

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK FLYGAREN**

**Botkyrka kommun**

ORG NR 769626-6654

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2014-03-12**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren, Botkyrka kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 juli 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler samt mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med mars månad 2014. Inflyttning beräknas ske i slutet av juni månad 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 8 november 2013.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Am Trust International Underwriters.

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:	Mässen 7 samt del av Riksten 9;2 i Botkyrka kommun.
Adress:	Kanslivägen 19, 21, 23, 25 och 27. 146 37 Botkyrka.
Tomtens areal:	5 860 m <sup>2</sup> (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Clrka 1 824 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	26 lägenheter i fem flerbostadshus.
Husets utformning:	Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Två av de fem huskropparna innehåller fyra lägenheter och de övriga tre innehåller sex lägenheter, totalt 26 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med uppvärmda lägenhetsförråd. En av förrådsbyggnaderna är ombyggd till UC. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätning finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden.
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via fjärrvärme. Husen har vattenradiatorer.
Ventilation:	FTX-aggregat placeras ovanför köksspis.  Mekanisk från- och tilluft med återvinning.
El:	För varje flerbostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, dvs. stolpbelysning, fasadbelysning, förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna kommer att förses med hemmanätverksanläggning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Sophantering:	Behållare för hushållsopor finns i moloker.
Parkering:	Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser där samtliga har uttag för motorvärmare.
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändigt belysning samt belysning i förråd och miljöhus.
Gemensamma utrymmen:	Fem gemensamma förråd.
Ev. blivande servitut /ledningsrätter:	Ledningar för fjärrvärme, el, vatten och media, väg.
Ev. blivande gemensamhetsanläggning:	Omfattande väg och belysning.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våning
Grundläggning:	Isolerad bottenplatta av betong
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasader:	Fasadpanel av trä
Väggar:	Ytterväggar med träreglar, mineralull och gipsskivor. Innerväggar med träregelstomme och gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och takpannor av betong.
Fönster:	Vita fönster och fönsterdörrar av trä med 3-glas isolerruta. Fönsterbänkar av sten
Dörrar:	Trä
Balkonger/altaner:	Balkonger/altaner av trä. Översida av tryckimpregnerad trätrall och undersida av fibercementskiva. Räckena i trä och överluggare i tryckimpregnerat virke

**Förråd**

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Medianvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Betongpannor
Dörr:	Trädörrar

**Mark**

Parkering på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar
Uteplats:	Trädäck

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Eklaminat	Vitmålade	Färdigbehandlad takskena
Kök:	Eklaminat	Vitmålade	Färdigbehandlad takskena
Vardagsrum:	Eklaminat	Vitmålade	Färdigbehandlad takskena
Sovrum:	Eklaminat	Vitmålade	Färdigbehandlad takskena
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskena
Klädkammare:	Eklaminat	Vitmålade	Färdigbehandlad takskena

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	57 465 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>57 515 000</b>

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 23 330 000 kronor.

2014031105857

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader 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.

Avskrivningar förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 80 år enligt en progressiv modell. Med hänsyn tagen till att föreningen i framtiden kan behöva tillämpa linjära avskrivningar finns en sannolikhet att det bokförda resultatet då blir negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Räntekostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	4 802 500	5 år	3,36	161 364	40 000	201 364
Lån 2	4 802 500	3 år	2,96	142 154		142 154
Lån 3	4 802 500	2 år	2,72	130 628		130 628
Lån 4	4 802 500	3 mån	2,10	100 853		100 853
<b>Summa</b>	<b>19 210 000</b>			<b>534 999</b>	<b>40 000</b>	<b>574 999</b>
Insatser	38 305 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>57 515 000</b>					
Avgår Ränteintäkter	50 000					-750
<b>Summa år 1</b>					<b>40 000</b>	<b>574 249</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntesatsen för lån 1-3 har uppskattats utifrån indikativa förtidsbundna räntenivåer med utbetalning den 1 juli 2014.

