

Organisationsnr: 769622-7060

2011051804193

**EKONOMISK PLAN**

FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 4**  
 FASTIGHET: Del av Kvarngärdet 62:3  
 SÄTE: Uppsala kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12
H.	Särskilda förhållanden	Sid 13

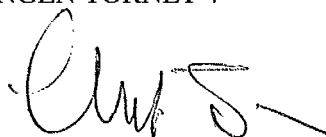
Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

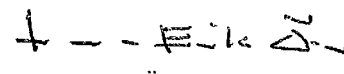
UPPSALA

2011-05-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET 4

  
 Ulf Åstrand

  
 Kurt Stener

  
 Lars-Erik Örde

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Tornet 4, Uppsala kommun, organisationsnummer 769622-7060 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 51 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i december 2012.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början andra kvartalet 2011.

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 på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2011-05-16. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Svenska Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Del av Kvarngärdet 62:3, Uppsala kommun
Adress:	Torngatan 2, 18, 20, 22
Tomtens areal:	ca 2 160 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell:	ca 4 155 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	51 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage under mark

**Gemensamma utrymmen och anordningar**

Byggnaden kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme  
 Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren  
 Undercentral, elrum, fläktrum  
 4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
 Städtrum, barnvagns-/rullstolsförråd, fastighetsförråd  
 Bredbandsnät anslutet till Telia för internet, tv, telefoni  
 Utrymme för källsortering av sopor  
 Porttelefon, varmvatten/vattenmätare

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Inkommande elservis  
 Anslutning och ledningar för vatten och avlopp

**Parkering**

40 st garageplatser i gemensamhetsanläggning

**Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning och GA2 avseende anordning för avledande av dagvatten med brunnar, garage inkl nedfart, cykelförråd, förgårdsmark med planteringar och gångytor, innergård exkl uteplatser tillhörande bostäder samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflyttning i föreningens hus.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong / stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull och träpanel vid vissa balkonger
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong alt gipsskivor på reglar med mellanliggande isolering
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Balkonger:	Balkongplatta av prefab betong, balkongräcke med fyllning av glas mot gata och "pinnaräcke" mot gård
Entrépartier:	Aluminium, porttelefon med kodlås mot gata och kodlås mot gård
Entrédörrar lägenheter:	Dörrblad av trä och stålarm

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

**Ventilation**

Mekanisk frånluftventilation, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer samt frånluftvärmepump

**Varmvatten**

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

**Bredband med telefoni och TV**

Avtal kommer att tecknas med TeliaSonera Sverige AB. Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV. En digitalbox för TV per lägenhet ingår.

**Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat Målat plan 6	Skåpsnickerier alt kapphylla enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat Målat plan 6	Fönsterbänkar
Kök	Ekparkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat Målat plan 6	Fönsterbänkar Spishäll och ugn Kyl/frysaskåp i 2 rok Kyl och frysskåp i 3-5 rok Spisfläkt, Micro, Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Ekparkett	Målade	Grängat Målat plan 6	Fönsterbänkar Skåpsnickerier enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Eluttag på vägg Handdukshängare, Kommod med handfat Klädkrok, Toalettpappershållare Duschvägg av glas med draperistång Vattenburen handdukstork med elpatron Kombimaskin tvätt & tork i lgh < 55 m <sup>2</sup> Tvättmaskin och torktumlare i lgh > 55 m <sup>2</sup>
Wc, Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Eluttag på vägg Handdukshängare Toalettpappershållare Duschdraperistång i Wc/Dusch
Klk	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Typ av rum framgår av ritning.

