

**Registrerad av Bolagsverket 2017-04-03**

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Tollareängen  
Nacka**

**Org nr: 769632-6003**

2017033001513

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	7
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
Tabell: redovisning av insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.	10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tollareängen (Brf Tollareängen) Nacka kommun, som registrerats hos bolagsverket den 5 juli 2016 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 till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Tollare 2:2 i Nacka uppförs 33 st radhus i bostadsrättsform. Varje bostad är 139 kvm i två plan.

Brf Tollareängen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Tollare 2:2 i Nacka kommun under pågående produktion. Förvärvet innebär att Brf Tollareängen förvärvar ett aktiebolag, som är ägare till fastigheten Tollare 2:2. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Brf Tollareängen avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till Okr. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Tollareängen och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Tollareängen att vara ägare till fastigheten och de färdigställda byggnaderna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen har fått tillstånd att upplåta, preliminärt kv 2 2017. Tillträde och inflyttning till lägenheterna beräknas ske med början under andra kvartalet år 2018. Definitivt datum för tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisade upphandling och är den beräknade kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkning av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB. Garantitiden för entreprenaden är fem år med avvikelse för vitvaror, tapet och målningsarbeten, blandare/ VVS armaturer som är två år.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB. Projektet finansieras av Nordea.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej vid tidpunkten för denna plans upprättande fastställts, men beräknas till 78 507 000kr varav 39 501 000kr är för byggnad och 39 006 000kr för marken. Uppskattningen baseras på allmän fastighetstaxering på skatteverkets hemsida, värdeområde 0182215 samt värdeår 2016.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tollare 2:2
Fastighetens upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Ännu ej fastställd
Fastighetens areal:	ca 12 651m <sup>2</sup>
Invändig lägenhetsarea:	ca 4 587m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	33 st.
Besöksparkeringsplatser:	17 st.

Antal byggnader: 10 radhuslängor med 3-4 hus per huslänga. Totalt 33 st. radhus.

Föreningen har flera hus som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamhetsanläggning

I samband med fastighetsregleringen bildades Tollare GA17. Deltagande fastigheter är Tollare 2:2 och Tollare 2:49. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen består av väg och belysning, med väg avses här vägbana, bärlager, förstärkningslager, och övriga anordningar så som dike, slänt och trumma. Till belysning hör också kabeldragning och andra erforderliga anordningar som behövs. Andelstal för deltagande fastigheter är

Tollare 2:2	75
Tollare 2:49	25
Summa andelstal	100

### Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut för kraftledning, avloppsledning och väg.

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Till varje radhus hör en elmätare, dessa är placerade i teknikutrymmen på husgaveln på samtliga längor. På fastigheten finns även ett litet teknikområde med skåp för föreningens huvudmätare för vatten, teknikutrymme för elmätare för fastighetsel och IT-utrustning för fibernät samt spillvattenpump.

Fastigheten kommer att anslutas till ComHem Fiber LAN. Gruppavtal kommer att tecknas som inkluderar TV, internetuppkoppling och IP-telefoni.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Parkeringsytor och angöringsgata asfalteras. Övrig kvartersmark planteras med gräs och buskar. De gemensamma ytorna, som kör- och gångvägar samt parkeringsytor färdigställs av Järntorget enligt ritning. På entrésidan till varje hus anläggs gångväg, buskar samt planteringsyta med träd. På fram- och baksidan planeras uteplatser av trädäck.

Bostadsrättsföreningen har gemensamma sopbehållare för mat- och restavfall inom kvartersmark. Grovsopor lämnas till kommunens återvinningscentral.

### Angränsning till Tollare Naturreservat

Tollare 2:2 gränsar förutom till Tollare 2:49 till Naturreservatet Tollare. För reservatet gäller separata föreskrifter samt skötselplan. Det är av största vikt att boende i Brf Tollareängen känner till dessa och på inget sätt inkräktar på reservatet.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Hus

#### **Grundläggning**

Upplagsbalkar av betong, utfylls med cellplast.