<sup>3</sup> Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

**Nettokapitalkostnad**

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **574 249**

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea **54 720**

**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	40 000	
Arvode till styrelse och revisorer	30 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning	137 000	
Gemensam elförbrukning	24 000	
Trädgårdsskötsel	10 000	
Filterbyte FTX	18 000	
Renhållning	30 000	
Sotning	5 000	
Jouravtal	15 000	
Snöröjning	25 000	
TV, telefoni och bredband	71 448	
Försäkringar	30 000	
Vatten	63 000	
Löpande underhåll	10 000	
Övrigt	5 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>523 448</b>

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	0
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>0</b>

Reserv	75 000	
<b>Summa Reserv, kr</b>		<b>75 000</b>

<b>Summa beräknade årliga kostnader, kr</b>		<b>1 227 417</b>
---	--	------------------

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	1 099 809
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	71 448
Intäkter parkeringsplatser (26 st) <sup>2</sup>	56 160
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>1 227 417</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 229 kronor per lägenhet och månad.

<sup>2</sup> 26 stycken parkeringsplatser med motorvärmare á 200 kronor per månad (90% uthyrningsgrad).

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup>	Mark/ Bal- kong <sup>4</sup>	Insats (kr)	Andeis- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>5</sup> (kr)
A21R ✓	53	2 RoK	M	1 165 000	2,906	31 960	2 748	2 892
A31R ✓	70	3 RoK	M	1 545 000	3,838	42 211	2 748	3 747
A41R ✓	81	4 RoK	M	1 795 000	4,441	48 843	2 748	4 299
A22R ✓	53	2 RoK	B	1 075 000	2,906	31 960	2 748	2 892
A32R ✓	70	3 RoK	B	1 395 000	3,838	42 211	2 748	3 747
A42R ✓	81	4 RoK	B	1 595 000	4,441	48 843	2 748	4 299
B21R ✓	53	2 RoK	M	1 165 000	2,906	31 960	2 748	2 892
B31R ✓	70	3 RoK	M	1 545 000	3,838	42 211	2 748	3 747
B41R ✓	81	4 RoK	M	1 795 000	4,441	48 843	2 748	4 299
B22R ✓	53	2 RoK	B	1 075 000	2,906	31 960	2 748	2 892
B32R ✓	70	3 RoK	B	1 395 000	3,838	42 211	2 748	3 747
B42R ✓	81	4 RoK	B	1 595 000	4,441	48 843	2 748	4 299
C21R ✓	53	2 RoK	M	1 135 000	2,906	31 960	2 748	2 892
C31R ✓	70	3 RoK	M	1 545 000	3,838	42 211	2 748	3 747
C41R ✓	81	4 RoK	M	1 795 000	4,441	48 843	2 748	4 299
C22R ✓	53	2 RoK	B	1 040 000	2,906	31 960	2 748	2 892
C32R ✓	70	3 RoK	B	1 395 000	3,838	42 211	2 748	3 747
C42R ✓	81	4 RoK	B	1 595 000	4,441	48 843	2 748	4 299
D31R ✓	69	3 RoK	M	1 545 000	3,783	41 606	2 748	3 696
D41R ✓	81	4 RoK	M	1 795 000	4,441	48 843	2 748	4 299
D32R ✓	69	3 RoK	B	1 395 000	3,783	41 606	2 748	3 696
D42R ✓	81	4 RoK	B	1 595 000	4,441	48 843	2 748	4 299
E31R ✓	69	3 RoK	M	1 545 000	3,783	41 606	2 748	3 696
E41R ✓	81	4 RoK	M	1 795 000	4,441	48 843	2 748	4 299
E32R ✓	69	3 RoK	B	1 395 000	3,783	41 606	2 748	3 696
E42R ✓	81	4 RoK	B	1 595 000	4,441	48 843	2 748	4 299
diff.					-0,006	-71		
<b>SUMMA</b>	<b>1 824</b>			<b>38 305 000</b>	<b>100,000</b>	<b>1 099 809</b>	<b>71 448</b>	

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>4</sup> M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

<sup>5</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband. Kostnad för hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel beräknas till cirka 250-400 kronor per månad.



**F. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	31 532 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	10 532 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	21 001 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	287 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	642 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2014031105862

