

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK FÄRSNA HAGE II

NORRTÄLJE KOMMUN

ORG NR 769626-4014

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, som registrerats hos Bolagsverket den 21 maj 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 november månad 2013. Inflyttning beräknas ske i februari 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 november månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 16 oktober 2013. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med BoKlok Housing AB den 16 oktober 2013. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 56 160 000 kr inklusive likviditetsreserv om 40 000 kr.

10-årig byggfelförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

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:	Del av Graniten 1, Norrtälje kommun.
Tomtens areal:	5 760 m ² (preliminär arealuppgift).
Bostadsarea:	1 932 m ²
Antal bostadslägenheter:	28 lägenheter i flerbostadshus.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av 5 flerbostadshus i två våningar innehållande 28 lägenheter. Till varje lägenhet hör ett ouppvämt lägenhetsförråd. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Gemensamma anordningar	
Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus A.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Husen har vattenradiatorer.
Ventilation:	FTX-aggregat. Frånluftskanaler från bad och kök. Klädkammare ventileras via spaltventiler.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, d v s stolpbelysning, fasadbelysning, förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefonl:	Fastigheten kommer att förses med TV, bredband och bredbandstelefonl via fiberanslutning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Ett gemensamt soprum för hushållssopor.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 33 parkeringsplatser, varav 28 platser med uttag för motorvärmare.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändig belysning samt belysning i förråd, soprum och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Fem gemensamma förråd.
Eventuellt blivande servitut/ledningsrätter:	Ledningar för fjärrvärme, el, vatten och media (last). Väg (förmån).
Gemensamhetsanläggning:	Norrtälje Graniten GA:3 omfattande lekplats.
Eventuellt blivande gemensamhetsanläggning:	Omfattande väg och belysning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus**

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Prefabricerade betongplattor
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade)
Takbeläggning:	Betongpannor
Fönstersnickerier:	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

<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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	56 120 000
Likviditetsreserv	40 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	56 160 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 30 400 000 kronor.

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	5 600 000	5 år	4,10	229 600	0	229 600
Lån 2	5 600 000	3 år	3,70	207 200	0	207 200
Lån 3	5 600 000	2 år	3,50	196 000	0	196 000
Lån 4	5 600 000	3 mån	3,50	196 000	28 000	224 000
Summa	22 400 000			828 800	28 000	856 800
Insatser	33 760 000					
Summa Finansiering	56 160 000					
Avgår Ränteintäkter						-400
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	28 000	856 400

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	856 400
--	---------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	58 000
---	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	45 000	
Arvode till styrelse	25 000	
Arvode till revisorer	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	125 000	
Vatten	118 000	
Gemensam elförbrukning	15 000	
Löpande underhåll	10 000	
Renhållning	30 000	
Jouravtal	8 000	
Försäkringar	20 000	
Sotning	5 000	
Snöröjning	20 000	
Gemensamhetsanläggning	4 000	
Övrigt	1 600	
TV, bredband och telefoni	75 600	
Summa Driftskostnader¹, kr		522 200

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Summa skatter, kr		0

Summa beräknade årliga kostnader, kr	1 436 600
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda 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 föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	1 361 000
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	75 600
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	1 436 600 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.

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 ²	Mark/ Balkong ³	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)
A41S	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
A31S	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
A21S	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
A42S	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
A32S	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
A22S	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
B41S	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
B31S	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
B21S	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
B42S	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
B32S	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
B22S	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
C41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
C31R	69	3 RoK	M	1 265 000	3,571	48 601	2 700	4 275
C42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
C32R	69	3 RoK	B	1 125 000	3,571	48 601	2 700	4 275
D41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
D31R	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
D21R	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
D42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
D32R	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
D22R	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
E41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
E31R	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
E21R	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
E42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
E32R	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
E22R	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
SUMMA	1 932			33 760 000	100,000	1 361 000	75 600	

² RoK = Rum och Kök.

³ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Kostnad för hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas till cirka 250-400 kronor per månad.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	29 068 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 594 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	17 474 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel)	270 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsel)	744 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2013112507667

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 361 000	1 381 415	1 402 136	1 423 168	1 444 516	1 466 184	1 579 496
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	75 600	76 734	77 885	79 053	80 239	81 443	87 737
Årsavgift kr/m²	744	755	766	778	789	801	869
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	400	400	511	734	1 070	1 520	5 506
Summa intäkter	1 437 000	1 458 549	1 480 532	1 502 955	1 525 825	1 549 146	1 672 739
Kapitalkostnader							
Räntor	828 800	827 764	826 624	825 371	823 992	822 475	812 289
Avskrivningar	28 000	30 800	33 880	37 268	40 995	45 094	72 625
Driftskostnader inklusive TV, bredband och telefonl	522 200	530 033	537 983	546 053	554 244	562 558	606 034
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	58 000	58 870	59 753	60 649	61 559	62 482	67 811
Akkumulerad fondavsättning	58 000	116 870	176 623	237 272	298 831	361 314	688 069
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	11 082	22 291	39 614	45 035	56 537	114 480
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	40 000	51 082	73 373	106 987	152 022	208 559	665 081
Summa kostnader	1 437 000	1 458 549	1 480 532	1 502 955	1 525 825	1 549 146	1 672 739

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	22 400 000	22 372 000	22 341 200	22 307 320	22 270 052	22 229 057	21 958 752
* Kassabehållning inkl fond	98 000	167 952	249 996	344 259	450 853	569 873	1 353 151

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 1,5 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 1,5 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 1,5 %.

Avskrivning 28 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 10 %.

Medelränta är 3,70 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013112507668

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	744	755	766	778	789	801	863
Antagen räntenivå + 1%	860	871	882	893	904	916	977
Antagen räntenivå + 2%	975	986	997	1008	1020	1031	1090
Antagen räntenivå - 1%	628	639	650	662	674	686	749
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	744	758	772	787	802	817	899
Antagen inflationsnivå + 2%	744	761	778	796	815	834	938
Antagen inflationsnivå - 1 %	744	752	760	768	777	785	830

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå 3,70 %.

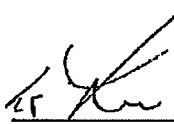
Antagen inflationsnivå 1,5 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

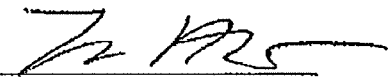
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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.

Norrtälje den 12 november 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FÄRSNA HAGE II


Göran Svanström


Håkan Johansson


Johan Alenius

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 november 2013 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, org. nr. 769626-4014.

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.

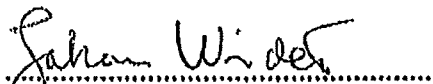
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 22 november 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 22 november 2013 för Brf Boklok Färsna Hage II

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

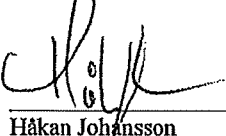
1. Föreningens stadgar	2013-05-21
2. Registreringsbevis	2013-05-21
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-10-16
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-03-13
	2013-10-16
5. Kreditoffert	2013-05-14
6. Exploateringsavtal	
7. Protokoll från lantmäteriförrättning	2013-04-03
8. Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-12
9. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2013-09-03
10. Bekräftelse av fastighetsarea	2013-11-12
11. Bekräftelser gällande Brf BoKlok Färsna Hage II	2013-11-21
	2013-11-12

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Johan Alenius (670131-7650), Håkan Johansson (390826-5733) samt Göran Svanström (490926-0459) att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, på avtal om upplåtelse av bostadsrätt, vid godkännande av nya medlemmar, på avtal avseende parkering, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

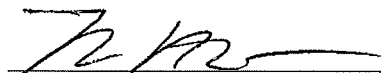
Norrtälje den 27 maj 2013

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II



Håkan Johansson

Göran Svanström



Johan Alenius



REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769626-4014	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2013-05-21	2013-05-21
Dokumentet skapat	Sida
2013-11-26 10:18	2 (3)

