

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK TROLLDRUVAN

Trosa kommun

ORG NR 769627-4658

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Trolldruvan, Trosa kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 13 januari 2014, 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2016. Inflyttning beräknas ske under oktober 2016.

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 mars månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 augusti 2015.

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 Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stolan 1, Trosa kommun.
Adress:	Byggvägen 1 A – 13 F, 619 33 Trosa.
Tomtens areal:	6 986 m ²
Bostadsarea:	2 424 m ²
Antal bostadslägenheter:	34 stycken
Husens utformning:	Sju flerbostadshus på 2 våningsplan fördelat på 4 respektive 6 lägenheter i varje hus, till varje hus tillhör en förrådsbyggnad med ett förråd till varje lägenhet samt ett gemensamt förråd. Vid dom två gemensamma parkeringarna ett i mitten och ett längst in i området ligger dom gemensamma miljöhusen samt så finns en undercentral placerad invid hus L, ihop med förrådsbyggnaden. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Föreningen har gemensamt VA abonnemang med en vattenmätare, placerad i UC.
Värme:	Bostäderna uppvärms med vattenradiatorer från fjärrvärme. Den gemensamma fjärrvärmeväxlaren är placerad i UC.
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för stolp-, förråd- och soprumsbelysning med mera.
Hiss:	Finns ej
Sophantering:	Två gemensamma soprum finns, placerade vid dom två gemensamma parkeringarna.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Fastigheten kommer anslutas till media via fiberanslutning från Trosa Fibernät AB. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter för TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 34 parkeringsplatser varav 5 är handikappanpassade, samtliga med elstolpe, samt tillgång till 9 gästparkeringar på kommunensmark intill föreningen.
Servitut:	Väg (Avtalsservitut/belastande)
Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätter, mm	Fastigheten ingår ej i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

MARK

Grusad yta på parkering samt gångbanor.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundkonstruktionen för huvudbyggnaden består av en prefabricerad/platsgjuten pålad platta på mark. Betongplintar till utvändigt trappa, loftgång och balkonger. Komplementbyggnader utförs med kantförstyvad betongplatta på mark.

HUSSTOMME

Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus.
Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.

YTTERVÄGGAR I HUVUDBYGGNAD

Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Våtrumsskiva vid badrum. Fasadbeklädnad av träpanel.

YTTERVÄGGAR I KOMPLEMENTBYGGNAD

Väggar av träregelstomme. Komplettering med OSB-skiva, vindskyddspapp och mellanliggande isolering av stenull vid UC. Fasadbeklädnad av träpanel.

GAVLAR

Väggar av träregelstomme. Fasadbeklädnad av träpanel.

INNERVÄGG (EJ BÄRANDE)

Väggar av gips på träregelstomme. Våtrumsskiva vid badrum.

MODULSKILJANDE VÄGG (BÄRANDE)

Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Våtrumsskiva vid badrum. Dubbla stommar separerade av luftspalt.

LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR

Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Våtrumsskiva vid badrum. Dubbla stommar separerade av luftspalt.

BJÄLKLAG I HUVUDBYGGNAD

Bottenbjälklag bestående av spånskiva på träregelstomme med randisolering av cellplast/stenull och underliggande fuktskydd.
Mellanbjälklag bestående av spånskiva på träregelstomme med mellanliggande av stenull och takskiva.
Takbjälklag bestående av träregelstomme med mellanliggande av stenull och takskiva.

YTTERTAK I HUVUDBYGGNAD

Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak råspont och takbeläggning av takpapp.

YTTERTAK I KOMPLEMENTBYGGNAD

Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak råspont och takbeläggning av takpapp. Komplettering med gipsskiva och mellanliggande isolering av stenull vid UC och fastighetsförråd.

TAKKOMPLETTERING

Utvändiga takluckor och ventilationshuvar på huvudbyggnad.
Regnvattensystem,nockräcke och snörasskydd monteras.