**Försäkring**

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,  
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

160 000 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad**

---

**160 000 000**
**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 82 200 000 kr  
varav för garage till ca 3 000 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde

0380084

2011051804197

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	13 270 000	1	4,50%	597 150	9 382	606 532
Bottenlån	13 270 000	3	4,90%	650 230	9 382	659 612
Bottenlån	13 400 000	5	5,40%	723 600	9 474	733 074
Avskrivning/amortering utöver avtal <sup>4)</sup>					99 561	99 561
<b>Summa lån</b>	39 940 000			1 970 980	127 800	2 098 780
Insatser	80 013 000					
Upplåtelseavgifter	40 047 000					
<b>Summa finansiering</b>	160 000 000					

**Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)**

**2 098 780**

1) Amortering år 2: 140 580                      år 3: 153 360

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-  
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1:                      år 2:                      år 3:  
28 239 kr                      31 298 kr                      34 689 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende  
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.  
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,93%  
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till  
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens  
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m2 boarea	124 650
------------------------------------	-----------------	---------

**Driftskostnader**

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	80 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	10 000
Vattenavgifter	85 000
Värmeavgifter	195 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	285 000
Sophämtning	45 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	100 000
Gemensamhetsanläggning GA1 d)	10 000
Gemensamhetsanläggning GA2 d)	80 000
Hissar e) 4 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	132 345
Försäkringar	25 000
Övrigt	15 000
Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	30 000

**Summa driftskostnader****3 102 345****Fastighetsskatt lokaler****SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****3 325 775**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden.
- f) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet. Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	4 155 m <sup>2</sup>	624 kr/m <sup>2</sup> (i snitt)	2 591 230
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			122 200
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	132 345
Årshyra garage	40 st	12 000 kr/st (1 000 kr/mån)	480 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>			<b>3 325 775</b>
----------------------------------------	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

2011051804200



TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÅGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- OCH AVGIFT	ÅRSAVGIFT		LGH	ÅRSAVGIFT		VARMVATTEN *****)	ÅRSAVGIFT		TV, TELE, DATA	ÅRSAVGIFT		TOTALT
	Storlek	Boarea		Andelstal	%		kr	kr		per år	per mån		kr	per år		per mån	kr	
21001	b, u	3 RK	82	1,9659	1 573 000	617 000	2 190 000	50 942	4 245	2 350	196	2 595	216	55 887	4 657			
21002	b, u	2 RK	69	1,7210	1 377 000	413 000	1 790 000	44 594	3 716	1 650	138	2 595	216	48 839	4 070			
21101	b, b	3 RK	82	1,9659	1 573 000	617 000	2 190 000	50 942	4 245	2 350	196	2 595	216	55 887	4 657			
21102	b, b	3 RK	83	1,9822	1 586 000	564 000	2 150 000	51 363	4 280	2 350	196	2 595	216	56 308	4 692			
21201	b, b	3 RK	82	1,9659	1 573 000	717 000	2 290 000	50 942	4 245	2 350	196	2 595	216	55 887	4 657			
21202	b, b	3 RK	83	1,9822	1 586 000	664 000	2 250 000	51 363	4 280	2 350	196	2 595	216	56 308	4 692			
21301	b, b	3 RK	82	1,9659	1 573 000	917 000	2 490 000	50 942	4 245	2 350	196	2 595	216	55 887	4 657			
21302	b, b	3 RK	83	1,9822	1 586 000	864 000	2 450 000	51 363	4 280	2 350	196	2 595	216	56 308	4 692			
21401	b, b	3 RK	82	1,9659	1 573 000	1 217 000	2 790 000	50 942	4 245	2 350	196	2 595	216	55 887	4 657			
21402	b, b	3 RK	83	1,9822	1 586 000	1 164 000	2 750 000	51 363	4 280	2 350	196	2 595	216	56 308	4 692			
181001	u	4 RK	96	2,2284	1 783 000	667 000	2 450 000	57 743	4 812	3 000	250	2 595	216	63 338	5 278			
181003	u	4 RK	96	2,2284	1 783 000	767 000	2 550 000	57 743	4 812	3 000	250	2 595	216	63 338	5 278			
181101	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	456 000	1 990 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181102	b	2 RK	53	1,4585	1 167 000	323 000	1 490 000	37 793	3 149	1 650	138	2 595	216	42 038	3 503			
181103	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	556 000	2 090 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181201	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	616 000	2 150 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181202	b	2 RK	53	1,4585	1 167 000	383 000	1 550 000	37 793	3 149	1 650	138	2 595	216	42 038	3 503			
181203	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	656 000	2 190 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181301	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	716 000	2 250 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181302	b	2 RK	53	1,4585	1 167 000	483 000	1 650 000	37 793	3 149	1 650	138	2 595	216	42 038	3 503			
181303	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	816 000	2 350 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
181401	b	4 RK	98	2,2609	1 809 000	1 081 000	2 890 000	58 585	4 882	3 000	250	2 595	216	64 180	5 348			
181403	b	4 RK	99	2,2771	1 822 000	1 228 000	3 050 000	59 006	4 917	3 000	250	2 595	216	64 601	5 383			
181501	b	2 RK	75	1,8185	1 455 000	935 000	2 390 000	47 120	3 927	1 650	138	2 595	216	51 365	4 280			
181503	b	2 RK	70	1,7372	1 390 000	800 000	2 190 000	45 015	3 751	1 650	138	2 595	216	49 260	4 105			
201001	u	4 RK	96	2,2284	1 783 000	707 000	2 490 000	57 743	4 812	3 000	250	2 595	216	63 338	5 278			
201003	u	4 RK	96	2,2284	1 783 000	607 000	2 390 000	57 743	4 812	3 000	250	2 595	216	63 338	5 278			
201101	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	516 000	2 050 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
201102	b	2 RK	53	1,4585	1 167 000	323 000	1 490 000	37 793	3 149	1 650	138	2 595	216	42 038	3 503			
201103	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	416 000	1 950 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
201201	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	616 000	2 150 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			
201202	b	2 RK	53	1,4585	1 167 000	383 000	1 550 000	37 793	3 149	1 650	138	2 595	216	42 038	3 503			
201203	b	3 RK	79	1,9172	1 534 000	516 000	2 050 000	49 679	4 140	2 350	196	2 595	216	54 624	4 552			



