

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

ANK 2004 -09- 2 3

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 maj 2004 för bostadsrättsföreningen Storås Ängar, org. nr: 769610-8070.

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.

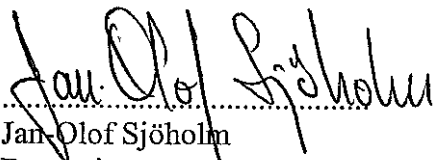
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

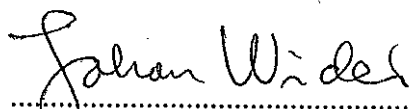
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 16 augusti 2004



Jan Olof Sjöholm
Byggnad
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2004-08-16 för Brf Storås Ängar

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-04-19
2. Registreringsbevis	2004-04-19
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2004-04-19
4. Köpeavtal för marken	2004-06-15
5. Finansieringsoffert	2004-10-31
6. Finansieringskalkyl	2004-05-10
7. Utdrag från fastighetsregistret	2004-06-24
8. Beräkning av taxeringsvärde	2004-08-04
9. Premieavi Byggförsäkring	2004-06-10
10. Produktionskostnadsberäkning	

E K O N O M I S K P L A N

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för

Bostadsrättsföreningen Storås Ängar

Göteborgs kommun, Västra Götalands län

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Storås Ängar, som registrerats hos Patent- o Registreringsverket 2004-04-19 med organisationsnummer 769610-8070 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet utgöres av Angered 116:5, Göteborgs kommun, Västra Götalands Län

Fastighetens areal utgöres av 18 205,7 m².

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 i fråga om produktionskostnaderna på beräknade kostnader för fastighetens förvärv och nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomföres såsom totalentreprenad av Göteborgs Egnahems AB.

Nybyggnationen har påbörjats under mars 2004 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Bostadsrättsföreningen Storås Ängar kommer att ansöka om statlig bostadssubvention.

Som säkerhet för entreprenadens fullföljande lämnar Försäkrings AB Bostadsgaranti byggsäkerhetsförsäkring. Bostadsrättsföreningens skyldigheter enl. 4 kap, 8 § bostadsrättslagen, att till bostadsrättshavare utbetala sådan ersättning för bostadsrätten, som denne lagligen kan vara berättigad till för den händelse bostadsrättsupplåtelsen skulle befinnas ogiltig eller för det fall bostadsrättshavaren jämlikt 7 kap, 2, 3, 4 och 17 §§ bostadsrättslagen säger upp bostadsrätten lämnas av AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras av Föreningssparbanken.

FASTIGHETEN

FASTIGHETEN KOMMER ATT INNEHÅLLA

13 st 4-bohus i 2 plan innehållande totalt 52 lägenheter med lägenhetsförråd i anslutning till entrén.

2 st miljöstationer samt cykelförråd.

Lägenheterna i hus 2 & 12 är anpassade för handikappade ungdomar.

BOSTADSHUSEN KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Hus nummer	----- Lägenhetstyp -----					Summa	Beräknad Inflyttning
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		
1		2		2		4	nov-2004
2				4		4	dec-2004
3			4			4	dec-2004
4				4		4	jan-2005
5			4			4	mar-2005
6				4		4	apr-2005
7			4			4	apr-2005
8				4		4	apr-2005
9		2		2		4	mar-2005
10		2		2		4	jan-2005
11			4			4	dec-2004
12				4		4	dec-2004
13		2		2		4	nov-2004
SUMMA		8	16	28		52	

BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER

1 st öppen p-plats ingår till varje bostadsrätt.

Utöver ovanstående innehar föreningen 15 st öppna p-platser avsedda för besökande.

SERVITUT / GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastigheten belastas av servitut för genomgående gångväg.

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning :	Betongplatta på mark.
Vindsbjälklag :	Mineralull mellan reglar, gips
Mellanbjälklag :	Betong
Yttervägg :	Träpanel, mineralull mellan reglar, gips
Yttertak :	Betongtakpannor, bärläkt, papp, råspont.
Öppningsbara fönster/fönsterdörrar :	Aluminiumklädda träfönster, 3-glas.
Balkong :	Stomme & räcke av trä.
Uppvärmningssystem :	Frånluftsvärmepump
Ventilation :	Mekanisk frånluftsventilation

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Vardagsrum	Ekiparkett	Målat	Målat	
Hall/Entré	Klinker	Målat	Målat	Kapphylla & garderobsinredning enl. beskrivning.
Kök	Linoleum	Målat, Kakel ovan bänkskivor.	Målat	Spis, fläkt, kyl & frys. Förberedelse för diskmaskin. Rostfri diskbänk. Övriga köksnickerier enl. ritning.
Övriga rum	Linoleum	Målat	Målat	Garderobsinredning enl. beskrivning.
Bad/Tvätt	Plastmatta	Kakel till tak	Målat	Dusch, toalettstol & handfat. Duschdraperiskena Badrumsskåp med belysning. Tvättmaskin, torktumlare & tvättbänk.
WC	Plastmatta	Målat, kakel över tvättställ	Målat	Toalettstol & handfat.
Klädkammare	Linoleum	Målat	Målat	Inredning enl. beskrivning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BERÄKNAD PRODUKTIONSKOSTNAD

