

2013022007233

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BLÅSIPPAN I URSVIK

Sundbybergs kommun

ORG. NR: 769618-7744

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	7-8
F.	Nyckeltal	8
G.	Lägenhetsredovisning	9-11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-02-21

10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåsippan i Ursvik som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8 maj 2008, namnändrat 27 mars 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari 2013 när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av maj 2013 och avslutas i juli månad 2013.

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 köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2013.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sundbyberg Blåsippan 1 enligt köpekontrakt 2012-06-26 från Ikano Bostad AB samt tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsproduktion AB daterat 2012-06-26, om att uppföra 62 lägenheter i tre flerbostadshus inom fastigheten Sundbyberg Blåsippan 1. Tilläggsavtal är tecknat och daterat 2013-01-17. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 185 300 000 kronor.

Föreningen tecknar avtal med SBAB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens räkning.

Bilplatserna på föreningens parkering upplåts med sidoavtal. Kostnad för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Sundbyberg Blåsippan 1
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Grönlingens väg 2 och 4, Sundbyberg Milstensvägen 31, 33, 48 och 50, Sundbyberg
Fastighetens areal:	6 800 kvm
Bostadsarea:	4 524 kvm
Antal bostadslägenheter:	62
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i juni 2012 och fördigställs i juli 2013.
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av tre flerbostadshus i fyra våningar. Husen inrymmer 62 bostadslägenheter. Fristående förråd i anslutning till carportlänga, ytterligare två fristående förrådslängor och en carportlänga.

Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Luftburen värme i lägenheter från FTX-aggregat placerade på vind. Vid behov spetsas värme till FTX-aggregaten med fjärrvärme. Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till Norrenergi. Lägenheterna har individuell mätning av värme, mätare är placerade i trapphus.
Ventilation:	Frånluft och återvinning av värme ur frånluft sker med FTX-aggregat placerade på vind. Spiskåpor.
Vatten/avlopp:	Lägenheterna har individuell mätning av tappvarmvatten.
El:	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Sophantering:	Det finns två sopkasuner mot Gräsvägen och fyra sopkasuner mot Milstensvägen.
Hissar:	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Kabel-TV / bredband / telefoni:	Anslutning till ComHem AB för leverans av TV, bredband och telefoni. Ett dubbelt multimediauttag per sov - resp. vardagsrum.

Gemensamma utrymmen

Barnvagns/rullstolsrum:	Barnvagns- rullstolsrum finns i varje trappuppgång.
Cykelförråd:	Det finns två cykelförråd i anslutning till carportlängorna.
Utrymme för källsortering av sopor:	Det finns två utrymmen för källsortering och miljöstation i anslutning till carportlängorna.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledningar för yttre VA, el, trappsteg av natursten, pergola, lekplatser på sandyta och gummiyta samt lekutrustning.

Parkering

49 parkeringsplatser varav 22 i carport och 18 på gården och 9 längs med Grönlingens väg.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Finns ej.

Servitut

Finns ej.

Kortfattad Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar alternativt packad fyllning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Ytterväggar:	Tunnputs på cellplast
Innerväggar, lgh skiljande	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium (2+1-glas)
Balkonger:	Platta av prefabricerad betong
Entrépartier:	Massiv ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Inbyggnadsugn Kyl och frys, vissa lägenheter har kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Köksnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, vissa lägenheter har kombimaskin. Väggskåp och bänkskiva, enl ritning
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Duschskärm
WC	Klinker	Målat Sockel lika golv	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Föreningen har tecknat fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikano Bostad Holding AB.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden	185 200 000
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	185 300 000

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

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas uppgå till 89 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB bank.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell.

Lån ^{Not 1}	Belopp kronor	Löptid år	Bind- ningstid	Ränte- sats	Amort ca %	Ränte- kostnad	^{Not 2} Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	22 605 000	50	3 år	3,28	0,16	741 444	36 338	777 782
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	22 605 000	50	5 år	3,52	0,16	795 696	36 338	832 034
Summa	45 210 000					1 537 140	72 676	1 609 816
Insatser	140 090 000							
Summa finansiering	185 300 000					Summa kapitalkostnad		1 609 816

Not 1) Lån med bindningstid 3 och 5 år har förtidsbundits hos SBAB Bank till angivna räntor med utbetalning 2013-07-15.

