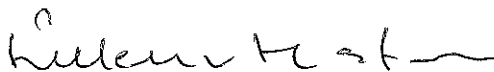




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

090910



Lillemor Holmsten

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen
Henriksdalskajen***

Registrerades av Bolagsverket 2009-09-10

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bostadsrättsföreningen Henriksdalskajen, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Organisationsnummer 769615-3944

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2007-08-30 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i februari månad 2010.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad år 2009.

Byggnadsprojektet genomförs enligt uppdragsavtal 2007-02-29 samt tilläggsavtal 2009-08-20 mellan bostadsrättsföreningen och Wallenstam Entreprenad AB. Handels Fastigheter AB, org nr 556570-7196, kommer att förvärva samtliga bostadsrätter utom två inom en vecka efter det att den här ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Handels Fastighets AB är ett bolag inom Wallenstamkoncernen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skärgårdsbåten 3

Adress: Fendergatan 6 - 8
131 55 Stockholm

Tomtarea: 1 400 m²
Bostadsarea: 3 329 m²

Byggnadens/ernas
antal och utformning: Ett flerbostadshus i sex våningar samt källarvåning.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Fortum Värme AB.

Undercentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarplan.

Hiss 2 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni.

Porttelefon

Gemensamma utrymmen

Grovsoprum, barnvagnsrum och rullstolsförråd belägna i källarplan

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av gemensam gård(ga:1), garage(ga:2) och sopsuganläggning(ga:3).

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 3 st fastigheter, i ga:2 ingår 2 st fastigheter och i ga:3 kommer ett flertal fastigheter att ingå(ej fastställt ännu). För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningarna kommer att förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Brf Henriksdalskajen beräknas svara för c:a 20 % av driftskostnaderna för ga:1 och för c:a 50 % av driftskostnaderna för ga:2. Preliminära andelstal har ej beräknats för ga:3 ännu men föreningens andel kommer att utgå från föreningens nyttjandegrad av anläggningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta, delvis pålad.
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel / Fibercementskivor
Yttertak	Singel
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdrag. Mekanisk frånluft i badrum och kök.
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Natursten
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpinredning, bänkskiva av laminat, spis samt kyl/frys.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, spegelskåp med belysning, duschutrustning, badkar Tvättmaskin, torktumlare samt bänkskiva av laminat.
WC	
Golv	Klinker
Utrustning	WC och Handfat.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat och duschutrustning.

Försäkringar

Fastigheten är/avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggfelsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Överlåtelse av tomträtt samt avgäld under byggtiden för föreningens fastighet.	13 096 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	117 500 000 kr
Övriga kostnader	556 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	131 152 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 86 000 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	6 000 000 kr	Pantbrev	1,82	1	40-årig serie
Lån 2	6 000 000 kr	Pantbrev	3,35	3	40-årig serie
Lån 3	6 000 000 kr	Pantbrev	4,28	5	40-årig serie

Summa lån	18 000 000 kr
Insatser	113 152 000 kr
Summa finansiering	131 152 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2009.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 100 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter insatserna.

Övriga intäkter

Hyror bilplatser (31 st garageplatser á 1500 kr/månad inkl moms) 558 000 kr

SUMMA INTÄKTER 2 658 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 566 800 kr

Amorteringar 20 100 kr

Driftskostnader inkl. uppvärmning inkl. moms i förekommande fall

946 000 kr

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, serviceavtal

Föreningens administration

Vattenförbrukning

Uppvärmning

Elförbrukning

Renhållning/sophämtning

Sotning

Trapp- och källarstädning

Utestädning (inkl snöröjning)

Hisservice

Försäkringar

Gemensamhetsanläggning/Samfällighetsförening(inkl fastighetskatt)

TV

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för Hushållsel och Internet abonnemang.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift *	- kr
Tomträttsavgäld (omprövas år 2018)	888 000 kr
SUMMA KOSTNADER	2 420 900 kr
<i>Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.</i>	237 100 kr
SUMMA	2 658 000 kr

*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Amort.	Summa
1	566 800	20 100	586 900
2	566 100	22 700	588 800
3	565 400	25 500	590 900

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
6	5	27		2	34	Februari 2010
8	3		2	10	15	Februari 2010
Summa	8	27	2	12	49	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
	31				