Finansieringsfond	100 000
Byggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt	44 848 000
Mervärdesskatt	10 672 000
Lagfart	60 000
Markkostnad, enl köpeavtal	4 000 000
Summa produktionskostnad	59 680 000

RÄNTEBIDRAGSDATA

Statligt stöd enligt SFS 1992:986

Beräknat räntebidragsunderlag :

bostäder:	storlek:	antal:	Räntebidrag / lgh:	Totalt räntebidrag:
Typ A	83,00 m2	20 st	$11000 \cdot 35 + (83 - 35) \cdot (11000 - (83 \cdot 35)) =$	774 000
Typ B	66,00 m2	16 st	$11000 \cdot 35 + (66 - 35) \cdot (11000 - (66 \cdot 35)) =$	654 000
Typ C	57,00 m2	8 st	$11000 \cdot 35 + (57 - 35) \cdot (11000 - (57 \cdot 35)) =$	583 000

Summa beräknat räntebidragsunderlag	30 608 000
-------------------------------------	------------

Fastighetens taxeringsvärde beräknas bli ca. 33 000 000 kr.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas i Trygg Hansa.

BERÄKNING AV FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNAD ÅR 1

	Belopp	Räntesats	Amortering	Kostnad	Säkerhet	Anm.
<u>Lån, bostäder :</u>	46 600 000	5,01%	0,070%	2 369 231	pantbrev	1)
<u>Räntebidrag</u>	<u>Beräkningsunderlag</u> (30 608 000)	<u>Subventionsränta</u> (4,51%)	<u>Räntebidrag</u> (30,00%)	-414 511		2)
<u>Insatser mm :</u>						
Insats	13 180 120					
Summa	<u>59 780 120</u>			<u>1 954 720</u>		
Överfinansiering	100 120					
<u>Produktionskostnad :</u>	<u>59 680 000</u>					

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 04-05-10.

- 1) Serielån med 50 års amortering och vanligen ca 5 års räntebindningstid. Lånet kan komma att delas upp i flera delar för att föreningen inte skall bli räntekänslig vid framtida konverteringar.
- 2) Räntebidragsnivån är 30%.

AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Fond för yttre underhåll	161 300
Summa fondavsättningar	161 300

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER

Skatter (enl gällande regler utgår ingen fastighetsskatt år 1-5 efter fastställt värdeår)	0
Arvoden till förtroendevalda	20 000
Förvaltningsarvode	64 000
Värme	0
Vatten	0
Fastighetsskötsel, inkl snöröjning	100 000
Renhållning	60 000
Elkostnader	25 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Kabel-TV (Grundutbud)	31 000
P-platser	0
Fastighetsskatt år 2004	3 000
Diverse kostnader, som t ex revisionsarvode och porto mm.	17 000
Summa löpande utgifter	350 000

Värme, vatten och hushållsel ingår ej i månadsavgiften. Kostnaden för detta beräknas till ca 700-900 kronor per månad, beroende på antal boende och levnadsvanor.

EKONOMISK PROGNO

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 463 380	2 512 600	2 562 900	2 614 200	2 666 500	2 719 800	3 002 900
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Bilplatser	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter 100 000	2 640	2 640	3 724	5 927	9 281	13 845	44 655
Drift o löpande underhåll	-350 000	-357 000	-364 100	-371 400	-378 800	-386 400	-426 600
Värmekostnad	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	-82 500	-182 400
Avs. fond yttre underhåll	-161 300	-161 300	-161 300	-161 300	-161 300	-161 300	-161 300
Driftsnetto	1 954 720	1 996 940	2 041 224	2 087 427	2 135 681	2 103 445	2 277 255
Finansiella kostnader							
Bottenlån 1	46 600 000	46 567 380	46 531 990	46 492 900	46 449 200	46 400 890	46 073 770
Räntesats	5,01%	5,01%	5,01%	5,01%	5,01%	5,01%	5,01%
Räntekostnad	2 336 600	2 335 000	2 333 200	2 331 200	2 329 000	2 326 600	2 310 200
Amortering *), bottenlån 1, 50 år	32 620	35 390	39 090	43 700	48 310	53 360	87 540
Summa Amortering	32 620	35 390	39 090	43 700	48 310	53 360	87 540
Bidragsunderlag	30 608 000	30 608 000	30 608 000	30 608 000	30 608 000	30 608 000	30 608 000
Subventionsräntesats	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%	4,51%
Räntebidrag, 30 %	414 511	414 511	414 511	414 511	414 511	414 511	414 511
Betalnetto, nominellt	11	41 061	83 445	127 038	172 882	137 996	294 026
<i>Kassabehållning</i>	<i>100 011</i>	<i>141 072</i>	<i>224 517</i>	<i>351 555</i>	<i>524 436</i>	<i>662 432</i>	<i>1 985 500</i>

*) Avskrivning sammanfaller med amorteringen.