Org.nummer: 769626-4014

Firma: Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II

Adress: c/o Skanska Nya Hem AB

169 83 SOLNA

Säte: Stockholms län, Norrtälje kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

670131-7650 Alenius, Ulf Johan, Terrängvägen 7 lgh 1103, 181 29 LIDINGÖ

390826-5733 Johansson, Håkan Johnny, Ringvägen 50 lgh 1601,
118 67 STOCKHOLM

490926-0459 Svanström, Göran Olof, Skogsslingan 5 lgh 1302,
182 30 DANDERYD

STYRELSESUPPLEANTER

790212-1487 Forsvik, Monica Susanne Ulrika, Tullgatan 4 Lgh 1001,
749 49 ENKÖPING

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2013-11-26, 2013-11-28

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och /eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upp-
låtelse 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.

RÄKENSKAPSÅR

Organisationsnummer 769626-4014	
Objektets registreringsdatum 2013-05-21	Nuvarande firmas registreringsdatum 2013-05-21
Dokumentet skapat 2013-11-26 10:18	Sida 3 (3)

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

E-POSTADRESS

johan.alenius@skanska.se

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2013-11-26

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II
c/o Skanska Nya Hem AB

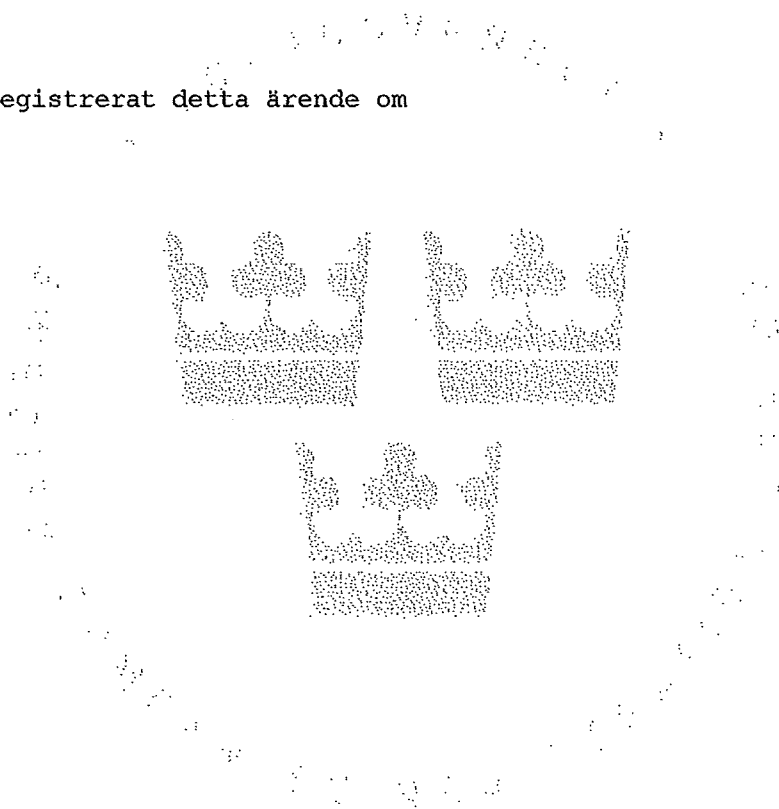
169 83 SOLNA

Vi har registrerat ert ärende

Org.nr: 769626-4014
Firma: Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II

Bolagsverket har registrerat detta ärende om

- stadgar
- ekonomisk plan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 november 2013 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, org. nr. 769626-4014.

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.

