

ORG.NR: 769623-7879

2012100805015

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tullingedal

Botkyrka kommun, Stockholms län.

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	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8 - 9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tullingedal, som registrerats av Bolagsverket den 13 oktober 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2012 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Östliden 2, Botkyrka kommun, att påbörja byggandet av två flerbostadshus med 72 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under vinter 2013 och vara avslutad i våren 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Östliden 2 ägs av Fagerlidsvägen Mark AB. Föreningen förvärvar fastigheten genom att först förvärva aktierna i aktiebolaget och därefter förvärva fastigheten från aktiebolaget.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Östliden 2, Botkyrka kommun

Fastighetsareal: ca..... 7 119 m²

Boarea: ca..... 5 034 m²

Antal bostadslägenheter: 72 st

Byggnadens utformning:..... Två lamellhus.

Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... På föreningens fastighet kommer det att finnas 65 parkeringsplatser, Parkeringsplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

Ledningsrätter

Fastigheten belastas av en ledningsrätt gällande vatten och avlopp.

Fastigheten kan även komma att belastas av ledningsrätt gällande fiber och fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Östliden 2 kommer vara delägare i två blivande gemensamhetsanläggningar.

G1 Innergård med bl a gångvägar, lekplatser, grönområde, belysning, dagvattenhantering, cykelförråd mm.

G2 Parkeringsyta med fördröjningsmagasin och oljeavskiljare med tillhörande delar.

I gemensamhetsanläggningarna deltar 2 fastigheter, Östliden 1 och 2.

Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Lägenheterna värms upp med vattenburen värme via radiatorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet distribuerar värme i fastigheten.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet finns i elrum.
Ventilation	Mekanisk ventilation genom FTX-aggregat.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till Botkyrka Stadsnät.
Hiss	Sex stycken hissar.
Post / tidningar	Postfack i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Miljörum för hushållssopor i hus 1.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad bergfyllning samt på pålar/plintar.
Antal våningar:	Fyra våningar samt vind med lägenhetsförråd.
Stomme:	Prefabelement i betong.
Ytterväggar:	Prefabelement i betong.
Yttertak:	Trätakstolar och takpannor.
Bjälklag:	Prefabelement i betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabelement i betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr. Ringklocka och godkända lås.
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme.
Balkonger:	Prefabricerad balkongplatta av betong med räcke av metall.
Uteplatser:	Belagd med markplattor av betong. Mellan uteplatser finns skärmvägg för insynsskydd
Fönster och fönsterdörrar:	Energieffektiva 3-glas fönster.
Entréer:	Entrépartier försedda med nyckellåsning och kodlås. Namntavla och postfack. Målade väggar. Golv av klinker.
Trapphus:	Trapporna är belagda med cementmosaik. Målade räcken. Tidningshållare vid varje lägenhet. Elskåpsdörr/-lucka målad.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/Parkett	Målade/tapet	Målat (grängat)	Förvaringsmöjligheter i omfattning enl ritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade/tapet	Målat (grängat)	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade/tapet	Målat (grängat)	Fönsterbänk i natursten. Förvaringsmöjligheter i omfattning enl ritning.
Kök	Ekparkett	Målade/tapet	Målat (grängat)	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter. Elektrisk komfortgolvvärme i dusch och bad.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat (grängat)	Förvaringsmöjligheter i omfattning enl ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt och aktieöverlåtelseavtal	186 520 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	186 570 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder		Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	10 810 000		10 810 000
Byggnad, kronor	54 050 000		54 050 000
SUMMA	64 860 000		64 860 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta	
		procent	kronor
Fastighetslån nr 1 1a)	15 600 000	3,98%	620 880
Fastighetslån nr 2 1b)	20 800 000	4,18%	869 440
Fastighetslån nr 3 1c)	15 600 000	3,92%	611 520
Summa fastighetslån	52 000 000		
Upplåtelseavgifter	40 369 852		
Insatser	94 200 148		
Summa finansiering	186 570 000	---	---
Räntekostnad			2 101 840

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnad		2 101 840	
Amortering		52 000	
Summa kapitalkostnader		2 153 840	2 153 840
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		260 000	
Ekonomisk förvaltning		80 000	
Styrelse och revisorer		58 000	
Vattenförbrukning gemensam		160 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.		110 748	
Fjärrvärme		160 000	
Elförbrukning, gemensam		310 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder.		251 700	
Löpande underhåll		20 000	
Snöröjning		46 000	
Renhållning		100 000	
Försäkringar		32 000	
Triple-play		155 000	
Gemensamhetsanläggning		30 000	
Mätavläsning		8 000	
Hissar		31 000	
Parkering		21 000	
Driftmarginal		40 756	
Summa driftskostnader		1 874 204	1 874 204
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	4 028 044
--	------------------

