allabrf.se

52418-14

20140210004336

# Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista

Stockholms kommun

OrgNr 769624-9882

## Ekonomisk plan

2014-01-13


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 8-9

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll Sid 10

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11 Sid 11

I. Känslighetsanalys Sid 12

J. Särskilda förhållanden Sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg


**Registrerades av Bolagsverket 2014-02-13**

allabrf.se

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2012-07-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

20140210043337

Föreningen har förvärvat fastigheten Vatnajökel 4 belägen i Kista, Stockholms kommun. På fastigheten pågår nyproduktion av 27 friliggande småhus med mark som kommer att färdigtällas under 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under februari månad 2014. Inflyttning beräknas påbörjas i slutet av april.

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 för fastighetens förvärv inkl mark enligt nedanstående beskrivning och entreprenadkostnader upprättat entreprenadavtal.

Marken och exploateringsrättigheten förvärvats genom köp av samtliga aktier i Borishem nr 4 AB. Aktiebolaget kommer därefter att sälja fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Om föreningen drabbas av kostnader som uppstår i samband med hanteringen av aktierna i ovan nämnda aktiebolag, står Byggmästargruppen Entreprenad GL AB för dessa.

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 SBAB.

GAR-BO Försäkrings AB har utfärdat entreprenadsäkerhetsförsäkring för kontraktets fullföljande.

Byggfelsförsäkring är tecknad i GAR-BO Försäkring AB.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i samband med inflyttning.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Kista, Stockholms kommun

| Fastighetsbeteckning: | *Markareal:* |
|---|---|
| Vatnajökel 4, upplåten med tomträtt | 7 537 $m^2$ |

Adress: Heklagatan 2 - 18, 22 - 54
164 55 KISTA

allabrf.se

## Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten uppförs samanlagt 27 småhus, med plattbelagd gång, trädäck (uteplats), parkeringsyta för två personbilar i anslutning till respektive hus och med övrig finplanerad mark.

20140210004338

Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 3 375 $m^2$

Fördelning av hus, se lägenhetssammanställningen.

## Förråd

Utomhusförråd finns i anslutning till respektive hus.

## Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Elmätare för hushållsel är beläget i förrådsutrymme i anslutning till respektive hus samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/bredband, vatten och avlopp.

## Till husen tillhörande mark

I huvudsak gräsytor med diverse träd och buskplanteringar. Gångytor av betongplattor.
(Se bofaktablad för detaljerad markritning)

## Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ha andel i gemensamhetsanläggningar som avser gemensam tillfartsvägar, gångvägar, belysning, ledningsnät för vatten och avlopp, grönområden, gemensamma p-platser, miljöstationer, lekytor och utrustning samt ledningar för fiberoptik.

Förändringar av anläggningen kan komma att ske då ytterligare exploatering av bostäder är planerad i området.

## Servitut och rättigheter

Fastigheten är belastad av officialservitut för in - och utfart. Servitutet kommer att ersättas av ovanstående gemensamhetsanläggningar. Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för befintliga och främmande ledningar inom fastigheten samt av nya rättigheter som erfordras för ordnande av el-, fiber-nät-, värme-, vatten och avloppsfrågor för närliggande fastigheter eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

# KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

## Grundkonstruktion

Platsgjuten isolerad betongplatta på mark med inbyggd vattenburen golvärme

allabrf.se

Stomme
Isolerad träregelstomme med utvändig liggande panel, vindduk
två lager brandskyddad gips. Bjälklag av isolerad träregelstomme
med ekparkett.

1402100433920

Takkonstruktion
Stomme av träreglar och råspont. Två lager papp , utvändigt grå.
Bjälklagsisolering.