#### **Bottenbjälklag**

Bjälklag av trä.

#### **Mellanbjälklag**

Bjälklag av trä.

#### **Takbjälklag och yttertak**

Sadeltak med taktäckning av färgade betongtakpannor med underliggande läkt, papp och råspont. Vindsbjälklaget isoleras med lösull.

#### **Ytterväggar**

Regelstomme av trä med isolering, diffusionsspärr och gipsskiva.

#### **Fasadbeklädnad**

Målad liggande träpanel.

#### **Innerväggar**

Gipsskivor på regelstomme av trä.

#### **Fönster, Fönsterpartier**

3-glas fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Fasta fönster förekommer.

#### **Dörrar**

Fabriksmålad entrédörr av trä.

Fabriksmålade innerdörrar.

#### **Trappor**

Vitpigmenterade plansteg och handledare. Vitmålad vang. Vitpigmenterad överliggare, lutande i entréplan och på räckeshög vägg i ovanplan.

#### **Trädäck och spaljéer**

Trädäck monteras längs radhusens fram- och baksidor. Spaljéer som skiljer uteplatserna utförs i trä.

#### **Komplementbyggnader/ Förråd**

Kallförråd finns på tomten på radhusens baksida. Väggar av öppen oisolerad regelstomme med vindpapp bakom fasadpanelen. Fasader av målade liggande panel och taktäckning av protanduk/takpapp

### Installationer

#### **Uppvärmning**

Husen förses med frånluftsvärmepump som återvinner värme ur frånluften. Uppvärmning sker med vattenburet system med termostatstyrda radiatorer.

#### **Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation med utsug från kök, klädkammare, bad och wc. Spisfläkt ansluts till

separat imkanal. Tilluft bakom radiator som är placerade under fönster.

#### **Vatten**

Föreningen kommer att ha vattenabonnemang anslutet till det kommunala nätet. Respektive hus har sedan undermätare för reglering mot verklig förbrukning.

#### **El och IT**

El- och IT-försörjning kommer från utvändigt placerade teknikutrymmen där även elmätare för respektive hus är placerade. Husen ansluts till ett fibernät för TV, data och telefoni. I respektive hus installeras en infälld kombinerad El- och mediacentral. Fasta belysningsarmaturer monteras i bad/tvätt, WC/dusch, klädkammare samt som bänkbelysning i kök och bad/tvätt. Fast belysning finns även utvändigt vid entré och uteplats samt i förråd.

## Kortfattad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

### ALLMÄNT

#### ENTRÉPLAN

##### Entré/Kapprum

Golv	Klinker med komfortgolvvärme (el)
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, grå
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit
Övrigt	Garderob med skjutdörrar

##### Hall

Golv	Ekparkett, vitpigmenterad trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, grå
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit

##### Vardagsrum

Golv	Ekparkett, vitpigmenterad trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, grå
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit

##### Bad/tvätt

Golv	Klinker med komfortgolvvärme (el)
Vägg	Kakel
Tak	Målad gips, vit
Övrigt	Tvättställ med blandare, badrumsspegel med belysning, kommod, snålspolande WC-stol, badkarsblandare med duschset, duschdraperistång, arbetsbänk av laminat med överskåp, radiator, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump.

##### Kök

Golv	Ekparkett, vitpigmenterad trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, stänkskydd av kompositsten
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit
Övrigt	Skåpsnickerier med gråa luckor, kompositstenskiva, spisfläkt, integrerad diskmaskin, kyl och frys.

