

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK STRAND
KARLSTADS KOMMUN

ORG NR: 769620-1057

Registrerades av Bolagsverket 2009-11-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: "Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter mm"	sid 9
F	Ekonomisk prognos	sid 10
G	Känslighetsanalys	sid 11
H	Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bo Klok Strand, i Karlstads kommun som registrerats hos Bolagsverket den 28 april 2009 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att i flerbostadshus uppföra 30 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i mars 2010.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

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

Enligt uppdragsavtal, daterat 19 oktober 2009, genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Sverige AB. Köpekontrakt, daterat 19 oktober 2009, avseende mark tecknas med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB.

Byggfelsförsäkring enligt 1 § lagen om byggfelsförsäkring har genom Skanska Risk Management & Insurance tecknats hos HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska Sverige AB svarar Skanska Sverige AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda. Mellan föreningen och av Skanska Sverige AB har även ett avtal om en sk Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att av Skanska Sverige AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Karlstad Strandslutet 3

Adress: Våxnäsgatan 96A – 106D
Karlstad

Fastighetens areal: 5 839 m²

Bostadsarea: 2 100 m²

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av totalt 6 st flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Gruppen består av 3 st vinkelhus om 6 lägenheter i varje samt 3 st raka hus om 4 lägenheter i varje, dvs sammanlagt 30 lägenheter.

Parkering och förvaring

Parkering sker på gemensamma parkeringsytor med 32 biluppställningsplatser. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Karlstads Energi. Värmecentral för distribution av värme och produktion varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden. Övriga gemensamma anordningar är anslutning till ComHem avseende TV, IP telefoni samt bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st sophus.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns följande gemensamma anordningar: planteringar, parkeringsyta, utvändigt belysning samt belysning i förråd och undercentral samt motorvärmareuttag. Motorvärmareuttag upplåts på särskilt avtal som sidoavtal till bostadsrättsupplåtelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning bestående av en infartsväg. Föreningen svarar för 30/66 delar av driftskostnaderna i enlighet med anläggningsbeslutet.

Servitut/Ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för Karlstads kommun avseende bl.a. vatten och avlopp.

5

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar: 2
Grundläggning: Pålning
Stomme: Volymelement av trästomme
Fasadelement: Volymelement med utvändig träpanel

Lägenhetsskiljande vägg: Volymelement av 2 x (dubbel gips, isolering i trästomme) luftspalt mellan volymelementen
Innervägg i lägenheter: Volymelement av trästomme
Bjälklag: Volymelement av trästomme
Yttertak: Prefabricerade trätakstolar
Fönstersnickerier: Träfönster med 3 glas isolerruta
Dörrsnickerier: Ytterdörr av trä
Golvbeläggning: I klk, bad och tvätt: plastmatta. I övrigt träfanergolv
Väggbeklädnad: Gips
Takbeklädnad: Betongtakpannor
Balkong/trappa: Balkong/loftgång, trappa: träkonstruktion med räcken i trä
Uppvärmningssystem: Vattenburen värme (radiatorer), Fjärrvärme
Ventilation: FTX

Förråd

Grundläggning: Platta på mark
Yttervägg: Oisolerad träregelstomme
Mellänvägg: Träreglar/gips
Yttertak: Lika bostadshus
Dörr: Trädörrar

Mark

Trafikanläggningar: Asfalt/marksten, grusade gångar
Grundläggning av hus: Pålning
Vegetationsytor: Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Dagvatten: Anslutning till kommunala nätet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Träfanergolv, ek	Målat	Folierad takskira
Kök	Träfanergolv, ek	Målat	Folierad takskira
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Folierad takskira
Vardagsrum	Träfanergolv, ek	Målat	Folierad takskira
Sovrum	Träfanergolv, ek	Målat	Folierad takskira
Klädkammare	Plastmatta	Målat	Folierad takskira

7

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad	46 000 000
(kontraktssumma entreprenad inklusive mervärdesskatt samt markförvärv och lagfartskostnad)	160 000
Likviditetstillskott	
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	46 160 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastighet.

D:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser	Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats 1)	Belopp
Lån 1 (bottenlån)	1 år	Serie 50 år	2,09%	5 614 000
Lån 2 (bottenlån)	3 år	Serie 50 år	3,35%	9 216 000
Lån 3 (bottenlån)	5 år	år	4,31%	10 000 000
Summa lån:				24 830 000
Insatser				21 330 000
Summa finansiering				46 160 000

4

D:2 Beräknade årliga kostnader

Räntekostnader år 1

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(bottenlån)	5 614 000	2,09%	117 333
Lån 2	(bottenlån)	9 216 000	3,35%	308 736
Lån 3	(bottenlån)	10 000 000	4,31%	431 000
Summa:		24 830 000		857 069

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel 0

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt) 858 000

(Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	858 000	857 000	856 000

Amorteringar

Lån 1	4 408	4 860	5 358
Lån 2	7 236	7 978	8 795
Lån 3	7 852	8 656	9 544

	19 496	21 494	23 697
--	--------	--------	--------

Amortering år 1 (avrundad uppåt) 20 000

(Beträffande avskrivning se nedan)

Transport: 878 000

Förutsättningar och antaganden

Enligt uttalande av Bokföringsnämnden skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde succesivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i den ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

2

Avsättningar	Transport:	878 000
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:		
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m ² bostadsarea)	63 000	
Summa avsättningar		63 000

Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)

Arvoden m m	Styrelsen	25 000	
	Ekonomisk förvaltning	35 000	
	Revision	8 000	68 000
Skötsel & underhåll	Fastskötsel och städning	50 000	
	Löpande underhåll	30 000	
	Service o besikt n hissar	10 000	
	Sophämtning	25 000	
	Mark	4 000	
	Snöröjning	20 000	139 000
Förbrukning	Vatten	35 000	
	Gemensam el	30 000	
	Värme	180 000	
	Kabel-TV	20 000	265 000
Övrigt	Försäkring	20 000	
	Fastighetsavgift bostäder *	0	
	Övrigt	35 000	55 000
Summa driftskostnader ⁵⁾			527 000
Summa			1 468 000
Reserv			212 000
Beräknad kostnad år 1			1 680 000

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

Fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift * för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift på 600 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift, 1 200 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Beloppen 600 kr respektive 1 200 kr kommer att indexuppräknas

Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

f

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet (inkluderande amorteringar och avsättningar) täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Arsavgifter 1 680 000

Summa beräknade årliga intäkter 1 680 000

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Lägenhets- beskrivning ²⁾	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ³⁾ kr/mån
A11	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
A12	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
A13	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
A14	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
B21	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
B22	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
B23	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
B24	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
C31	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
C32	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
C33	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
C34	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
D41	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
D42	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
D43	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
D44	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
D45	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
D46	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
E51	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
E52	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
E53	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
E54	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
E55	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
E56	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
F61	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
F62	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
F63	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
F64	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
F65	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
F66	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
Diff			0	0,0004	12	

Tota 2100 21 330 000 100,0000 1 680 000

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning i enlighet med svensk standard 02 10 53 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ R = rum, K = kök

³⁾ Månadsavgift år 1.
 samt en antagen årlig ökning av driftkostnaderna på 3 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar.
 En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig.
 Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 1,5 % per år.