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 099 809	1 121 805	1 144 241	1 167 126	1 190 469	1 214 278	1 340 661
<b>Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh</b>	71 448	72 877	74 334	75 821	77 338	78 884	87 095
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	642	655	668	681	695	709	783
<b>Övriga intäkter</b>							
Hyresintäkter	56 160	57 283	58 429	59 597	60 789	62 005	68 459
Räntor	750	750	930	1 297	1 856	2 614	9 602
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 228 167</b>	<b>1 252 715</b>	<b>1 277 936</b>	<b>1 303 842</b>	<b>1 330 452</b>	<b>1 357 781</b>	<b>1 505 816</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	534 999	538 885	532 713	531 481	530 185	528 822	520 875
Avskrivningar	40 000	42 068	44 243	46 530	48 936	51 466	66 218
(Avskrivningar vid linj) är plan på 100 år) <sup>1</sup>	428 650	428 650	428 650	428 650	428 650	428 650	428 650
<b>Driftskostnader</b>	<b>523 448</b>	<b>533 917</b>	<b>544 595</b>	<b>555 487</b>	<b>566 597</b>	<b>577 929</b>	<b>638 080</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Fondavsättningar	54 720	55 814	56 931	58 069	59 231	60 415	66 703
Akkumulerad fondavsättning	54 720	110 534	167 465	225 534	284 765	345 180	665 872
<b>Övriga kostnader</b>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Roserv	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Årets överskott	0	12 031	24 453	37 275	50 504	64 149	138 940
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	50 000	62 031	86 485	123 759	174 263	238 412	779 050
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 228 167</b>	<b>1 252 715</b>	<b>1 277 936</b>	<b>1 303 842</b>	<b>1 330 452</b>	<b>1 357 781</b>	<b>1 505 816</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	19 210 000	19 170 000	19 127 932	19 083 689	19 037 159	18 988 223	18 702 874
* Kassabehållning inkl fond	104 720	172 566	253 950	349 294	459 028	583 593	1 444 922

### Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0% per år.

Räntan på kassan har satts till 1,5%.

Antagen inflation 2,0%.

Medelränta är 2,79%.

Avskrivning 40 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,17%.

<sup>1</sup> Vid en tillämpning av linjära avskrivningar skulle föreningens bokförda resultat sannolikt bli negativt. Denna effekt är bokföringsmässig och påverkar inte föreningens kassaflöde. Effekten av en linjär avskrivning som illustreras med kursiv text har inte tagits med i den ekonomiska prognosen.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014031105863

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m <sup>2</sup> om:							
Antagen Inflationnivå och							
Antagen räntenivå	642	655	668	681	695	709	783
Antagen räntenivå + 1%	747	760	773	786	799	813	885
Antagen räntenivå + 2%	853	865	878	891	904	917	988
Antagen räntenivå - 1%	537	550	563	577	591	605	680
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationnivå + 1%	642	658	675	691	709	725	822
Antagen Inflationnivå + 2%	642	661	681	702	723	745	866
Antagen Inflationnivå - 1 %	642	652	662	672	682	692	747

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå 2,79 %.

Antagen Inflationnivå 2,0 %.


**I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**


1. Medlem som Innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det Inre hålla lägenheten jämte tillhörande 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.

Botkyrka den 18 februari 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FLYGAREN

  
Håkan Johansson

  
Lars Halldén

  
Max Persson

2014031105866

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 februari 2014 för bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren, org nr: 769626-6654

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.

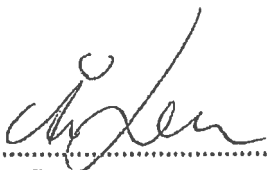
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

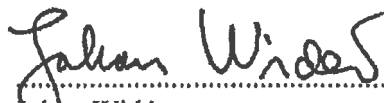
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 26 februari 2014



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 55555  
102 04 STOCKHOLM



.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2014-02-26 för Brf BoKlok Flygaren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-07-11
2. Registreringsbevis	2013-09-25
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-11-08
4. Kreditoffert	2013-10-03
5. Utdrag från fastighetsregistret	2014-02-25
6. Beräkning av taxeringsvärde	2014-02-27
7. Försäkringsbevis byggförsäkring	2013-07-03
8. Tidplan	Odaterad
9. Ritning L-01.1-01	2013-11-26
10. Adressritning	odaterad

2014031105865

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren  
c/o Skanska Sverige AB  
Max Persson  
112 74 Stockholm

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren, 769626-6654 (föreningen)  
Kontaktperson: Max Persson

### Beslut

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

### Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 11 mars 2014 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 38 305 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 12 mars 2014 registrerat föreningens ekonomiska plan.

### Bestämmelser

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

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

Ulf Lampell

Sol-Britt Nordlund

### Information

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

# AVTAL

## Mediator AB/ Brf BoKlok Flygaren

Mellan Brf BoKlok Flygaren (org.nr 769626-6654), nedan kallad Föreningen, och Mediator AB (org.nr 556835-3154) har följande avtal träffats

### 1. Åtagande

Mediator åtar sig fastighetsförvaltning i den omfattning som framgår av nedanstående uppställning.