Lägenhetsnummer	Lgh typ	Vån. nr	Lägenhetsbeskrivning				Insats	Arsavgift	Månadsavgift	Andels-tal	
			Area	Lgh	(RK)	Bad/WC					Balkong
61001	3	1	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
61002	4	1	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61003	4	1	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61004	4	1	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61005	4	1	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61006	4	1	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61007	5	1	46,0	1	RK	B	B	1 754 243	32 557	2 713	0,0155
61101	4	2	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61102	4	2	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61103	4	2	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61104	4	2	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61105	4	2	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61106	8	2	51,0	2	RK	B	B	1 924 650	35 720	2 977	0,0170
61107	3	2	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
61201	4	3	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61202	4	3	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61203	4	3	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61204	4	3	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61205	4	3	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61206	8	3	51,0	2	RK	B	B	1 924 650	35 720	2 977	0,0170
61207	3	3	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
61301	4	4	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61302	4	4	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61303	4	4	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61304	4	4	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61305	4	4	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61306	8	4	51,0	2	RK	B	B	1 924 650	35 720	2 977	0,0170
61307	3	4	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
61401	11	5	83,0	4	RK	B	B	2 682 013	49 776	4 148	0,0237
61402	4	5	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61403	8	5	51,0	2	RK	B	B	1 924 650	35 720	2 977	0,0170
61501	12	6	83,0	4	RK	B	B	2 781 891	51 629	4 302	0,0246
61502	4	6	55,0	2	RK	B	B	2 000 386	37 125	3 094	0,0177
61503	8	6	51,0	2	RK	B	B	1 924 650	35 720	2 977	0,0170
81001	1	1	95,0	3	RK	B	B	2 925 553	54 296	4 525	0,0259
81002	2	1	104,0	3	RK	B/WC	B	3 152 769	58 513	4 876	0,0279
81101	3	2	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
81102	6	2	112,0	4	RK	B/WC	B	3 390 385	62 923	5 244	0,0300
81103	7	2	117,0	4	RK	B/WC	B	3 485 055	64 680	5 390	0,0308
81201	3	3	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
81202	6	3	112,0	4	RK	B/WC	B	3 390 385	62 923	5 244	0,0300
81203	9	3	117,0	4	RK	B/WC	B	3 516 770	65 268	5 439	0,0311
81301	3	4	44,0	1	RK	B	B	1 674 247	31 073	2 589	0,0148
81302	10	4	112,0	4	RK	B/WC	B	3 422 100	63 511	5 293	0,0302
81303	7	4	117,0	4	RK	B/WC	B	3 485 055	64 680	5 390	0,0308
81401	6	5	112,0	4	RK	B/WC	B	3 390 385	62 923	5 244	0,0300
81402	9	5	117,0	4	RK	B/WC	B	3 516 770	65 268	5 439	0,0311
81501	10	6	112,0	4	RK	B/WC	B	3 422 100	63 511	5 293	0,0302
81502	7	6	117,0	4	RK	B/WC	B	3 485 055	64 680	5 390	0,0308

Summa 49

3329,0

113 152 000 2 100 000

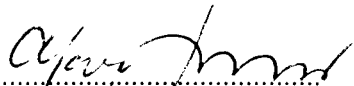
1,0000


G. Övriga upplysningar

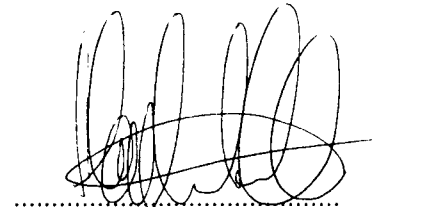
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt.

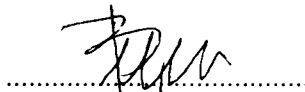
Göteborg 2009-09-02

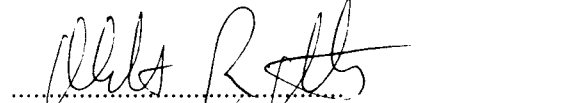
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HENRIKSBAJSKAJEN


.....
MARIE IDESTRÖM


.....
THOMAS DAHL


.....
HANS WÄLLENSTAM


.....
BENNY OLSSON


.....
MATHIAS ARONSSON-METZNER

H.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Henriksdalskajen

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad den 2009-09-02 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