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		152 000	
Summa avsättningar			152 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnad	5 034 m2	694 kr/m2 år	3 493 596	
Intäkt bilplatser, carport	25 st	600 kr/månad	180 000	
Intäkt bilplatser, öppna	40 st	300 kr/månad	144 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m2 år	110 748	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	251 700	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			4 180 044	4 180 044

2012100805021

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	37 062
Belåning kr per m2 BOA	10 330
Driftskostnader kr per m2 BOA	372
Årsavgift kr per m2 BOA	766 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m2 år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2012100805022

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsol kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter kronor	Insats kronor	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
A1001	0	86	3 RK	1,5858	55 401	4 300	1 892	61 593	5 133	1 493 808	751 192	2 245 000
A1002	0	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	185 454	1 185 000
A1003	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	576 955	1 950 000
A1101	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	860 335	2 475 000
A1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	210 454	1 210 000
A1103	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	601 955	1 975 000
A1201	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	885 335	2 500 000
A1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	230 454	1 230 000
A1203	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	641 955	2 015 000
A1301	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	935 335	2 550 000
A1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	260 454	1 260 000
A1303	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	686 955	2 060 000
B1001	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	521 955	1 895 000
B1002	0	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	185 454	1 185 000
B1003	0	86	3 RK	1,5858	55 401	4 300	1 892	61 593	5 133	1 493 808	766 192	2 260 000
B1101	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	601 955	1 975 000
B1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	210 454	1 210 000
B1103	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	885 335	2 500 000
B1201	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	626 955	2 000 000
B1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	220 454	1 220 000
B1203	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	910 335	2 525 000
B1301	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	676 955	2 050 000
B1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	250 454	1 250 000
B1303	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	960 335	2 575 000
C1001	0	81	3 RK	1,5275	53 364	4 050	1 782	59 196	4 933	1 438 890	716 110	2 155 000
C1002	0	39	2 RK	0,9795	34 219	1 950	858	37 027	3 086	922 679	117 321	1 040 000
C1003	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	576 955	1 950 000
C1101	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	885 335	2 500 000
C1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	200 454	1 200 000
C1103	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	621 955	1 995 000
C1201	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	910 335	2 525 000
C1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	215 454	1 215 000
C1203	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	636 955	2 010 000
C1301	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	960 335	2 575 000
C1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	250 454	1 250 000
C1303	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	666 955	2 040 000
D1001	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	576 955	1 950 000
D1002	0	33	1 RK	0,8512	29 737	1 650	726	32 113	2 676	801 822	93 178	895 000
D1003	0	81	3 RK	1,5275	53 364	4 050	1 782	59 196	4 933	1 438 890	716 110	2 155 000
D1101	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	621 955	1 995 000
D1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	200 454	1 200 000
D1103	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	835 335	2 450 000
D1201	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	636 955	2 010 000
D1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	215 454	1 215 000
D1203	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	860 335	2 475 000
D1301	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	666 955	2 040 000
D1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	250 454	1 250 000
D1303	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	910 335	2 525 000
E1001	0	81	3 RK	1,5275	53 364	4 050	1 782	59 196	4 933	1 438 890	716 110	2 155 000
E1002	0	33	1 RK	0,8512	29 737	1 650	726	32 113	2 676	801 822	93 178	895 000
E1003	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	576 955	1 950 000
E1101	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	835 335	2 450 000
E1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	200 454	1 200 000
E1103	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	621 955	1 995 000
E1201	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	860 335	2 475 000
E1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	225 454	1 225 000
E1203	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	636 955	2 010 000
E1301	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	910 335	2 525 000
E1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	260 454	1 260 000
E1303	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	666 955	2 040 000
F1001	0	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	576 955	1 950 000
Tsp till nästa		4 272		84,7958	2 962 384	213 600	93 984	3 269 968	272 497	79 876 811	34 168 189	114 045 000