Prognosantagande

Beräknad inflation	2,0% per år
Ränteantagande, lån	5,01% , ingen förändring över åren
Subventionsränteantagande	4,51% , ingen förändring över åren
Ökning av årsavgiften	2,0% per år
Årlig ökning drift o löpande underhåll	2,0% per år
Inkomsträntor	2,64%

KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser, kr/m²

(Avser prisläge 2004)

År 1

År 2

År 3

År 4

År 5

År 6

År 11

Årsavgift om:

Dagens inflationsnivå och

- Antagen räntenivå	642	655	668	681	695	709	783
- Antagen räntenivå +1%	740	752	765	779	792	806	879
- Antagen räntenivå +2%	837	850	863	876	889	903	975
- Antagen räntenivå -1%	545	558	571	584	598	612	687

Antagen räntenivå och

- Antagen inflationsnivå +1%	642	656	669	682	696	710	784
- Antagen inflationsnivå +2%	642	657	670	683	697	711	785

SAMMANDRAG ÖVER FÖRSTA ÅRETS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

KOSTNADER

Kapitalkostnader år 1	1 954 720
Fondavsättningar	161 300
Driftskostnader	350 000
Summa kostnader	2 466 020

INTÄKTER

Årsavgifter	2 463 380
Räntor från finansieringsfond	ca. 2,6 % av 100 120 kr 2 640
Summa intäkter	2 466 020

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, daterad 04-05-10.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

för
Brf Storås Ängar

Fastighet : Angered 116:5

Kommun : Göteborg

Lgh nr. : 1 - 52

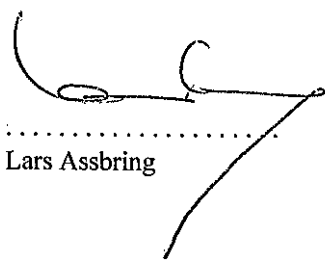
Lägenhets- nummer	Lgh. typ	Hus	Antal rum	Prel. lgh. yta	Insats	Års- avgift	Månads- avgift	Andelstal i %
1	A	1	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
2	A	1	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
3	C	1	2 rok	58	199 340	37 257	3 105	1,51243
4	C	1	2 rok	58	199 340	37 257	3 105	1,51243
5	A	2	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
6	A	2	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
7	A	2	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
8	A	2	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
9	B	3	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
10	B	3	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
11	B	3	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
12	B	3	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
13	A	4	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
14	A	4	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
15	A	4	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
16	A	4	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
17	B	5	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
18	B	5	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
19	B	5	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
20	B	5	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
21	A	6	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
22	A	6	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
23	A	6	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
24	A	6	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
25	B	7	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
26	B	7	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
27	B	7	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
28	B	7	3 rok	66	227 190	42 462	3 539	1,72374
29	A	8	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
30	A	8	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
31	A	8	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
32	A	8	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
33	A	9	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
34	A	9	4 rok	84	283 940	53 069	4 422	2,15431
35	C	9	2 rok	58	199 340	37 257	3 105	1,51243
36	C	9	2 rok	58	199 340	37 257	3 105	1,51243

10 (12)

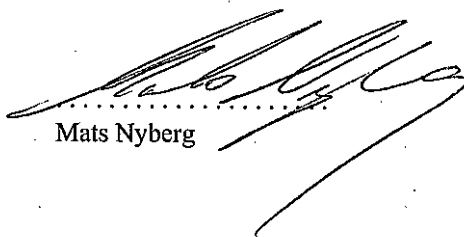
**SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS
VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.**

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som stämman resp styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse- o pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström, uppvärmning, vatten samt inre underhåll.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi ej skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Lägenheterna i Hus 2 och 12 kommer att upplåtas till Bräcke Diakoni och är anpassade för handikappade ungdomar som studerar på Angeredsgymnasiet.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
6. Upplåtelse till juridisk person får endast ske till Bräcke Diakoni eller Göteborgs Egnahems AB.

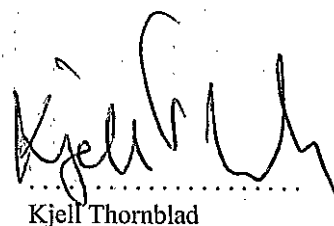
Göteborg 18 maj 2004



Lars Assbring



Mats Nyberg



Kjell Thornblad