4

F. EKONOMISK PROGNOIS

BKF Boklok Strand

Karlstad kommun

2009-05-06

Simulering av föreningens årskostnadsutveckling år 1-7 samt år 11

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 46 180 000
 Lånebelopp lån 1 (bottenlån, förtidsbund.) 5 614 000
 Lånebelopp lån 2 (bottenlån, förtidsbund.) 9 216 000
 Lånebelopp lån 5 10 000 000

Fondavsättning år 1 63 000 Ökn./år 3,0%
 Beräknade driftskostnader år 1 526 998 Antagen ökn./år. 3,0%
 Förväntad inflation 3,0%

Beräknat taxeringsvärde bostäder år 24 000 000 Antagen ökn./år. 3,0%
 Beräknat taxeringsvärde lokaler år 1 0 Antagen ökn./år. 3,0%
 Fastighetsavgift år 1-5 0,00%
 Fastighetsavgift år 6-10 0,08%
 Fastighetsavgift lokaler 0,00%
 160 000
 0,0%
 4,31% Beräkn. avkastning likvida medel
 2,09%
 3,35%
 4,31%
 Total bostadsarea, m2 2 100

Antagen uppl.ränta 5-åriga lån vid omsättning
 Ränta lån 1, antagen från år 4
 Ränta lån 2, antagen från år 8
 Ränta lån 3, antagen från år 6

	1	2	3	4	5	6	7	11
Ar	657 069	856 396	855 654	854 836	853 934	852 940	851 844	846 214
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntefärd	19 495	21 494	23 697	26 126	28 803	31 756	35 011	51 727
Amorteringar/Avskrivning	63 000	64 890	66 837	68 842	70 907	73 034	75 225	84 667
Fondavsättningar	527 000	542 808	559 093	575 865	593 141	610 936	628 264	708 242
Driftskostnader	0	0	0	0	0	22 785	23 469	52 830
Fastighetsavgift	213 438	219 812	225 488	231 071	236 305	241 387	246 172	250 029
Reserv	1 680 002	1 705 200	1 730 778	1 756 740	1 783 091	1 808 637	1 836 985	1 949 709
Summa årlig kostnad	1 680 002	1 705 200	1 730 778	1 756 740	1 783 091	1 808 637	1 836 985	1 949 709
Beräkn. kostnad att bestridas med årsavg. och hyror		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Beräkn. årlig ökning av årsavgifter och hyror		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Akkumulerad avsättning till reparationsfond	63 000	127 890	194 727	263 569	334 476	407 510	482 735	566 891
Akkumulerade likvida medel, inkl fond vid årets slut	436 438	720 940	1 013 275	1 313 188	1 620 400	1 911 821	2 209 218	3 123 953

7

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	11
----	---	---	---	---	---	---	---	----

Prognos:Angivna belopp i kr/m² bostadsarea och år

Beräknad årsavgift enligt prognos i punkt F 800 812 824 837 849 862 875 928

(Angivna årsavgifter inkluderar vissa reserver)

Analys:

Minimum årsavgift för "nollresultat" om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå 698 707 717 786 796 817 828 931

2. Dagens räntenivå + 1 % 745 754 763 858 868 889 899 1044

3 Dagens räntenivå - 1 % 651 660 668 712 722 743 754 814

Dagens räntenivå och

4 Dagens inflationsnivå + 1 % 698 710 722 794 807 832 843 967

5 Dagens inflationsnivå - 1 % 698 705 712 778 785 803 810 897

2

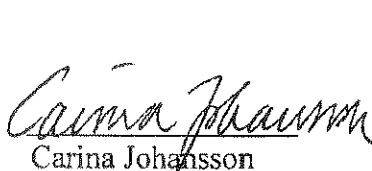
H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

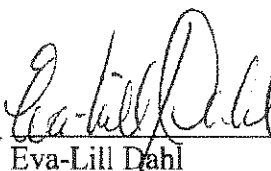
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt E eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Kostnad för elförbrukning (hushållsel) skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till Karlstads Energi efter debitering. Kostnad för vattenförbrukning ingår i årsavgiften.
- 3 Kostnad för biluppställningsplats, en per lägenhet, ingår i årsavgiften. Kostnader för motorvärmareuttag regleras genom sidoavtal till bostadsrättsupplåtelseavtal. Kostnad för betalkanaler i Comhems utbud samt bredband och IP-telefoni betalas separat till Comhem.
- 4 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen. Detta gäller även ev mark som ingår i upplåtelsen.
- 5 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6 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 icke skall äventyras.
- 7 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Karlstad den 19/10 2009

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BO KLOK STRAND


Thomas Martinsson


Carina Johansson


Eva-Lill Dahl

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2009-10-19 för bostadsrättsföreningen BoKlok Strand med org.nr. 769620-1057.