TRAPPA, LOFTGÅNG, ENTRÉDÄCK OCH BALKONGER

Av tryckimpregnerat trä. Räckesspjälor och räckesständer av vitmålat virke.
Tändskyddande beklädnad av fibercementskiva på undersida.

FASADER

Fönster och fönsterdörrar. Målat trä med 3-glas isolerruta.

Ytterdörrar. Målat trä.

Övrigt:

- Grindar
- Utvändiga brevlådor
- Utvändiga armaturer på fasad vid entréer
- Miljöhus med belysning.

RUMSBESKRIVNING

BADRUM

Golv	Plastmatta med uppdragen sockel	Grå
Vägg	Kakel	Vit
Tak	Takskiva	Vit
Lister	Dörrfoder och taklister	Vit
Inredning	Spegel med glashylla Duschdraperistång Handduksknoppar Handduksstång/S-krokar Kommod under tvättställ Toalettpappershållare Tvättmaskin	
EL	Armatyr över badrumsskåp Takarmatur	Väggarmatur, Lysrör Klotarmatur
VVS	Tvättställ Tvättställsblandare (1-grepps) WC-stol (med lock och ring) Duschblandare (termostat) Duschanordning (stång och tvålköpp) Golvbrunn Tvättmaskinsavlopp med golvvattenlås	

KAPPRUM

Golv	Laminatgolv	Ek
Vägg		Vitmålat
Tak	Takskiva	Vit
Lister	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
Inredning	Kapphylla Städsååp Garderob inkl. inredning	Igh 31 och 32 Igh 21 och 22
Övrigt	Brandvarnare Mediauttag	Igh 31, 32, 41 och 42

KLÄDKAMMARE

Golv	Laminatgolv	Ek
Vägg	Vitmålat	
Tak	Takskiva	Vit
Lister	Sockellister, dörrfoder och taklister Hyllplan och klådstång Städsååp	Vit Vit Vit
EL	Garderobsarmatur (automatisk) Väggarmatur Lågenhetscentral	Igh 21 och 22 Igh 31, 32, 41 och 42 Igh 21 och 22

KÖK / VARDAGSRUM

Golv	Laminatgolv	Ek
Vägg	Vitmålat	
	Stänkskydd av kakel	Grå
	Kakellist (vid avslutning av kakel)	Vit
Tak	Takskiva	Vit
Lister	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
Inredning		
	Skåpstommar	Vit
	Luckor och lådfronter	Vit
	Laminatbänkskiva	Ljus Ekmönstrad
	Städskåp	Igh 41 och 42
	Fönsterbänk (infälld)	Granit (mörkgrå)
	Läckageskydd i diskbänkskåp	
	Vindslucka	
	2 st/Vinkelhus	Igh 22 och 42
	1 st/Rakt hus	Igh 42

Läckageskydd under kyl/frys och ugn

EL	Lysrörsarmatur över bänk	
	Induktionshäll	
	Inbyggnadsugn	
	Spisfläkt (aggregat)	
	Kyl/Frys	
VVS	Diskbänk (rostfri)	
	Diskbänksblandare (1-grepps)	
	Väggvattenutkastare	
	2 st/Vinkelhus	Igh 41 och 21)
	1 st/Rakt hus	Igh 41
Övrigt	Mediauttag	
	Brandvarnare	

SOVRUM

Golv	Laminatgolv	Ek
Vägg	Vitmålat	
Tak	Takskiva	Vit
Lister	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
Inredning		
	Fönsterbänk (infälld)	Granit (mörkgrå)
	Garderob inkl. inredning	
	Igh 41 och 42	Sovrum 1 (2 st á 100x236 cm)
		Sovrum 2 (1 st á 50x236 cm)
	Igh 31 och 32	Sovrum 1 (1 st á 100x236 cm)
Övrigt	Mediauttag	

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	78 004 320
Likviditetsreserv	40 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	<u>78 044 320</u>