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter kronor	Insats kronor	Upp- låtelse- avgifter	Summa insats och uppl.avg
Transport		4 272		84,7958	2 962 384	213 600	93 984	3 269 968	272 497	79 876 811	34 168 189	114 045 000
F1002	0	39	2 RK	0,9795	34 219	1 950	858	37 027	3 086	922 679	117 321	1 040 000
F1003	0	81	3 RK	1,5275	53 364	4 050	1 782	59 196	4 933	1 438 890	716 110	2 155 000
F1101	1	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	621 955	1 995 000
F1102	1	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	200 454	1 200 000
F1103	1	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	885 335	2 500 000
F1201	2	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	636 955	2 010 000
F1202	2	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	225 454	1 225 000
F1203	2	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	910 335	2 525 000
F1301	3	75	3 RK	1,4576	50 922	3 750	1 650	56 322	4 694	1 373 045	666 955	2 040 000
F1302	3	46	2 RK	1,0611	37 070	2 300	1 012	40 382	3 365	999 546	260 454	1 260 000
F1303	3	93	4 RK	1,7141	59 883	4 650	2 046	66 579	5 548	1 614 665	960 335	2 575 000
SUMMA		5 034	SUMMA	100,0000	3 493 596	251 700	110 748	3 856 040		94 200 148	40 369 852	134 570 000
Antal lgh		72 st	Differens	0,0012	-4	0	0	0	0	0	0	0

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, bredband, ip-telefoni och utökat TV-kanalutbud.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m2
Summa årsavgift		3 856 040	766
Summa insats och upplåtelseavgift		134 570 000	26 732

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
1. KAPITALKOSTNADER	2 101 840	2 099 738	2 097 636	2 095 534	2 093 433	2 091 331	2 072 270
Låneräntor	2 101 840	2 099 738	2 097 636	2 095 534	2 093 433	2 091 331	2 072 270
2. DRIFTSKOSTNADER	1 874 204	1 911 688	1 949 922	1 988 921	2 028 700	2 069 274	2 284 646
Driftskostnader	1 511 756	1 541 991	1 572 831	1 604 288	1 636 374	1 669 101	1 842 823
Prel. driftkostnader	362 448	369 697	377 091	384 633	392 326	400 173	441 823
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	57 593	127 175
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift	0	0	0	0	0	57 593	127 175
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-324 000	-330 480	-337 090	-343 831	-350 707	-357 721	-394 952
Hyror lokaler, P-platser mm	-324 000	-330 480	-337 090	-343 831	-350 707	-357 721	-394 952
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	204 000	207 040	210 141	213 304	216 530	245 431	308 922
Amorteringar, lån	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	77 610	123 634
Avsättningar, underhåll	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 821	185 288

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 034	5 034	5 034	5 034	5 034	5 034	5 034

Kostnader	3 856 044	3 887 986	3 920 609	3 953 928	3 987 956	4 105 908	4 398 061
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSAVGIFT

Kostnader per m2 BOA	766	772	779	785	792	816	874
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2 015	2 2 016	3 2 017	4 2 018	5 2 019	6 2 020	11 2 025
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	3 856 044	3 887 986	3 920 609	3 953 928	3 987 956	4 105 908	4 398 061
Årsavgift kr/m2	766	772	779	785	792	816	874
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	4 376 301	4 407 723	4 439 826	4 472 625	4 506 132	4 623 564	4 910 999
Årsavgift kr/m2	869	876	882	888	895	918	976
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	3 856 044	3 906 728	3 959 030	4 013 000	4 068 689	4 209 350	4 632 188
Årsavgift kr/m2	766	776	786	797	808	836	920

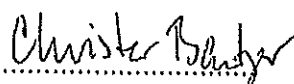
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2012-09-19

**Bostadsrättsföreningen
Tullingedal**


Christer Bentzer


Kjell Augustsson


Sven Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 september 2012 för bostadsrättsföreningen Tullingedal, org nr : 769623-7879

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.

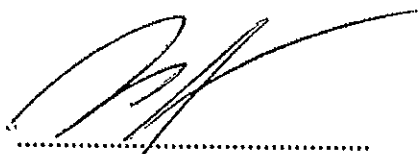
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

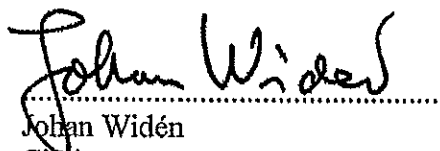
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 20 september 2012.



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
122 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-20 för Brf Tullingedal

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-04-16
2. Registreringsbevis	2012-04-16
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-12
4. Aktieöverlåtelseavtal	2012-09-12
5. Finansieringsoffert	2012-05-28
6. Accept av finansieringsoffert	2012-06-28
7. Utdrag från fastighetsregistret	2012-09-11
8. Beräkning av taxeringsvärde	2012-09-14
9. Lägenhetsförteckning	2012-05-18
10. Avskrivningsplan	2012-08-22
11. Moderbolagsborgen XXX	odaterad
12. Köpekontrakt mellan Fagerlidsvägen Mark AB och Brf Tullingedal	2012-09-12
13. Tidplan	2012-09-06

2012100805027

ju