### 2. Uppdragets omfattning

Uppdraget omfattar följande objekt

Fastighet: Del av Botkyrka Riksten 9:2

Adress:

Antal bostäder 26

Antal lokaler 0

Antal garageplatser 0

Antal p-platser

Uppdraget omfattar följande tjänster:

**Bokföring** Svara för löpande bokföring samt Föreningens lägenhetsregister.

Upprätta årsbokslut.

I samråd med Föreningen upprätta årsredovisning.

Mediator AB:s ansvar omfattar därvid den ekonomiska redovisningen samt att vägleda Föreningen så att man följer Årsredovisningslagen.

Föreningens räkenskapsår är 1/1 – 31/12 och stämma avhålls senast i juni.

Föreningen skall ha lämnat alla underlag för årsbokslutet till Mediator AB senast 15/2.

Årsbokslutet skall vara avslutat senast 30/4 (om inte annat överenskommit) för att möjliggöra att Föreningens revisor i enlighet med Föreningens stadgar erhåller årsredovisningen "minst 1 månad före årsstämma".



### Uppgiftsskyldighet

Upprätta de av stat och kommun efterfrågade uppgifterna.

### Finansiering, finansiell placering

Svara för Föreningens likvida medel för in- och utbetalningar på konto.

Enligt Föreningens beslut verkställa placering av de medel som inte erfordras för in- och utbetalningar.

### Budgetarbete

Lämna förslag till årsbudget för det kommande året.

### Avgifts/hyresuppbörd

Svara för avisering av avgifter/hyror.

Svara för avisering av påminnelser/krav.

Upprätta restlista över avgifter och hyresfordringar och delge Föreningen dessa en gång per månad eller enligt överenskommelse.

Vid utebliven betalning ge råd om, och medverka vid, rättsliga åtgärder för att inkassera avgifter/hyror.

### Utbetalning och fakturering

Efter attest eller godkännande betala Föreningens utgifter

### Attest

Elektronisk attest görs via Palette. Kostnaden ersättes separat.

### Lägenhetsregister

Svara för lägenhetsregistret.

Registrera överlåtelser och skicka kontrolluppgift till skatteverket samt att registrera nya pantsättningar och avnotera de pantsättningar som upphör.

Överlåtelseavgift tas ut med max 2,5% av gällande prisbasbelopp av köpare samt pantsättningsavgift tas ut med max 1% av gällande prisbasbelopp av pantsättare. Avgifterna faktureras av Mediator AB direkt till berörd part.

### Rådgivning, styrelsearbete m.m.

Delta i erforderliga budgetmöte/-n. Kostnaden för 1 möte/år ingår i avtalat helårspris

### 3. Uppgifter

Föreningen skall till Mediator överlämna de handlingar och underlag, samt lämna den information, som erfordras för att Mediator skall kunna bedriva förvaltningen.

#### 4. Företrädare

I frågor angående detta avtal företräds Föreningen av firmatecknare eller fullmaktsinnehavare och Mediator AB av Per Anders Forsgren eller den som han i sitt ställe sätter.

#### 5. Arvoden och priser

För fullgörande av detta avtal debiterar Mediator AB Föreningen en årlig avgift, vilken för år 2014 kommer att vara 27.500 kronor. Vid inflytt efter 1 januari debiteras del av året.

Kostnad för extra tjänster utöver avtalet debiteras enligt överenskommelse eller efter upprättad prislista (se bilaga/offert). På samtliga arvoden och priser enligt detta avtal tillkommer lagstadgad mervärdesskatt (f.n 25%). Arvodet debiteras kvartalsvis i förskott. Justering av avgiften och priser görs årligen den 1 januari i enlighet med Inkomstbasbeloppets utveckling (=den procentuella ökningen jämfört med föregående år).

#### 6. Avtalets uppsägning samt avslutande

Avtalets längd är 14.07.01 – 15.12.31. Därefter gäller att om avtalet inte sägs upp skriftligen senast 7 månader före avtalstidens utgång förlängs det med 1 år i taget.

Arbeten i samband med förvaltningsuppdragets avslutande som utförs efter avtalstidens utgång debiteras efter timprislistan.