Stomkomplettering
Bärande och lätta innerväggar av gips, OSB-skiva på träregelstomme

Fönster/fönsterskjutpartier av trä 3-glas isolerruta, aluminiumbeklädda
Ytterdörr av trä, alumimiumbeklädd, innerdörrar släta vita

Värme och VVS-installationer, ventilation
Frånluftsvärmepump i respektive hus, vattenburen golvvärme i entréplanet.
Vattenradiatorer på på övervåningen.
Tilluft via radiatorer (plan 2) och tillufttsventiler i fönsterkarm (plan 1)
Mekanisk frånluft via värmepump.

## KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

### Bostadsytor

För inredning mm i sovrum, kök, WC och dusch etc se ritningar.

Entré/hall

| | |
|---|---|
| golv: | Klinker |
| sockel: | MDF |
| vägg: | Målad, vit |
| tak: | Målat, vitt |
| övrigt: | Förvaring m. skjutparti |
| | hyllplan, trådbackar |
| | klädstång |

Wc/d (2 st)

| | |
|---|---|
| golv: | Klinker |
| sockel: | -- |
| vägg: | Kakel |
| tak: | Målat, vitt |

Allrum/passage

| | |
|---|---|
| golv: | Klinker |
| sockel: | Klinker |
| vägg: | Målad |
| tak: | Målat |

Kök/ matrum

| | |
|---|---|
| golv: | Ekparkett |
| sockel: | MDF |
| vägg: | Målad, vit |
| tak: | Målat, vitt |
| övrigt: | Skåpinredning enl ritning. |
| | Vitmålade luckor. |
| | Kyl och frys |
| | Spishäll. Inbyggnadsugn |
| | Spiskåpa med belysning. |
| | Inbyggd mikrovågsugn |
| | Diskmaskin |

Vardagsrum

| | |
|---|---|
| golv: | Ekparkett |
| sockel: | MDF |
| vägg: | Målad, vit |
| tak: | Målat, vitt |
| övrigt: | Braskamin |

allabrf.se

| Klädkammare/förråd, under trapp | |
|---|---|
| golv: | Ekparkett |
| sockel: | MDF |
| vägg: | Målad, vit |
| tak: | Målat, vitt |
| övrigt: | Klädstång |

| Sovrum | |
|---|---|
| golv: | Ekparkett |
| sockel: | MDF |
| vägg: | Målad, vit |
| tak: | Målat, vitt |
| övrigt: | Garderob i vissa sovrum |

20140210043340

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

allabrf.se

## C. Kostnader för Föreningens förvärv

*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

| | |
|---|---|
| Entreprenadavtal<br>(Nyproduktion enl ABT 06) | 92 810 000 |
| Aktiebolagsköp<br>(Köpeskilling ) | 13 690 000 |
| Köpeskilling för mark<br>(Tomträtt med upparbetad produktion) | 4 000 000 |
| Oförutsedda kostnader/likviditetsreserv | 200 000 |
| Summa slutlig anskaffningskostnad | **110 700 000** |

20140210043341

### Taxering

| | |
|---|---|
| Småhus inkl mark | 51 300 000 |

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

allabrf.se

## D. Finansieringsplan

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

| lån[1,2] | belopp | bindningstid[2] | räntesats | amortering[2] | räntekostnad | kapitalkostnad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lån 1 | 10 350 000 | 5 år | 4,00% | 0 | 414 000 | 414 000 |
| Lån 2 | 10 350 000 | 4 år | 3,80% | 0 | 393 300 | 393 300 |
| Lån 3 | 10 350 000 | 3 mån | 3,00% | 0 | 310 500 | 310 500 |
| **Summa** | **31 050 000** | **(Snittränta** | **3,60% )** | **0** | **1 117 800** | **1 117 800** |

| | |
|---|---|
| Insatser | 79 650 000 |
| **Summa insatser** | **79 650 000** |
| **Summa insatser, lån** | **110 700 000** |

20140210043442

## E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

| | |
|---|---|
| **Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan** | **1 117 800** |
| **Avsättningar, driftskostnader och skatter** | |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar | 12 393 |
| Tomträttsavgäld | 330 000 |
| Driftskostnader[4] (se specifikation) | 407 000 |
| Resultatmässig reserv | 59 905 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder[3] | 0 |
| **Summa** | **809 298** |
| **Summa beräknade årliga kostnader** | **1 927 098** |

*Anm.:* Vid en förändring av det allmänna räntelägct med 1 %-enhet
påverkas årsavgiften i snitt med 92 kr per $m^2$

[1] Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

[2] Låneräntan är bunden enligt ovan fördelning av lånen.