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 planen vilar på tillförlitliga grunder.

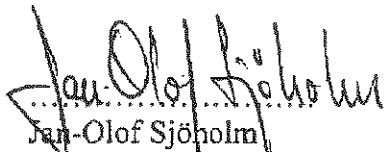
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

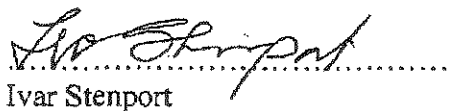
Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av föreliggande ekonomisk föreligger.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 30 oktober 2009


Jan-Olof Sjöholm


Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer, gäller hela riket

Bilaga till intyg, 2009-10-30 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Strand

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registrerade 2009-04-28
- Stadgar, registrerade 2009-04-28
- Köpekontrakt.2009-10-19
- Uppdragsavtal, 2009-10-14 och 2009-10-19 med bilagorna 1, 3, 5, 6, 7, 9
- Intyg beställning av Byggfelsförsäkring, 2009-10-01
- Uppgift om beräknat taxeringsvärde
- Finansiering, 2009-08-04 och 2009-09-15
- Protokoll fört vid styrelsemöte 2009-10-19

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet (inkluderande amorteringar och avsättningar) täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter 1 680 000

Summa beräknade årliga intäkter 1 680 000

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Lägenhets- beskrivning ²⁾	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ³⁾ kr/mån
A11	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
A12	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
A13	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
A14	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
B21	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
B22	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
B23	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
B24	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
C31	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
C32	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
C33	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
C34	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
D41	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
D42	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
D43	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
D44	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
D45	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
D46	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
E51	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
E52	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
E53	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
E54	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
E55	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
E56	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
F61	81	3-4 RoK	895 000	3,8571	64 799	5 400
F62	68	2-3 RoK	750 000	3,2381	54 400	4 533
F63	52	2 RoK	395 000	2,4762	41 600	3 467
F64	81	3-4 RoK	835 000	3,8571	64 799	5 400
F65	68	2-3 RoK	695 000	3,2381	54 400	4 533
F66	52	2 RoK	365 000	2,4762	41 600	3 467
Diff			0	0,0004	12	
Tota 2100			21 330 000	100,0000	1 680 000	

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning i enlighet med svensk standard 02 10 53 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ R = rum, K = kök

³⁾ Månadsavgift år 1.
samt en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar.
En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig.
Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 1,5 % per år.
Månadsavgiften inkluderar garageplats.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 6 maj 2009 för bostadsrättsföreningen BoKlok Strand, org. nr: 769620-1057.

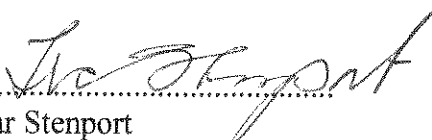
Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

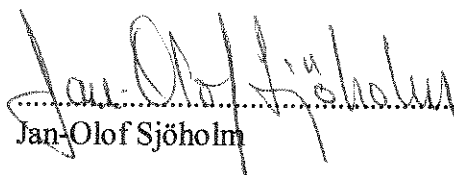
De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm den 13 maj 2009


.....
Ivar Stenport


.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2009-05-13 över kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen BoKlok Strand

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-04-28
- Stadgar, registrerade 2009-04-28
- Förslag till exploateringsavtal med kommunen
- Anbud bostäder Strandslutet 3 Karlstad, 2009-04-30
- Bygglovskritningar
- Offert finansiering, 2009-05-14