#### 7. Ansvarsförhållanden

Mediator AB ansvarar för att Bokföringslagen, Personuppgiftslagen och övriga tillämpliga lagar följs i deras arbete.

Mediator AB äger förlita sig på att alla uppgifter som lämnas av Föreningen i alla avseenden är korrekta.

Mediator AB svarar inte för skada som beror av myndighets åtgärd, arbetskonflikt såsom strejk, lockout eller dylikt, eller genom krig, eldsvåda, olyckshändelse eller annan oförutsedd händelse, varöver Mediator AB inte kan råda.

Föreningen får inte utan Mediator AB:s hörande vidta åtgärder som enligt detta avtal ankommer på Mediator AB.

Mediator AB har, genom Trygg Hansa, tecknat ansvarsförsäkring gällande ett försäkringsbelopp om 10.000.000 kr, vilken skall gälla under avtalets giltighet.



## 8. Fullmakt

Genom undertecknande av detta avtal ger Föreningen Mediator AB fullmakt att disponera bankkonton i Föreningens bank och genom bank få information om Föreningens alla konton och lån. Föreningen ger även Mediator AB fullmakt att ansluta och avsluta de banktjänster som kan bli aktuella för uppdragets genomförande.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna erhållit var sitt.

Uppsala 2014.06.19

Brf BoKlok Flygaren

Mediator AB

.....  
  
.....  
Per Anders Forsgren

.....

## Ekonomisk förvaltning Brf BoKlok Flygaren

### **Avgifter och hyror**

Vi aviserar och tar emot avgifter och hyror. Vi skickar påminnelser om det behövs. Föreningen meddelas vid 2:a påminnelsen. Ev. extra avgifter beslutas och behålles av föreningen.

### **Utbetalningar**

Vi betalar med föreningens medel de utgifter som föreningen kan ha för lån, driftskostnader, underhåll skatt m.m. Innan vi gör utbetalning finns möjlighet för föreningen att attestera fakturorna.

### **Kvartalsrapporter**

Vi upprättar 3 st kvartalsbokslut där man jämför utfall mot en periodicerad budget. Detta ger föreningen klara besked om den ekonomiska ställningen under året.

### **Bokslut och deklaration**

Vid kalenderårets slut upprättar vi bokslut, deklarationer och sänder in kontrolluppgifter till skattemyndigheten.

### **Budget**

Tillsammans med föreningen upprättar vi en budget för kommande året.

### **Föreningens konton**

Föreningen har egna bank- eller plusgirokonton och en helt separat ekonomihantering samt får kontoutdrag från bank varje månad.

### **Styrelse- och årsmöte**

Vi medverkar vid 1 budgetmöte/planeringsmöte per år om föreningen så önskar. Med reservation för att datum passar.

### **Övrigt**

Hantering av lägenhetsregister ingår. Pantsättning: Vi deb innehavaren med, idag, 445 kr/pantsättning samt vid överlåtelse deb. vi idag, 1.110 kr till köparen

### **Offert**

För 2014 uppgår arvodet till 27.500 kr exkl moms. (34.375 kr inkl moms)

Med förhoppning om ett positivt svar



**MEDIATOR**  
Per Anders Forsgren

Brf BoKlok Flygaren

De tilläggstjänster som kan tillkomma är följande:

Gemensam elmätning	190 kr/lgh/år
Individuell mediaförbrukning (ex. varmvatten)	190 kr/lgh/år
Elektronisk fakturahantering, obligatorisk fr.o.m 2013 (drift och scanning)	1.500 kr/år
Webbportal, supportavtal, obligatorisk fr.o.m 2013	1.500 kr/år
Elektronisk attest av leverantörsfakturor, extra person	2.200 kr/person/år
Deltagande vid föreningsstämma	3.000 kr
Ordförande vid föreningsstämma	5.000 kr
Upprättande allmän/särskild fastighetstaxering	2.200 kr
Kreditupplysning	200 kr
Kopiering/häftning och omslag till årsredovisning	35 kr/st
Flerårsbudget, 3 år	ingen kostnad
Mäklarbilder	ingen kostnad
Inkassoadministration	ingen kostnad
Autogirotjänst	ingen kostnad
Framställning kontrolluppgifter	ingen kostnad
1 budgetmöte/planeringsmöte per år	ingen kostnad
Lånehantering men oförändrad finansiär	ingen kostnad
Förslag till årsredovisning	ingen kostnad



Priserna är exkl moms

Hälsn  
Per Anders