

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK TOMTBERGET

BOTKYRKA KOMMUN

ORG NR 769625-8321

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	9-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget, som registrerats hos Bolagsverket den 1 februari 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2013. Inflyttning i flerbostadshusen beräknas ske under september-oktober månad 2013 medan inflyttning i radhusen beräknas ske under april-maj månad 2014.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 23 april 2013. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med BoKlok Housing AB den 23 april 2013. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 141 985 000 kr inklusive likviditetsreserv om 85 000 kr.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Am Trust International Underwriters.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tornet 8 och Tornet 9, Botkyrka kommun
Tomtens areal:	17 222 m ² (preliminär arealuppgift)
Bostadsarea:	5 170 m ²
Antal bostadslägenheter:	50 lägenheter i flerbostadshus och 16 lägenheter i radhus.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av 9 flerbostadshus i två våningar innehållande 50 lägenheter samt fyra radhuslängor innehållande 16 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. I en av förrådsbyggnaderna finns det undercentral. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten för flerbostadshusen. Gemensam vattenmätare för finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus F. Radhusen har individuell mätning av vatten.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Flerbostadshusen har vattenradiatorer medan radhusen har luftburen golvvärme på bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen. Radhusen har individuell mätning av värme.
Ventilation:	FTX-aggregat. Flerbostadshusen har frånluftskanaler från bad och kök. Klädkammare ventileras via spaltventiler. Radhusen har tilluft i respektive rum och frånluft i trappa. Separat im-kanal från kök med separat köksfläkt.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Radhusen har ett el-abbonemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, d v s stolpbelysning, fasad-, förråds- undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefoni:	Fastigheten kommer att förses med TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Två gemensamma moloker finns inom området.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 68 parkeringsplatser, varav 50 platser med uttag för motorvärmare. Kostnad för el debiteras enligt schablon i separat avtal.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändiga belysning samt belysning i förråd och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Nio gemensamma förråd för föreningen finns, en i varje förrådslänga.

Servitut:	Kablar och underjordiska högspänningskablar (last).
Ledningsrätt:	Vatten och avlopp (last)

Kortfattad byggnadsbeskrivning (flerbostadshus)

Bostadshus

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Prefabricerade betongplattor
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade tråelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade tråelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade tråelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade tråelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade)
Takbeläggning:	Betongpannor
Fönsternickerier:	Träfönster 3-glas, isolerruta
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä
Balkong/trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Balkong/loftgång:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Vattenradiatorer
Ventilation:	FTX-aggregat
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Mellanvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar,
Takbeläggning:	Betongpannor
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkering på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt
Uteplats:	Trädäck

Kortfattad rumsbeskrivning (flerbostadshus)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré, kapprum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Kök	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskiva
Vardagsrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Sovrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Klädkammare	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva

Kortfattad byggnadsbeskrivning (radhus)**Bostadshus**

Antal våningar:	Två
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasad:	Träpanel
Ytterväggar:	Prefabricerade träelement med spånskiva + gipsskiva
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Insida badrumsväggar:	Prefabricerade träelement med våtrumsskivor
Mellanbjälklag:	Prefabricerade träelement
Vindsbjälklag/Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade), råspontluckor
Takbeläggning:	Asfaltpapp
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä
Invändig trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme. Luftburen golvvärme bottenvåning, radiatorer övervåning
Ventilation:	FTX (återvinning)
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Asfaltpapp
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkering på kvartersmark:	Grus
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och häckar
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt
Uteplats:	Grus

Kortfattad rumsbeskrivning (radhus)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Vardagsrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Bad, tvätt b v	Klinker	Kakel	Målat
Trappa	Trä	Målat	
utrymme under trappa	Plastmatta	Målat	
Sovrum	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Klädkammare	Fanérgolv (ek)	Målat	Målat
Badrum ö v	Plastmatta	Kakel	Målat