#### ÖVRE PLAN

##### Hall/allrum

Golv	Ekparkett, vitpigmenterad trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, grå
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit

##### WC/dusch

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	
Övrigt	Tvättställ med blandare, badrumsspegel, belysning, kommod, snålspolande WC-stol. Blandare med duschset, duschdraperistång, handdukstork och radiator

##### Sovrum

Golv	Ekparkett, vitpigmenterad trestav
Sockel	Vit
Vägg	Målad gips, grå
Tak	Målad gips, vit
Taklist	Vit
Övrigt	Garderober med vita släta luckor Omfattning enligt ritning.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

#### Försäkringar

Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet	158 910 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader	129 175 000 :-
Ospecificerat (kassa)	50 000 :-
<b>Summa beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv</b>	<b>288 135 000 :-</b>

### D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar.

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp (kr)	Räntesats (Snittränta)	Amortering (kr)	Ränta (kr)	Amortering + Ränta (kr)
Bottenlån	49 500 000	2,40 %	176 000	1 188 000	1 364 000
<b>Summa</b>	<b>49 500 000</b>				
<b>Lån</b>					<b>49 500 000</b>
<b>Insatser</b>					<b>214 500 000</b>
<b>Upplåtelseavgifter</b>					<b>24 135 000</b>
<b>Summa finansiering</b>					<b>288 135 000</b>
Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Nordea. Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Bottenlånet planeras att uppdelas i flera delar med olika löptider. Lånet kan eventuellt komma att förtidsbindas. Beräknad lånetid är 50 år.					

	<i>Transport</i>	kr
Räntekostnader, år 1		<b>1 188 000</b>
Amortering år 1		<b>176 000</b>
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		<b>137 610</b>
<b>Föreningens driftkostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	
Arvode till styrelse inkl. soc avg.	40 000 kr	
Arvode revisor	15 000 kr	
Försäkringar	45 000 kr	
Vattenförbrukning brf	5 000 kr	
Vattenförbrukning bostadsrättshavare <sup>2)</sup>	137 000 kr	
Fastighetsförvaltning teknisk	30 000 kr	
Fastighetsel	26 000 kr	
Bredband, IP-TV, IP-tele	152 100 kr	
Spillvattenpump	20 000 kr	
Snöröjning, underhåll	35 000 kr	
Administration	10 000 kr	
Avfallshantering	40 000 kr	
Oförutsett	10 000 kr	
<u>Summa driftkostnader</u> <sup>3)</sup>		<b>600 100</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>		<b>2 101 710</b>

<sup>2)</sup> Vatten faktureras á-conto av föreningen och stäms av mot verklig förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för vatten.

<sup>3)</sup> Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Snöröjning, underhåll och fastighetsel inkluderar föreningens andel av drift- och underhåll på GA-gatan.

Följande typ av årliga driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör:

- Hushållsel inklusive värmekostnad via frånluftsvärmepump. (Uppvärmningskostnaden inklusive varmvatten och hushållsel per bostad beräknas till 14 000 kr/år. Kostnaden är individuellt beroende av hur enskild bostadsrättshavare konsumerar hushållsel, värme och varmvatten.)
- Fastigheten är ansluten till Com Hem, i avgiften ingår Gruppavtal Digital Grundutbud med digitalbox, Gruppavtal Bredband 100 samt Gruppavtal Hemtelefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.



**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

Årsavgifter	1 812 610 <sup>kr</sup>
Årsavgifter vatten	137 000
Årsavgift IP-TV, bredband, IP-telefoni	152 100
<hr/>	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>	<b>2 101 710</b>

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga bostäders huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