Fastighetslånen amorteras enligt en 50-årig serieplan, 2 år amorteringsfritt. Amortering kan ske på valfri lånedel. Avskrivning beräknas ske med samma belopp som den årliga amorteringen av fastighetslånen med undantag av dc första 2 åren. Annan avskrivning av byggnaden kan förekomma.

[3] År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. Från år 16 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeårat (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

allabrf.se

**SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER**[4]

| | | Summa |
|---|---|---|
| Administration | 30 000 | |
| Ekonomisk förvaltning | 50 000 | |
| Fastighetsförsäkring | 30 000 | |
| Bredband/TV | 80 000 | |
| Trädgårdsskötsel och underhåll | 66 000 | |
| Samfällighetsförening (GaA, GaB, GaD) | 60 000 | |
| | **316 000** | **316 000** |
| Fastighetsskatt bostäder | 0 | |
| | **0** | **0** |
| Vattenförbrukning | 50 000 | |
| Sophämtning | 41 000 | |
| | **91 000** | **91 000** |
| | **Summa kostnader** | **407 000** |

20140210004343

[4] Kostnader för hushållsel i vilken komfortvärme i badrum ingår samt kostnader för ev. kabel-tv/internet utöver av föreningen tillhandahållet basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Elkostnad för hushållsel inkl drift av värmepump beräknas till c:a 15 000 kr per år.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden. Med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc kan det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad. Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Kostnad för avskrivning tillkommer.

## F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

| | |
|---|---|
| Årsavgifter | 1 927 098 kr |
| | **1 927 098 kr** |

*På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.*

allabrf.se

# Lägenhetssammanställning

*Antal småhus* 27

| lgh nr | lgh rok | yta m2 | andelstal | insats | årsavgift | per månad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **11-1001** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1002** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1003** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1004** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1005** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1006** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1007** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1008** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1009** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1010** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1011** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1012** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1013** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1014** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1015** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1016** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1017** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1018** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1019** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1020** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1021** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1022** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1023** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1024** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1025** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1026** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| **11-1027** | 5 | 125 | 3,7037 | 2 950 000 | 71 374 | 5 948 |
| Differens | | | 0,0001 | | | |
| **Summa** | **27** | **3375** | **100,0000** | **79 650 000** | **1 927 098** | |

*Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²*

20140210004344

allabrf.se

# G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 2 278 125

20140210004345

*(25-årig seriell plan)*

| ÅR | % | Belopp | Ackumulerat |
|---|---|---|---|
| 1 | 0,544% | 12 393 | 12 393 |
| 2 | 0,621% | 14 136 | 26 529 |
| 3 | 0,708% | 16 125 | 42 655 |
| 4 | 0,807% | 18 394 | 61 048 |
| 5 | 0,921% | 20 981 | 82 030 |
| 6 | 1,051% | 23 933 | 105 963 |
| 7 | 1,198% | 27 300 | 133 263 |
| 8 | 1,367% | 31 141 | 164 404 |
| 9 | 1,559% | 35 522 | 199 926 |
| 10 | 1,779% | 40 519 | 240 445 |
| 11 | 2,029% | 46 219 | 286 664 |
| 12 | 2,314% | 52 722 | 339 386 |
| 13 | 2,640% | 60 139 | 399 524 |
| 14 | 3,011% | 68 599 | 468 123 |
| 15 | 3,435% | 78 250 | 546 373 |
| 16 | 3,918% | 89 258 | 635 631 |
| 17 | 4,469% | 101 815 | 737 446 |
| 18 | 5,098% | 116 139 | 853 584 |
| 19 | 5,815% | 132 477 | 986 061 |
| 20 | 6,633% | 151 114 | 1 137 176 |
| 21 | 7,566% | 172 374 | 1 309 549 |
| 22 | 8,631% | 196 623 | 1 506 173 |
| 23 | 9,845% | 224 285 | 1 730 458 |
| 24 | 11,230% | 255 838 | 1 986 295 |
| 25 | 12,810% | 291 830 | 2 278 125 |
| **SUMMA** | 100,000% | 2 278 125 | |