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	141 900 000
Likviditetsreserv	85 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	141 985 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 40 500 000 kronor för flerbostadshusen och till 18 700 000 kronor för småhusen.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 80 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	14 650 000	5 år	4,10	600 650	0	600 650
Lån 2	14 650 000	3 år	3,70	542 050	0	542 050
Lån 3	14 650 000	2 år	3,50	512 750	0	512 750
Lån 4	14 650 000	3 mån	3,50	512 750	60 000	572 750
Summa	58 600 000			2 168 200	60 000	2 228 200
Insatser	83 385 000					
Summa Finansiering	141 985 000					
Avgår Ränteintäkter						-850
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	60 000	2 227 350

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är något högre än räntenivån vid den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	2 227 350
--	------------------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	156 000
---	----------------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	70 000
Arvode till styrelse	40 000
Arvode till revisorer	20 000
Föreningens administration	10 000
Gemensam elförbrukning	45 000
Fastighetsskötsel och Trädgårdsskötsel	40 000
Löpande underhåll	30 000
Renhållning	80 000
Jouravtal	30 000
Försäkringar	45 000
Sotning	15 000
Snöröjning	40 000
Övrigt	21 050
TV, bredband och telefoni	178 200
Uppvärmning och vatten (flerbostadshusen)	408 500

Summa Driftskostnader¹, kr	1 072 750
--	------------------

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0
Summa skatter, kr	0

Summa beräknade årliga kostnader, kr	3 456 100
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter. Den del av årsavgiften som skall täcka avsättningar, kapitalkostnader, amorteringar, skatter och driftskostnader, exklusive värme, varmvatten och konsumtionsvatten fördelas efter andelstal 1. För flerbostadshuslägenheterna gäller att den del av årsavgiften som skall täcka kostnad för värme, varmvatten och konsumtionsvatten fördelas efter andelstal 2. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter 1	2 675 000
Årsavgifter 2	408 500
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	178 200
Hyresintäkter parkering ²	194 400
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	3 456 100 kr

¹ TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 225 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² 60 parkeringsplatser à 300 kronor per månad. (Antag 90 % uthyrt.)

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ³	Mark/ Bal- kong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 ⁵ (kr)	Årsavgift 2 ⁶ (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift 1 ⁷ (kr)	
A41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
A31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
A21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
A42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
A32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
A22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
B41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
B31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
B21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
B42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
B32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
B22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
C41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
C31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
C21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
C42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
C32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
C22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgift 1 omfattar allt som debiteras som årsavgift utom TV, bredband, telefoni, värme och vatten.

⁶ Årsavgift 2 omfattar värme och vatten.

⁷ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ³	Mark/ Bal- kong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 ⁵ (kr)	Årsavgift 2 ⁶ (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift 1 ⁷ (kr)	
D41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
D31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
D42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
D32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
E41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
E31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
E42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
E32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
F31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
F42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
F32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
F22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
G41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
G31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
G21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
G42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
G32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
G22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
H41S	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
H31S	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
H21S	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
H42S	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
H32S	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
H22S	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
I41R	81	4	RoK	M	1 395 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
I31R	69	3	RoK	M	1 195 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
I21R	53	2	RoK	M	875 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
I42R	81	4	RoK	B	1 250 000	1,567	2,353	41 917	9 612	2 700	4 519
I32R	69	3	RoK	B	1 075 000	1,335	2,005	35 711	8 190	2 700	3 883
I22R	53	2	RoK	B	775 000	1,025	1,540	27 419	6 291	2 700	3 034
J1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
J4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
K4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
L4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M1	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M2	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M3	108	4	RoK	M	1 675 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
M4	108	4	RoK	M	1 775 000	2,089	0	55 881	0	2 700	4 882
diff.					-0,010	-0,004	-266	-10			
SUMMA	5 170				83 385 000	100,000	100,000	2 675 000	408 500	178 200	