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

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

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som 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 Swedbank.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid (år)	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	30 774 820	5	2,80	861 695	62 000	923 695
Summa	30 774 820			861 695	62 000	923 695
Insatser	47 269 500					
Summa Finansiering	78 044 320					
Summa år 1⁴				varav amortering	62 000	923 695

¹ Vid tid för slutfinansiering kommer annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

² Antagna räntor är enligt finansieringsoffert från mars 2015 med ett tillägg på ca 1%, vid upprättande av ekonomiska planen.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 7,6 %, vilket innebär 50 år.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 923 695

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 72 720
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Vatten	124 000	
Elförbrukning	36 000	
Uppvärmning	139 000	
Renhållning/Sophantering	79 000	
Snöröjning och sandning	15 000	
Sotning och besiktningar	7 000	
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	27 000	
TV	67 000	
Ekonomisk förvaltning	38 000	
Revision	13 000	
Arvoden inkl. sociala kostnader	18 000	
Löpande underhåll	9 000	
Övrigt	7 185	
Summa Driftskostnader¹, kr		579 185

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **1 575 600**

Avgår amorteringar -62 000
Avgår avsättningar³ -72 720
Avskrivningar⁴ 625 043

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **2 065 923**

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.

³ Enligt stadgarna.

⁴ Beräknat utifrån värdet av byggnationen/entreprenaden direkt efter färdigställandet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift	1 508 688
Årsavgift IP-TV och anslutning stadsnät ¹	66 912
Summa beräknade intäkter år 1	1 575 600 kr

¹ TV är gruppanslutet, årsavgift 1 968 kronor per lägenhet. Ingen bredbands tjänst krävs för TV. Kostnad för eventuella tjänster utöver TV-utbud betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

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

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ²	Balkong/ Altan/	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ³ (kr)	Årsavgift TV ⁴	Månadsavgift ⁵ (kr)
H41S	81	4 Rok	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
H42S	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
H31S	70	3 RoK	Altan	1 415 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
H32S	70	3 RoK	Balkong	1 315 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
H21S	53	2 RoK	Altan	1 097 000	2,1865%	32 987	1 968	2 913
H22S	53	2 RoK	Balkong	999 500	2,1865%	32 987	1 968	2 913
I41R	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
I42R	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
I31R	69	3 RoK	Altan	1 410 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
I32R	69	3 RoK	Balkong	1 310 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
J41S	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
J42S	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
J31S	70	3 RoK	Altan	1 415 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
J32S	70	3 RoK	Balkong	1 315 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
J21S	53	2 RoK	Altan	1 097 000	2,1865%	32 987	1 968	2 913
J22S	53	2 RoK	Balkong	999 500	2,1865%	32 987	1 968	2 913
K41R	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
K42R	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
K31R	69	3 RoK	Altan	1 410 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
K32R	69	3 RoK	Balkong	1 310 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
L41S	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
L42S	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
L31S	70	3 RoK	Altan	1 415 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
L32S	70	3 RoK	Balkong	1 315 000	2,8878%	43 568	1 968	3 795
L21S	53	2 RoK	Altan	1 097 000	2,1865%	32 987	1 968	2 913
L22S	53	2 RoK	Balkong	999 500	2,1865%	32 987	1 968	2 913
M41R	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
M42R	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
M31R	69	3 RoK	Altan	1 410 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
M32R	69	3 RoK	Balkong	1 310 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
N41R	81	4 RoK	Altan	1 615 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
N42R	81	4 RoK	Balkong	1 515 000	3,3416%	50 414	1 968	4 365
N31R	69	3 Rok	Altan	1 410 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
N32R	69	3 RoK	Balkong	1 310 000	2,8465%	42 945	1 968	3 743
					-0,0002%			
SUMMA	2 424			47 269 500	100,0000%	1 508 688	66 912	

² RoK = Rum och Kök.

³ Årsavgift exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁴ Basutbud TV TV-HD-box standard.