*Anm.* *Procentsatserna och beloppen är avrundade*

# H. Ekonomisk prognos år 1 - 11

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista OrgNr 769624-9882

*Antagna parametrar:*

| *Kapitalkostnader* | *år 1 - 3* | *år 4 - 11* |
|---|---|---|
| *Ränta lån (snitt)* | 3,60% | 4,14% |
| *Ränta på kassan* | 1,00% | 1,00% |
| *Driftskostnadsutveckling* | 2,00% | 2,00% |
| *Avgiftshöjning bostäder* | 2,00% | 2,00% |

*Taxering*
*Beräknad taxering bostäder* 51 300 000 *kr*

*Kommunal avgift bostäder*
*Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 15 efter fastställt värdeår. år 16 utgår hel kommunal avgift.*
**(Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstbasbeloppet)*

| År | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Inbetalning** | | | | | | | | | | | |
| Avgifter | 1 927 098 | 1 965 640 | 2 004 953 | 2 045 052 | 2 085 953 | 2 127 672 | 2 170 225 | 2 213 630 | 2 257 902 | 2 303 060 | 2 349 122 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 2 723 | 3 777 | 4 854 | 5 623 | 6 699 | 7 472 | 8 569 | 9 221 | 10 213 | 10 765 |
| Likviditetsreserv vid finansiering | 200 000 | | | | | | | | | | |
| **Summa inbetalningar** | **2 127 098** | **1 968 363** | **2 008 729** | **2 049 906** | **2 091 576** | **2 134 371** | **2 177 698** | **2 222 199** | **2 267 124** | **2 313 273** | **2 359 887** |
| **Utbetalning** | | | | | | | | | | | |
| Räntekostnad | 1 117 800 | 1 117 800 | 1 117 800 | 1 178 774 | 1 177 539 | 1 238 089 | 1 236 524 | 1 311 983 | 1 309 982 | 1 384 716 | 1 382 166 |
| Drift | 407 000 | 415 140 | 423 443 | 431 912 | 440 550 | 449 361 | 458 348 | 467 515 | 476 865 | 486 403 | 496 131 |
| Kommunal avgift flerbostadshus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortering lån | 0 | 0 | 29 625 | 32 500 | 35 655 | 39 116 | 42 913 | 47 079 | 51 649 | 56 663 | 62 163 |
| **Summa utbetalningar** | **1 854 800** | **1 863 000** | **1 901 000** | **1 973 000** | **1 984 000** | **2 057 000** | **2 068 000** | **2 157 000** | **2 168 000** | **2 258 000** | **2 343 000** |
| **KASSA ACKUMULERAD** | **272 298** | **377 661** | **485 390** | **562 296** | **669 872** | **747 242** | **856 940** | **922 139** | **1 021 263** | **1 076 536** | **1 093 424** |
| **KASSAFLÖDE** | 272 298 | 105 363 | 107 729 | 76 906 | 107 576 | 77 371 | 109 698 | 65 199 | 99 124 | 55 273 | 16 887 |
| **Lån** | 31 050 000 | 31 050 000 | 31 050 000 | 31 020 375 | 30 987 875 | 30 952 220 | 30 913 104 | 30 870 190 | 30 823 111 | 30 771 462 | 30 714 799 |
| Antagen snittränta per år | 3,60% | 3,60% | 3,60% | 3,80% | 3,80% | 4,00% | 4,00% | 4,25% | 4,25% | 4,50% | 4,50% |
| **Avgifter per m2** | **571** | **582** | **594** | **606** | **618** | **630** | **643** | **656** | **669** | **682** | **696** |
| **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 snitt)** | **0** | **119** | **121** | **124** | **126** | **129** | **131** | **134** | **137** | **139** | **142** |