³ RoK = Rum och Kök.⁴ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.⁵ Årsavgift 1 omfattar allt som debiteras som årsavgift utom TV, bredband, telefoni, värme och vatten.⁶ Årsavgift 2 omfattar värme och vatten.⁷ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	27 463 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 335 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	16 129 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel, värme och vatten)	128 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel, värme och vatten)	552 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSS

2013060708864

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 675 000	2 728 500	2 783 070	2 838 731	2 895 506	2 953 416	3 260 810
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	586 700	598 434	610 403	622 611	635 063	647 764	715 184
Årsavgift kr/m²	631	644	656	670	683	697	769
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	194 400	198 288	202 254	206 299	210 425	214 633	236 973
Räntor	850	850	1 258	2 082	3 333	5 018	20 267
Summa intäkter	3 456 950	3 526 072	3 596 984	3 669 723	3 744 327	3 820 832	4 233 234
Kapitalkostnader							
Räntor	2 168 200	2 165 980	2 163 538	2 160 852	2 157 897	2 154 647	2 132 819
Avskrivningar	60 000	66 000	72 600	79 860	87 846	96 631	155 625
Driftskostnader inklusive TV, bredband och telefoni	1 072 750	1 094 205	1 116 089	1 138 411	1 161 179	1 184 403	1 307 676
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	156 000	159 120	162 302	165 548	168 859	172 237	190 163
Ackumulerad fondavsättning	156 000	315 120	477 422	642 971	811 830	984 067	1 898 320
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	40 767	82 455	125 052	168 545	212 915	446 951
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	85 000	125 767	208 222	333 274	501 819	714 734	2 473 696
Summa kostnader	3 456 950	3 526 072	3 596 984	3 669 723	3 744 327	3 820 832	4 233 234

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	58 600 000	58 540 000	58 474 000	58 401 400	58 321 540	58 233 694	57 643 755
* Kassabehållning inkl fond	241 000	440 887	685 644	976 245	1 313 649	1 698 801	4 372 016

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 1,0 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Avskrivning 60 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 10 %.
 Medelränta är 3,70 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013060708865

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	631	644	656	670	683	697	769
Antagen räntenivå + 1%	744	757	769	782	796	809	881
Antagen räntenivå + 2%	858	870	883	895	909	922	992
Antagen räntenivå - 1%	518	530	543	557	570	584	658
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	631	646	661	677	693	710	799
Antagen inflationsnivå + 2%	631	648	666	685	704	723	831
Antagen inflationsnivå - 1%	631	641	652	662	673	684	742

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni. För flerbostadshusen ingår även kostnad för värme och vatten inklusive uppvärmning av vatten. Observera att ovanstående årsavgift är ett snitt, där både flerbostadshus och småhus ingår.

Antagen räntenivå 3,70 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp 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 icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger, uteplatser och mark som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Botkyrka den 24 maj 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TOMTBERGET



Håkan Johansson



Göran Svanström



Johan Alenius

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 maj 2013 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget, org. nr. 769625-8321.

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.

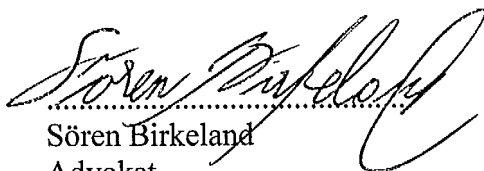
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

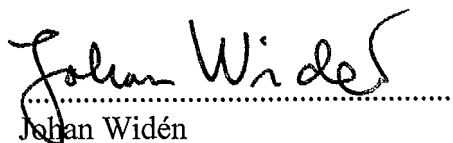
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 4 juni 2013



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 4 juni 2013 för Brf BoKlok Tomtberget

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-02-01
2.	Registreringsbevis	2013-02-01
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2013-04-23
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-04-23
5.	Finansieringsoffert	2013-02-01
6.	Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
7.	Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2012-08-21
8.	Bekräftelser	2013-06-03

2013060708868