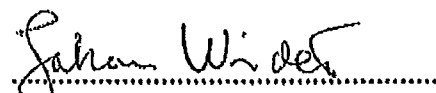
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 22 november 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 22 november 2013 för Brf Boklok Färsna Hage II

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

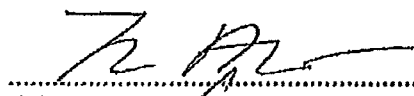
1. Föreningens stadgar	2013-05-21
2. Registreringsbevis	2013-05-21
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-10-16
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-03-13
	2013-10-16
5. Kreditoffert	2013-05-14
6. Exploateringsavtal	
7. Protokoll från lantmäteriförrättning	2013-04-03
8. Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-12
9. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2013-09-03
10. Bekräftelse av fastighetsarea	2013-11-12
11. Bekräftelser gällande Brf BoKlok Färsna Hage II	2013-11-21
	2013-11-12

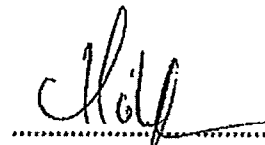
2012-05-09

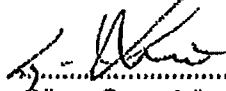
**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II**

2013112507679

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 14 november 2013.


Johan Alenius


Håkan Johansson


Göran Svanström

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande 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.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Norrtälje kommun

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. 1)

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Johan Alenius
Skanska Nya Hem

169 83 Solna

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, 769626-4014
(föreningen).

Kontaktperson: Johan Alenius

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 25 november 2013 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 33 760 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 26 november 2013 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Ulf Lampell

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage II, som registrerats hos Bolagsverket den 21 maj 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 november månad 2013. Inflyttning beräknas ske i februari 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 november månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 16 oktober 2013. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med BoKlok Housing AB den 16 oktober 2013. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 56 160 000 kr inklusive likviditetsreserv om 40 000 kr.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

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:	Del av Graniten 1, Norrtälje kommun.
Tomtens areal:	5 760 m ² (preliminär arealuppgift).
Bostadsarea:	1 932 m ²
Antal bostadslägenheter:	28 lägenheter i flerbostadshus.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av 5 flerbostadshus i två våningar innehållande 28 lägenheter. Till varje lägenhet hör ett ouppvämt lägenhetsförråd. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Gemensamma anordningar	
Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus A.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Husen har vattenradiatorer.
Ventilation:	FTX-aggregat. Frånluftskanaler från bad och kök. Klädkammare ventileras via spaltventiler.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, d v s stolpbelysning, fasadbelysning, förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefonl:	Fastigheten kommer att förses med TV, bredband och bredbandstelefonl via fiberanslutning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Ett gemensamt soprum för hushållssopor.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 33 parkeringsplatser, varav 28 platser med uttag för motorvärmare.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändlg belysning samt belysning i förråd, soprum och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Fem gemensamma förråd.
Eventuellt blivande servitut/ledningsrätter:	Ledningar för fjärrvärme, el, vatten och media (last). Väg (förmån).
Gemensamhetsanläggning:	Norrtälje Graniten GA:3 omfattande lekplats.
Eventuellt blivande gemensamhetsanläggning:	Omfattande väg och belysning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus**

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Prefabricerade betongplattor
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade)
Takbeläggning:	Betongpannor
Fönstersnickerier:	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

<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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	56 120 000
Likviditetsreserv	40 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	56 160 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 30 400 000 kronor.

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	5 600 000	5 år	4,10	229 600	0	229 600
Lån 2	5 600 000	3 år	3,70	207 200	0	207 200
Lån 3	5 600 000	2 år	3,50	196 000	0	196 000
Lån 4	5 600 000	3 mån	3,50	196 000	28 000	224 000
Summa	22 400 000			828 800	28 000	856 800
Insatser	33 760 000					
Summa Finansiering	56 160 000					
Avgår Räntelntäkter						-400
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	28 000	856 400

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 **856 400**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **58 000**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	45 000	
Arvode till styrelse	25 000	
Arvode till revisorer	15 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	125 000	
Vatten	118 000	
Gemensam elförbrukning	15 000	
Löpande underhåll	10 000	
Renhållning	30 000	
Jouravtal	8 000	
Försäkringar	20 000	
Sotning	5 000	
Snöröjning	20 000	
Gemensamhetsanläggning	4 000	
Övrigt	1 600	
TV, bredband och telefonl	75 600	
Summa Driftskostnader¹, kr		522 200

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0

Summa skatter, kr 0

Summa beräknade årliga kostnader, kr **1 436 600**

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 föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	1 361 000
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	75 600
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	1 436 600 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.