**F. EKONOMISK PROGNOSEN**

Antaganden:	Kommunal fastighetsavgift:											Underlag fastighetsskatt, FFT 2010:						
	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	4,9%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	garage: 3 000 tkr 2,0%	fastighetsskatt: 1,0%
Höjning årsavgifter, per år	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	4,9%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Höjning hyror, per år	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	4,9%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	4,9%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,0%	1,0%	2,0%	4,9%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
År efter färdigställande:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023							
Kalenderår:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023							
<b>Kapitalkostnader</b>																		
Räntor	-1 971	-1 965	-1 958	-1 950	-1 942	-1 933	-1 924	-1 914	-1 903	-1 892	-1 880	-1 870	-1 860	-1 850	-1 840	-1 830	-1 820	-1 810
Amortering/avskrivning	-28	-31	-35	-38	-43	-47	-52	-58	-64	-71	-79	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Extra amortering/avskrivning	-100	-109	-119	-128	-136	-144	-152	-159	-166	-172	-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189	-189
<b>Kapitalkostnad</b>	<b>-2 099</b>	<b>-2 106</b>	<b>-2 111</b>	<b>-2 116</b>	<b>-2 121</b>	<b>-2 125</b>	<b>-2 128</b>	<b>-2 131</b>	<b>-2 133</b>	<b>-2 135</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>	<b>-2 148</b>
<b>Driftkostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>-1 072</b>	<b>-1 093</b>	<b>-1 115</b>	<b>-1 137</b>	<b>-1 160</b>	<b>-1 231 *</b>	<b>-1 256</b>	<b>-1 281</b>	<b>-1 307</b>	<b>-1 333</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>	<b>-1 360</b>
<b>Avsättning för fastighetsunderhåll **)</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>	<b>-125</b>
<b>Övriga kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>-39</b>	<b>-40</b>	<b>-40</b>	<b>-41</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>
Kommunal fastighetsavgift	-30	-31	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37	-37
Fastighetsskatt garage																		
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-3 326</b>	<b>-3 354</b>	<b>-3 383</b>	<b>-3 410</b>	<b>-3 438</b>	<b>-3 552</b>	<b>-3 582</b>	<b>-3 611</b>	<b>-3 641</b>	<b>-3 670</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>	<b>-3 754</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	685	699	713	727	741	756	771	787	802	819	835	835	835	835	835	835	835	835
Årsavgifter	2 846	2 903	2 961	3 020	3 080	3 142	3 205	3 269	3 334	3 401	3 469	3 469	3 469	3 469	3 469	3 469	3 469	3 469
Hysesintäkter	480	485	490	495	499	504	510	515	520	525	530	530	530	530	530	530	530	530
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>3 326</b>	<b>3 387</b>	<b>3 450</b>	<b>3 515</b>	<b>3 580</b>	<b>3 646</b>	<b>3 714</b>	<b>3 784</b>	<b>3 854</b>	<b>3 926</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>3 999</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>68</b>	<b>105</b>	<b>141</b>	<b>94</b>	<b>132</b>	<b>172</b>	<b>213</b>	<b>256</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>245</b>
<b>Föreningens kassa</b>																		
Ingående saldo	0																	
<b>Kassabehållning</b>	<b>125</b>	<b>283</b>	<b>476</b>	<b>706</b>	<b>972</b>	<b>1 192</b>	<b>1 449</b>	<b>1 746</b>	<b>2 084</b>	<b>2 465</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>	<b>2 835</b>
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	125	250	375	500	625	750	875	1 000	1 125	1 250	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375	1 375