2017033001522

Hus	Antal RoK	Yta (m <sup>2</sup> ) <sup>4)</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Summa insats & uppl.avg (kr)	Års- avgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Årsavgift vatten (kr)	Årsavgift Triple Play (kr)	Månadsavgift (inkl vatten och Triple Play) * (kr)
A1	5	139	6 500 000	595 000	7 095 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
A2	5	139	6 500 000	395 000	6 895 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
A3	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
B1	5	139	6 500 000	895 000	7 395 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
B2	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
B3	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
B4	5	139	6 500 000	895 000	7 395 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
C1	5	139	6 500 000	895 000	7 395 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
C2	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
C3	5	139	6 500 000	995 000	7 495 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
D1	5	139	6 500 000	595 000	7 095 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
D2	5	139	6 500 000	395 000	6 895 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
D3	5	139	6 500 000	495 000	6 995 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
E1	5	139	6 500 000	595 000	7 095 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
E2	5	139	6 500 000	495 000	6 995 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
E3	5	139	6 500 000	695 000	7 195 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
F1	5	139	6 500 000	995 000	7 495 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
F2	5	139	6 500 000	695 000	7 195 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
F3	5	139	6 500 000	995 000	7 495 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
G1	5	139	6 500 000	1 095 000	7 595 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
G2	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
G3	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
G4	5	139	6 500 000	1 095 000	7 595 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
H1	5	139	6 500 000	1 095 000	7 595 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
H2	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
H3	5	139	6 500 000	995 000	7 495 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
I1	5	139	6 500 000	595 000	7 095 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
I2	5	139	6 500 000	295 000	6 795 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
I3	5	139	6 500 000	295 000	6 795 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
I4	5	139	6 500 000	795 000	7 295 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
J1	5	139	6 500 000	595 000	7 095 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
J2	5	139	6 500 000	395 000	6 895 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
J3	5	139	6 500 000	695 000	7 195 000	54 928	4 577	4 152	4 609	5 307
Diff						-14		-16	+3	
<b>Summa</b>	<b>4587</b>	<b>214 500 000</b>	<b>24 135 000</b>	<b>238 635 000</b>	<b>1 812 610</b>			<b>137 000</b>	<b>152 100</b>	

4) Angivna ytor för lägenheterna är uppmätta på ritning. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.

\*) I månadsavgiften ingår kostnader för vattenförbrukning och Triple Play (bredband, IP-TV och IP-telefoni).

- Avgiften 346 kr, för vattenförbrukning, faktureras á-conto av föreningen varje månad för reglering mot faktisk förbrukning en gång per år.
- Fastigheten är ansluten till ComHem, i Triple Play avgiften (384 kr/mån) ingår Gruppavtal Digital Grundutbud med digitalbox, Gruppavtal Bredband 100 samt Gruppavtal Hemtelefoni.

## F. EKONOMISK PROGNOIS

### EKONOMISK PROGNOIS

2017033001523

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter	1 812 610	1 848 862	1 885 839	1 923 556	1 962 027	2 001 268	2 209 561
Genomsnittlig nivå per m2 (inkl vatten+bredband)	458	467	477	486	496	506	559
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter vatten	137 000	139 740	142 535	145 385	148 293	151 259	167 002
Årsavgifter bredband/TV/telefoni	152 100	155 142	158 245	161 410	164 638	167 931	185 409
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>2 101 710</b>	<b>2 143 744</b>	<b>2 186 619</b>	<b>2 230 351</b>	<b>2 274 958</b>	<b>2 320 458</b>	<b>2 561 973</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Räntor	1 188 000	1 183 776	1 179 312	1 174 584	1 169 568	1 164 264	1 132 536
Amortering	176 000	186 000	197 000	209 000	221 000	235 000	313 000
Driftskostnader	600 100	612 102	624 344	636 831	649 568	662 559	731 519
Fastighetskatt*	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar yttre underhåll	137 610	140 362	143 169	146 033	148 953	151 933	167 746
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>2 101 710</b>	<b>2 122 240</b>	<b>2 143 825</b>	<b>2 166 448</b>	<b>2 189 089</b>	<b>2 213 755</b>	<b>2 344 800</b>
Årets kassaflöde	0	21 504	42 794	63 904	85 869	106 702	217 172
Akkumulerad kassa **	50 000	71 504	114 298	178 201	264 071	370 773	1 234 840
Avskrivningar	1 449 759	1 449 759	1 449 759	1 449 759	1 449 759	1 449 759	1 449 759
Årets resultat	-1 136 149	-1 101 893	-1 066 796	-1 030 822	-993 936	-956 124	-751 840

\*Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

\*\*Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll

### ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats utgiftsräntor: 2,4 %

Inflationsantagande: 2,0 %

Årsavgifter uppräknas årligen: 2,0 %

Avskrivning av byggnaderna sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaderna om 144 975 870 kr. Avskrivningsunderlaget baseras på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