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 ²	Mark/ Balkong ³	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefoni (kr)	Månads- avgift ⁴ (kr)
A41S	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
A31S	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
A21S	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
A42S	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
A32S	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
A22S	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
B41S	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
B31S	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
B21S	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
B42S	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
B32S	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
B22S	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
C41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
C31R	69	3 RoK	M	1 265 000	3,571	48 601	2 700	4 275
C42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
C32R	69	3 RoK	B	1 125 000	3,571	48 601	2 700	4 275
D41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
D31R	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
D21R	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
D42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
D32R	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
D22R	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
E41R	81	4 RoK	M	1 495 000	4,193	57 067	2 700	4 981
E31R	70	3 RoK	M	1 265 000	3,623	49 309	2 700	4 334
E21R	53	2 RoK	M	995 000	2,743	37 332	2 700	3 336
E42R	81	4 RoK	B	1 355 000	4,193	57 067	2 700	4 981
E32R	70	3 RoK	B	1 125 000	3,623	49 309	2 700	4 334
E22R	53	2 RoK	B	895 000	2,743	37 332	2 700	3 336
SUMMA	1 932			33 760 000	100,000	1 361 000	75 600	

² RoK = Rum och Kök.

³ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁴ Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Kostnad för hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas till cirka 250-400 kronor per månad.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	29 068 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 594 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	17 474 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsöl)	270 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, men exkl hushållsöl)	744 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGROS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 361 000	1 381 415	1 402 136	1 423 168	1 444 516	1 466 184	1 579 495
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	75 600	76 734	77 885	79 053	80 239	81 443	87 737
Årsavgift kr/m²	744	755	766	778	789	801	869
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	400	400	511	734	1 070	1 520	5 506
Summa intäkter	1 437 000	1 458 549	1 480 532	1 502 955	1 525 825	1 549 146	1 672 739
Kapitalkostnader							
Räntor	828 800	827 764	826 624	825 371	823 992	822 475	812 289
Avskrivningar	28 000	30 800	33 880	37 268	40 995	45 094	72 625
Driftskostnader inklusive TV, bredband och telefoni	522 200	530 033	537 983	546 053	554 244	562 558	606 034
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	58 000	58 870	59 753	60 649	61 559	62 482	67 811
Akkumulerad fondavsättning	58 000	116 870	176 623	237 272	298 831	361 314	688 069
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	11 082	22 291	33 614	45 035	56 537	114 480
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	40 000	51 082	73 373	106 987	152 022	208 559	665 081
Summa kostnader	1 437 000	1 458 549	1 480 532	1 502 955	1 525 825	1 549 146	1 672 739

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	22 400 000	22 372 000	22 341 200	22 307 320	22 270 052	22 229 057	21 953 752
* Kassabehållning inkl fond	98 000	167 952	249 996	344 259	450 853	569 873	1 353 151

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 1,5 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 1,5 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 1,5 %.

Avskrivning 28 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 10 %.

Medelränta är 3,70 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013112507668

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	744	755	766	778	789	801	863
Antagen räntenivå + 1%	860	871	882	893	904	916	977
Antagen räntenivå + 2%	975	986	997	1008	1020	1031	1090
Antagen räntenivå - 1%	628	639	650	662	674	686	749
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	744	758	772	787	802	817	899
Antagen inflationsnivå + 2%	744	761	778	796	815	834	938
Antagen inflationsnivå - 1 %	744	752	760	768	777	785	830

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå 3,70 %.

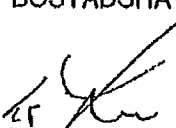
Antagen inflationsnivå 1,5 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.

Norrtälje den 12 november 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FÄRSNA HAGE II


Göran Svanström


Håkan Johansson


Johan Alenius