Not 2) Amortering år 1 = 72 675 kronor, år 2 = 72 675 kronor, år 3 = 72 675 kronor. Efter bindningstidens utgång förutsätts amortering ske enligt en 50 årig serieplan.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader enligt föregående sida

1 609 816

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	80 000
Styrelsearvode	55 000
Revisionsarvode	20 000
Föreningens administration	5 000
Fastighetsskötsel	162 000
Hisskostnader	45 000
Vattenförbrukning	160 000
Uppvärmning	180 000
Elförbrukning	140 000
Sotning	25 000
Städning	72 000
Marskötsel och snöröjning	100 000
Sophämtning	100 000
TV, bredband och telefoni	141 360
Försäkringar	30 000
Carport och parkering	25 000
Löpande underhåll	115 000
Övrigt	40 000

Summa driftskostnader ^{Not 1}

1 495 360

1 495 360

Avsättningar

Avsättning till yttre underhåll

144 725

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ^{Not 2}

0

Reserv

Reserv ^{Not 3}

150 000

Summa beräknade kostnader år 1, kronor

3 399 901

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Den faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Not 2

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Not 3

Reserv som bör nyttjas för amortering vid överskott.

Sida 7

2013022007239

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för uppvärmning av bostaden och uppvärmning av vatten erlägges efter förbrukning.

Årsavgifter ^{Not 1}			2 766 961
Årsavgift TV/Bredband/Telefoni ^{Not 2}			141 360
Årsavgift uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten ^{Not 3}			203 580
Hyresintäkter carportplatser ^{Not 4}	22 platser	600 kr/plats/månad	158 400
Hyresintäkter öppna bilplatser ^{Not 4}	27 platser	400 kr/plats/månad	129 600
Summa intäkter år 1, kronor			3 399 901

Not 1) Årsavgiften är exklusive uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten samt TV, bredband och telefoni.

Not 2) TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 2 280 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefoni tillkommer samtalsavgifter.

Not 3) Årsavgift för uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. Preliminär debitering görs med ca 45 kr/m² och år.

Not 4) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för carportplatser och öppna parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30% och år två upp till 20% av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	40 959 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	9 993 kr/kvm
Insats per kvm	30 966 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1	331 kr/kvm
Årsavgift per kvm år 1	688 kr/kvm

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFON ⁵		ÅRSAVGIFT VÄRME och VARMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Grönlingens väg 4	111	5 RoK	106	M	2,34306%	3 095 000	64 832	5 403	190	4 770	398	71 882	5 990
	112	4 RoK	80	M	1,76835%	2 595 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	121	3 RoK	69	B	1,52520%	2 095 000	42 202	3 517	190	3 105	259	47 587	3 966
	122	1 RoK	35	B	0,77365%	1 095 000	21 407	1 784	190	1 575	131	25 262	2 105
	123	4 RoK	80	B	1,76835%	2 495 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	131	3 RoK	69	B	1,52520%	2 195 000	42 202	3 517	190	3 105	259	47 587	3 966
	132	1 RoK	35	B	0,77365%	1 195 000	21 407	1 784	190	1 575	131	25 262	2 105
	133	4 RoK	80	B	1,76835%	2 595 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	141	3 RoK	71	B	1,56941%	2 445 000	43 425	3 619	190	3 195	266	48 900	4 075
	142	4 RoK	82	B	1,81256%	2 745 000	50 153	4 179	190	3 690	308	56 123	4 677
	211	5 RoK	106	M	2,34306%	2 995 000	64 832	5 403	190	4 770	398	71 882	5 990
	212	4 RoK	80	M	1,76835%	2 495 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	221	2 RoK	60	B	1,32626%	1 695 000	36 697	3 058	190	2 700	225	41 677	3 473
Grönlingens väg 2	222	2 RoK	44	B	0,97259%	1 545 000	26 911	2 243	190	1 980	165	31 171	2 598
	223	4 RoK	80	B	1,76835%	2 395 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	231	2 RoK	60	B	1,32626%	1 795 000	36 697	3 058	190	2 700	225	41 677	3 473
	232	2 RoK	44	B	0,97259%	1 595 000	26 911	2 243	190	1 980	165	31 171	2 598
	233	4 RoK	80	B	1,76835%	2 495 000	48 930	4 078	190	3 600	300	54 810	4 568
	241	3 RoK	71	B	1,56941%	2 395 000	43 425	3 619	190	3 195	266	48 900	4 075
	242	4 RoK	82	B	1,81256%	2 645 000	50 153	4 179	190	3 690	308	56 123	4 677
													forts...