**Avskrivning**

Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet."



allabrf.se

allabrf.se

## I. Känslighetsanalys

20140210043347

| År | 1<br>2014 | 2<br>2015 | 3<br>2016 | 4<br>2017 | 5<br>2018 | 6<br>2019 | 11<br>2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Årsavgift:** | | | | | | | |
| **Antagen räntenivå**<br>**(Årsavgift/m2 BOA)** | 1 927 098<br>(571) | 1 965 640<br>(582) | 2 004 953<br>(594) | 2 045 052<br>(606) | 2 085 953<br>(618) | 2 127 672<br>(630) | 2 349 122<br>(696) |
| **Kalkylens inflationsnivå och** | | | | | | | |
| **1. Antagen räntenivå +1%**<br>**(Årsavgift/m2 BOA)** | 2 237 598<br>(663) | 2 276 140<br>(674) | 2 315 453<br>(686) | 2 355 256<br>(698) | 2 395 832<br>(710) | 2 437 194<br>(722) | 2 656 270<br>(787) |
| **2. Antagen räntenivå +2%**<br>**(Årsavgift/m2 BOA)** | 2 548 098<br>(755) | 2 586 640<br>(766) | 2 625 953<br>(778) | 2 603 419<br>(771) | 2 643 735<br>(783) | 2 622 907<br>(777) | 2 686 985<br>(796) |
| **Kalkylens räntenivå och** | | | | | | | |
| **3. Antagen inflationsnivå +1%**<br>**(Årsavgift/m2 BOA)** | 1 931 168<br>(572) | 1 973 902<br>(585) | 2 017 614<br>(598) | 2 062 327<br>(611) | 2 108 066<br>(625) | 2 154 854<br>(638) | 2 405 435<br>(713) |
| **4. Antagen inflationsnivå +2%**<br>**(Årsavgift/m2 BOA)** | 1 935 238<br>(573) | 1 978 094<br>(586) | 2 021 932<br>(599) | 2 066 775<br>(612) | 2 112 647<br>(626) | 2 159 572<br>(640) | 2 410 904<br>(714) |

allabrf.se

## J. Särskilda förhållanden

20140210004348

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 belägen enl. ritning. Kostnader för och uppvärmning av lägenheten tillkommer. Övrig drift och administration ingår i avgiften.

3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget 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 förenings stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet enligt bofaktablad ingår denna i upplåtelsen.

5. Sedan lägenheterna färdigställts och upplåtits skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av säljaren (entreprenören).

   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.

2014-01-13

**Hans Svedberg** **Olle Berffelt** **Charlotta Svedberg**

allabrf.se

# Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20140210004349

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista med org.nr 769624-9882, 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 de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 27 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 2014.01.13
Stadgar för Brf Tallkronan i Kista
Registreringsbevis för Brf Tallkronan i Kista
Aktieöverlåtelseavtal för aktierna i Borishem AB nr 4 2012.12.14
Inkråmsöverlåtelseavtal mellan Borishem nr 4 AB och Brf Tallkronan i Kista
Totalentreprenadkontrakt mellan Byggmästargruppen Entreprenad GL AB och Brf Tallkronan i Kista dat. 2013.08.02
Offert för finansieringen av Brf Tallkronan i Kista
Beräkning av taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.02.04

Kent Ahrling
*Civilekonom*
*Ahrling Fastighetsekonomi AB*

Lennarth Åstrand
*Civilingenjör*
*Gar-Bo AB*

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