 924	167 203	170 547	173 958
Amortering lån	183 247	198 352	214 703	232 401	251 558	272 295	294 741	319 037	345 336	373 803	404 616
Summa utbetalningar	6 742 257	6 806 000	6 874 000	6 921 000	6 991 000	7 063 000	7 137 000	7 213 000	7 291 000	7 372 000	7 455 000
ÖVERSKOTT AKKUMULERAD	939 955	1 756 729	2 647 455	2 536 549	2 493 724	2 520 445	2 618 246	2 788 735	3 033 592	3 353 575	3 750 509
KASSAFLÖDE	939 955	816 773	890 726	-110 906	-42 825	26 721	97 801	170 489	244 857	319 983	396 933
Lån	114 000 000	113 816 753	113 618 401	113 403 698	113 171 297	112 919 739	112 647 444	112 352 703	112 033 666	111 688 330	111 314 528
Skatt per m2	710	724	739	753	769	784	800	816	832	849	865
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i smitt)	0	74	75	77	78	80	81	83	85	86	88

Avskrivning *)	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500	-2 987 500
Årets resultat efter avskrivning	-2 247 545	-2 170 727	-2 096 774	-3 098 406	-3 030 325	-2 960 779	-2 889 699	-2 817 011	-2 742 643	-2 667 517	-2 592 567
Reservering till yttre fond	-146 268	-166 845	-190 338	-217 092	-247 633	-282 470	-322 209	-367 538	-419 244	-478 224	-545 502
Bundet eget kapital (yttre fond)	146 268	313 113	503 431	720 523	968 155	1 250 626	1 572 835	1 940 373	2 359 617	2 837 841	3 383 343
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	-2 393 513	-4 732 385	-7 018 476	-10 333 974	-13 611 931	-16 855 181	-20 067 088	-23 251 638	-26 413 524	-29 559 266	-32 695 335

*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2016042901818

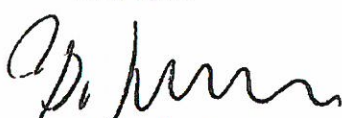
År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	5 704 092 (710)	5 818 174 (724)	5 934 537 (739)	6 053 228 (753)	6 174 293 (769)	6 297 778 (784)	6 953 256 (865)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	6 844 092 (852)	6 956 341 (866)	7 070 721 (880)	7 187 265 (895)	7 306 006 (909)	7 426 976 (924)	8 066 402 (1 004)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	7 984 092 (994)	8 094 509 (1 008)	8 206 905 (1 022)	8 321 302 (1 036)	8 437 719 (1 050)	8 556 173 (1 065)	9 179 547 (1 143)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 564 092 (568)	4 680 006 (583)	4 798 353 (597)	4 919 191 (612)	5 042 580 (628)	5 168 581 (643)	5 840 111 (727)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	5 731 177 (713)	5 873 155 (731)	6 018 794 (749)	6 168 192 (768)	6 321 447 (787)	6 478 665 (806)	7 328 001 (912)

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2016042901819

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och uppvärming belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet/hus ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

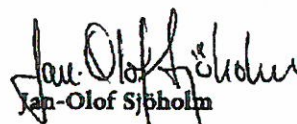
2016-03-22



Bo Jacobsson



Hans Svedberg



Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Charlottenburgsparken med org.nr 769623-9461, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 129 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-03-22

Stadgar för Brf Charlottenburgsparken registrerade 2015-07-14

Registreringsbevis för Brf Charlottenburgsparken

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Fastighets AB Charlottenburg 11 mellan Besqab Holding IV AB och Brf Charlottenburgsparken daterat 2015-06-29

Inkrämsöverlåtelseavtal mellan Fastighets AB Charlottenburg 11 och Brf Charlottenburgsparken daterat 2015-06-30

Köpebrev för fastigheten Charlottenburg 11 daterat 2015-06-30

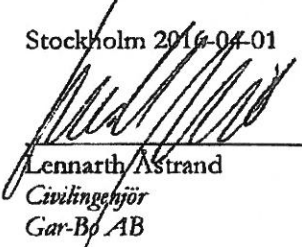
Entreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Charlottenburgsparken daterat 2015-06-30

Offert för finansieringen av Brf Charlottenburgsparken med ränteuppdatering 2016-03-30

Utdrag ur fastighetsregistret

Taxeringsvärdesberäkning Brf Charlottenburgsparken

Stockholm 2016-04-01


Lennarth Astrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo AB

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