	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT VÄRME och VÄRMVATTEN ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek	Bostads- ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Milstensvägen 31	311	4 RoK	90	M	1,98939%	2 695 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	312	2 RoK	55	M	1,21574%	1 575 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	313	3 RoK	76	M	1,67993%	2 095 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
	321	4 RoK	90	B	1,98939%	2 655 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	322	2 RoK	55	B	1,21574%	1 675 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	323	3 RoK	76	B	1,67993%	2 145 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
	331	4 RoK	90	B	1,98939%	2 695 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	332	2 RoK	55	B	1,21574%	1 775 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	333	3 RoK	76	B	1,67993%	2 245 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
	341	4 RoK	88	B	1,94518%	2 845 000	53 822	2 280	190	3 960	330	60 062	5 005
	342	5 RoK	97	B	2,14412%	2 995 000	59 327	2 280	190	4 365	364	65 972	5 498
	411	4 RoK	90	M	1,98939%	2 745 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	412	2 RoK	55	M	1,21574%	1 595 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	413	3 RoK	76	M	1,67993%	2 245 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
Milstensvägen 33	421	4 RoK	90	B	1,98939%	2 695 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	422	2 RoK	55	B	1,21574%	1 695 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	423	3 RoK	76	B	1,67993%	2 295 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
	431	4 RoK	90	B	1,98939%	2 745 000	55 046	2 280	190	4 050	338	61 376	5 115
	432	2 RoK	55	B	1,21574%	1 795 000	33 639	2 280	190	2 475	206	38 394	3 200
	433	3 RoK	76	B	1,67993%	2 395 000	46 483	2 280	190	3 420	285	52 183	4 349
	441	4 RoK	88	B	1,94518%	2 895 000	53 822	2 280	190	3 960	330	60 062	5 005
	442	5 RoK	97	B	2,14412%	3 195 000	59 327	2 280	190	4 365	364	65 972	5 498
													forts...

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

2013022007243

	LÄGENHET				INSATS	ÅRSavgift ⁴		ÅRSavgift TV, BREDBAND, TELEFON ⁵		ÅRSavgift VÄRME och VARMVATTEN ⁶		ÅRSavgift TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Bostads- ² area m ²	Mark/ ³ Balkong	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Milstensvägen 48	511	5 RoK	106	M	2,34306%	2 995 000	64 832	2 280	190	4 770	398	71 882	5 990
	512	4 RoK	80	M	1,76835%	2 395 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	521	2 RoK	80	B	1,32628%	1 695 000	36 697	2 280	190	2 700	225	41 677	3 473
	522	2 RoK	44	B	0,97259%	1 545 000	26 911	2 280	190	1 980	165	31 171	2 598
	523	4 RoK	80	B	1,76835%	2 345 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	531	2 RoK	60	B	1,32626%	1 795 000	36 697	2 280	190	2 700	225	41 677	3 473
	532	2 RoK	44	B	0,97259%	1 595 000	26 911	2 280	190	1 980	165	31 171	2 598
	533	4 RoK	80	B	1,76835%	2 545 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	541	3 RoK	71	B	1,56941%	2 345 000	43 425	2 280	190	3 195	266	48 900	4 075
	542	4 RoK	82	B	1,81256%	2 695 000	50 153	2 280	190	3 690	308	56 123	4 677
Milstensvägen 50	611	5 RoK	106	M	2,34306%	2 995 000	64 832	2 280	190	4 770	398	71 882	5 990
	612	4 RoK	80	M	1,76835%	2 545 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	621	3 RoK	69	B	1,52520%	1 995 000	42 202	2 280	190	3 105	259	47 587	3 966
	622	1 RoK	35	B	0,77365%	995 000	21 407	2 280	190	1 575	131	25 262	2 105
	623	4 RoK	80	B	1,76835%	2 445 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	631	3 RoK	69	B	1,52520%	2 145 000	42 202	2 280	190	3 105	259	47 587	3 966
	632	1 RoK	35	B	0,77365%	1 095 000	21 407	2 280	190	1 575	131	25 262	2 105
	633	4 RoK	80	B	1,76835%	2 545 000	48 930	2 280	190	3 600	300	54 810	4 568
	641	3 RoK	71	B	1,56941%	2 395 000	43 425	2 280	190	3 195	266	48 900	4 075
	642	4 RoK	82	B	1,81256%	2 695 000	50 153	2 280	190	3 690	308	56 123	4 677
diff					-0,00008%	-13	-13					-13	
S.a	62		4624		100,00000%	140 090 000	2 766 961	141 360		203 580		3 111 901	