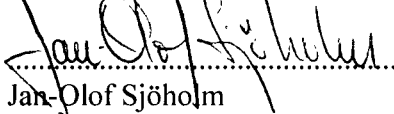
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

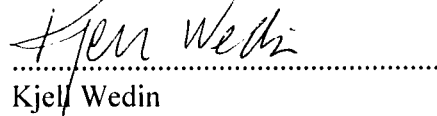
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-09-03
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2007-08-30
- Utdrag ur fastighetsregistret 2009-06-12
- Uppdragsavtal upprättat 2007-02-29, Tilläggsavtal upprättat 2009-08-20
- Tomträttsavtal 2008-09-01
- Kreditoffert 2009-08-28
- Borgensförbindelse 2009-09-04

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

Stockholm 2009-09-08


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2009-09-08


Kjell Wedin

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	2 100 000	2 142 000	2 184 800	2 228 500	2 273 100	2 318 600	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	558 000	569 200	580 500	592 200	604 000	616 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 658 000	2 711 200	2 765 300	2 820 700	2 877 100	2 934 700	

Kostnader	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Räntor	566 800	566 100	565 400	564 500	563 600	562 500	Ökning 2 % / år
Amorteringar	20 100	22 700	25 500	28 700	32 300	36 400	Ökning 2 % / år
Driftskostnader	946 000	964 900	984 200	1 003 900	1 024 000	1 044 500	Omprövas 2018-09-01
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	34 400	
Tomträttsavgäld	888 000	888 000	888 000	888 000	888 000	888 000	
Summa kostnader	2 420 900	2 441 700	2 463 100	2 485 100	2 507 900	2 565 800	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående	237 100	269 500	302 200	335 600	369 200	368 900	458 400
SUMMA	2 658 000	2 711 200	2 765 300	2 820 700	2 877 100	2 934 700	3 240 100

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar

	237 100	506 600	808 800	1 144 400	1 513 600	1 882 500	2 340 900
--	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,82 % . Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara 1,82 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 3,35 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 3,35 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 4,28 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 4,28 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 141 900	2 184 900	2 228 500	2 273 200	2 318 600	2 559 900					
Nettökning %		1,995	2,008	1,996	2,006	1,997	10,407	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 099 902	2 100 058	2 099 965	2 100 085	2 100 027	2 100 010					
%		0,005	0,003	0,002	0,004	0,001	0,000					

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 201 700	2 244 600	2 347 800	2 392 300	2 497 000	2 735 700					
Nettökning %		4,843	1,948	4,598	1,895	4,377	9,559	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 158 529	2 157 439	2 212 384	2 210 115	2 261 610	2 244 227					
%		2,787	2,735	5,352	5,244	7,696	6,868					

Räntan ökar med 2% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 2% enhet vid konvertering</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 261 600	2 304 400	2 467 300	2 511 500	2 675 500	2 911 700					
Nettökning %		7,695	1,892	7,069	1,791	6,530	8,828	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 217 255	2 214 917	2 324 992	2 320 238	2 423 283	2 388 608					
%		5,584	5,472	10,714	10,488	15,394	13,743					

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 145 900	2 192 900	2 240 800	2 289 900	2 341 700	2 616 100					
Nettökning %		2,186	2,190	2,184	2,191	2,262	11,718	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 083 398	2 067 019	2 050 649	2 034 546	2 019 971	1 946 624					
%		0,791	1,571	2,350	3,117	3,811	7,304					

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 205 700	2 252 600	2 360 100	2 409 000	2 520 100	2 791 900					
Nettökning %		5,033	2,126	4,772	2,072	4,612	10,785	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 141 456	2 123 292	2 159 826	2 140 365	2 173 860	2 077 436					
%		1,974	1,109	2,849	1,922	3,517	1,074					

Räntan ökar med 2% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 2% enhet vid konvertering</u>		År										
	1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning				
Årsavgifter nominellt	2 100 000	2 265 600	2 312 400	2 479 600	2 528 200	2 698 600	2 967 900					
Nettökning %		7,886	2,066	7,231	1,960	6,740	9,979	*)				
Årsavgifter realt	2 100 000	2 199 612	2 179 659	2 269 185	2 246 273	2 327 836	2 208 396					
%		4,743	3,793	8,056	6,965	10,849	5,162					

*) År 11 jämfört med år 6