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

\* Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

\*\* Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 326	3 354	3 383	3 410	3 438	3 552	3 582	3 611	3 641	3 670	3 754

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A. Om räntenivån per 2011-05-10 ökar med 1,2%**  
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,2%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,9%
- innehåller räntenivå per 2011-05-10	3,8%
- och en reserv för ränteökning	1,2%
Total ränta i ekonomisk plan	4,9%

**B. Om räntenivån per 2011-05-10 ökar med 2,2% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:**

Ränta	399	398	396	395	393	392	389	387	385	383	380 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-33	-68	-105	-141	-94	-132	-172	-213	-256	-245 tkr
Behov årsavgiftsökning:	399	365	328	290	252	298	257	215	172	127	135 tkr

**C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:**  
skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**D. Driftkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos**

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år	0	11	22	34	46	59	73	88	103	119	136 tkr
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:											

**H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.  
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
  - grundutbud bredband som fördelas per enhet
  - varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
  - administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de 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, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 maj 2011 för Bostadsrättsföreningen Tornet 4 (769622-7060).

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.

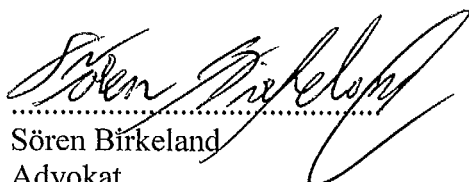
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Stockholm den 16 maj 2011



Sören Birkeland  
Advokat  
Advokatfirman Carler KB  
Box 7557  
103 93 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg den 16 maj 2011 för Brf Tornet 4

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2011-02-11
Registreringsbevis	2011-02-11
Byggförsäkring	2011-04-11
Köpekontrakt för marken	2011-05-16
Bekräftelse markarea, Markitekten AB	2011-02-15
Adressförslag, Stadsbyggnadskontoret Uppsala	2008-09-02
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-05-16
Exploateringsavtal	2008-02-26
Fördelning p-platser i garage	2011-05-13
Utdrag från fastighetsregistret	2011-03-17
Begäran om dödning av servitut	2011-03-22
Beräkning av taxeringsvärde	2011-03-10
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2011-04-26
Indikativa räntor från Handelsbanken per 2011-05-10	2011-05-13