⁵ Månadsavgift inklusive TV. Tillkommer kostnad för hushållsel, bredband och IP-telefoni och eventuellt utökat TV-utbud och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	32 197 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 696 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	19 501 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, men exkl hushållsel.)	239 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, men exkl hushållsel.)	650 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 508 688	1 538 862	1 569 639	1 601 032	1 633 052	1 665 713	1 839 082
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	66 912	68 250	69 615	71 008	72 428	73 876	81 565
Årsavgift kr/m²	650	663	676	690	704	718	792
Summa intäkter	1 575 600	1 607 112	1 639 254	1 672 039	1 705 480	1 739 590	1 920 648
Driftskostnader	579 185	590 769	602 584	614 636	626 928	639 467	706 023
Kapitalkostnader							
Räntor	861 695	859 959	858 091	856 081	853 918	1 003 661	986 487
Avskrivningar	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043
Summa kostnader	2 066 923	2 076 771	2 085 718	2 096 760	2 106 890	2 268 172	2 317 663
Årets resultat¹	-490 323	-468 659	-446 464	-423 721	-400 410	-528 582	-396 906

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	72 720	74 174	75 658	77 171	78 714	80 289	88 645
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	72 720	146 894	222 552	299 723	378 438	458 727	884 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-490 323	-468 659	-446 464	-423 721	-400 410	-528 582	-396 906
Årets avskrivning	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043	625 043
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	134 720	156 384	178 579	201 322	224 633	96 461	228 138
Likviditetsreserv	40 000						
Amorteringar	-62 000	-66 712	-71 782	-77 238	-83 108	-89 424	-128 978
Årets kassaflöde	112 720	89 672	106 797	124 085	141 526	7 038	99 160
Kassabehållning inkl. fondavsättning	112 720	202 392	309 189	433 274	574 800	581 837	892 129
Låneskuld	30 774 820	30 712 820	30 646 108	30 574 326	30 497 088	30 413 981	29 893 535

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 62 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 7,6 %.

Medelränta år 1-11 är 3,05 % (år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är 3,3 %)

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	650	663	676	690	704	718	792
Antagen räntenivå + 1%	777	790	803	816	829	843	916
Antagen räntenivå + 2%	904	916	929	942	955	969	1039
Antagen räntenivå - 1%	523	536	550	564	578	592	669
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	650	666	682	698	715	732	826
Antagen inflationsnivå + 2%	650	668	687	707	727	748	863
Antagen inflationsnivå - 1%	650	660	671	681	692	703	762

I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband men exklusive hushållsel.

Medelränta år 1-11 är 3,05 %. (ränta år 1-5 är 2,8 % och ränta år 6-11 är 3,3 %)
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

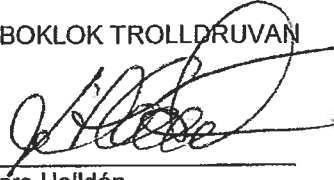
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt 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 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.

Södertälje den 5 april 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TROLLDRUVAN


Per Johansson


Lars Halldén


Åke Bergdahl

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 april 2016 för bostadsrättsföreningen BoKlok Trollduvan, org. nr:769627-4658.

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.

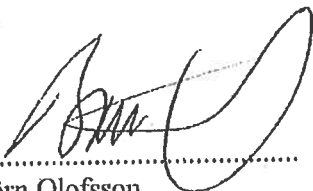
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

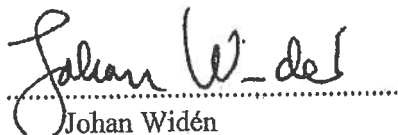
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 12 april 2016



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-04-12 för Brf BoKlok Trollduvan.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-08-05 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-08-05 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor | 2015-08-11 |
| 4. Kreditoffert Swedbank | 2015-03-24 |
| 5. Utdrag från fastighetsregistret | 2016-04-04 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-04-15 |
| 7. Parkeringsritning | 2016-02-01 |

zu