### KÄNSLIGHETSANALYS

2017033001524

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	458	467	477	486	496	506	559
Antagen räntenivå + 1%	566	575	584	593	602	612	661
Antagen räntenivå + 2%	674	682	691	700	708	717	764
Antagen räntenivå + 3%	782	790	798	806	815	823	867
Antagen räntenivå - 1%	350	360	370	380	390	400	456
Antagen räntenivå - 2%	242	252	262	273	283	294	353
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	458	471	483	497	510	524	600
Antagen inflationsnivå + 2%	458	474	490	507	525	543	645
Antagen inflationsnivå - 1 %	458	464	470	476	482	488	521
Antagen inflationsnivå - 2 %	458	461	463	466	469	471	486

## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
  - a) El från allmän leverantör inklusive värmekostnad (via frånluftsvärmepump).
  - b) Vatten faktureras á-conto varje månad av föreningen för reglering en gång per år mot verklig förbrukning.
  - c) Rensning av ventilationskanaler debiteras direkt av skorstensfejarmästaren.
  - d) Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för IP-TV, bredband och IP-telefoni utöver vad som ingår i basutbudet.
3. Respektive bostadsrättshavare svarar för reparationer, underhåll och förnyelse av frånluftsvärmepumpen.
4. 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och upplåtelseområden i gott skick. Snöröjning och halkbekämpning av eget upplåtelseområde svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Utvändiga arbeten och markarbeten såsom gräs, buskar och asfaltering utförs när vädret så tillåter. Det innebär att det kommer att pågå verksamhet på hus och i området efter det att inflyttning skett. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Kring föreningens fastighet finns fastigheter som ännu inte exploaterats där byggnation kommer pågå framöver.
8. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2017-03-10

Bostadsrättsföreningen Tollareängen



Erik Barkman



Anders Berg



Lina Jacobsson

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tollareängen med org.nr 769632-6003, 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 33 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 2017.03.10

Stadgar för Brf Tollareängen registrerade 2017-02-16

Registreringsbevis för Brf Tollareängen

Avräkningsnota för köp av samtliga aktier i Undersippan Fastighet 11b AB mellan Huvudsippan Fastighet 11 AB och Brf Tollareängen dat. 2017.03.10

Köpekontrakt, Köpebrev och transportköp för fastigheten Tollare 2:2 mellan Järntorget Bostad AB, Undersippan Fastighet 11b AB och Brf Tollareängen dat. 2017.03.10

Totalentreprenadkontrakt mellan Järntorget Bostad AB och Brf Tollareängen dat. 2017.03.10

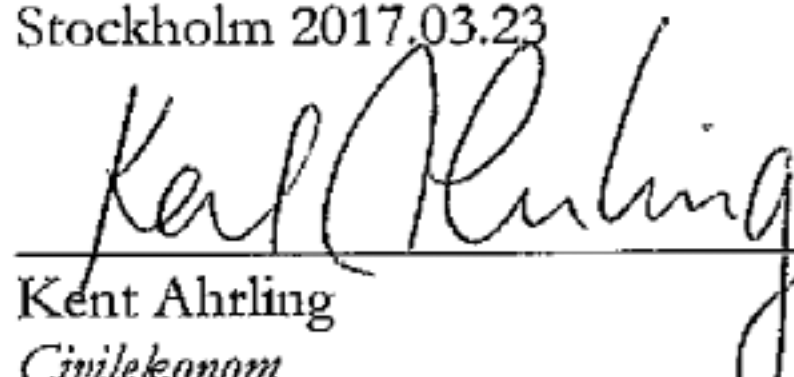
Offert för finansieringen av Brf Tollareängen dat 2017.02.10


Bygglov för Tollare 2:2 dat. 2016.10.12

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017.03.23

  
Kent Ahrling  
Civilekonom  
Ahrling Fastighetsekonomi AB

  
Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Calleon Konsult AB

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