1) RoK = antal rum och kök.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

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

4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband, telefoni samt uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Preliminär debitering av årsavgiften för uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten sker med ca 45 kr/m² och år. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras minst en gång per år. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

7) Årsavgift inkl. preliminär debitering av uppvärmning av bostaden och uppvärmning av tappvarmvatten.

H. EKONOMISK PROGNOIS

(tusental kronor)

2013022007244

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 537	1 535	1 532	1 529	1 526	1 523	1 505
Avskrivning	73	77	82	87	92	98	131
Avsättning underhållsfond	145	148	151	154	157	160	176
Driftkostnader inkl värme och varmv.	1 495	1 525	1 556	1 587	1 619	1 651	1 823
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0
Reserv	150	153	156	159	162	166	183
Summa årskostnader	3 400	3 438	3 476	3 516	3 556	3 598	3 817
Avgår hyresintäkter	288	294	300	306	312	318	351
Akkumulerad underhållsfond	145	292	443	596	753	913	1 761
Årsavgifter	3 112	3 144	3 177	3 210	3 244	3 279	3 466
Årsavgifter kr/m ²	688	695	702	710	717	725	766

Förutsättningar

Medelränta är 3,4 %.

Driftkostnad, yttre fond och hyresintäkter är uppräknade med 2 % per år.

Uppräkningen motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål, 2%.

Avskrivning 72 676 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6,03 %.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Medelränta i kalkylen ca 3,40%

Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen

År	1 % lägre	Rta i kalkyl	1% högre
1	588	688	788
2	595	695	795
3	603	702	802
4	610	710	809
5	618	717	816
6	626	725	824
11	668	766	864

Inflationsscenarios

Inflation i kalkylen 2%

Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation

År	1 % lägre	Infl i kalkyl	1% högre
1	688	688	688
2	692	695	698
3	695	702	709
4	699	710	720
5	703	717	731
6	707	725	743
11	728	766	808

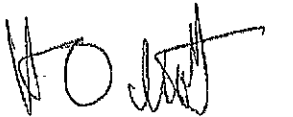
Årsavgiften i ränte- och inflationsscenarios ovan redovisas utan årligt överskott.

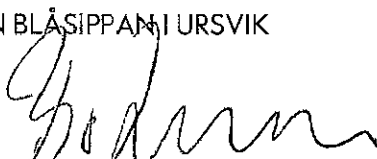
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

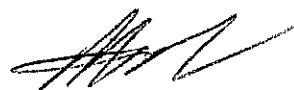
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 25 januari 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅSIPPAN I URSVIK


Hans-Olov Möller


Bo Jacobsson


Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 januari 2013 för bostadsrättsföreningen Blåsippan i Ursvik, org nr: 769618-7744.

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.

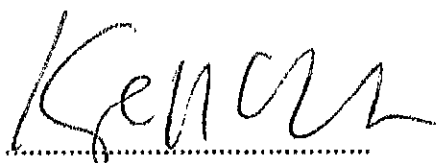
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

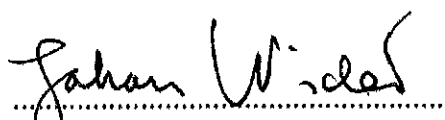
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 30 januari 2013



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-01-30 för Brf Blåsippan i Ursvik

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-03-27
2.	Registreringsbevis	2012-05-21
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-06-26
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-06-26
5.	Finansieringsoffert	2012-05-08
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-01-02
7.	Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-05-07
8.	Försäkringsbevis fullgörandeförsäkring	Odaterat
9.	Exploateringsavtal koncept	2007-10-23
10.	Förtida räntebindning bekräftelse av räntesats	2013-01-21
11.	Överenskommelse om räntebindning	2013-01-24
12.	Bekräftelse av gemensamma anordningar	2013-01-28

2013022007247