

Bostadsrättsföreningen Portikhuset

Österåkers kommun

OrgNr 769621-3573

2012112603570

Ekonomisk plan

2012-10-16

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C. Kostnader för föreningens förvärv	Sid 6
D. Finansieringsplan	Sid 7
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8-9
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 10
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11	Sid 11
I. Känslighetsanalys	Sid 12
J. Särskilda förhållanden	Sid 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-28

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Portikhuset, Österåkers kommun, har registrerats hos Bolagsverket den 2010-04-14. Föreningen 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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat arbetet med att nyproducera sammanlagt 41 lägenheter och 6 lokaler samt garage på fastigheten Berga 11:93 i Österåkers kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske i början av november månad 2012.

Inflyttning beräknas ske med början i mitten på december 2012.

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 kostnader enligt upprättade entreprenadavtal med MBA Entreprenad i Täby AB och på köp av fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Portikbostäder i Åkersberga AB. Aktiebolaget har därefter sålt fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Om föreningen drabbas av kostnader som uppstår i samband med hanteringen av aktierna i ovan nämnda aktiebolag, står MBA Entreprenad i Täby AB för dessa.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Swedbank.

GAR-BO Försäkring AB garanterar genom en byggsäkerhetsförsäkring (enl ESBRF) kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Byggsäkerhetsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkring AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Österåker, Berga 11:93

2 180 m²

Adress: Bergavägen 12 A-C, Ebjörns väg 1A-C, 3A-B, 5
184 30 Åkersberga

Fastigheten och byggnadens utformning

På fastigheten Berga 11:93 uppförs 1 st flerbostadshus med 41 bostadslägenheter 6 lokaler samt ett underbyggt garage med utrymningstrapphus och förrådsdel.

På markytor utförs uteplatser för lägenheter, gemensam innergård med diverse buskplanteringar, lekplats plattbeläggning framför entré samt i övrigt gräsytor.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avloppsvatten, samt till nät för fjärrvärme, fastighetsel, kabel-TV och tele från olika leverantörer.

Boarea :	c:a	3 422 m ²
Lokalarea:	c:a	226 m ²
Garagearea:	c:a	915 m ³

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsförteckningen.

Lokal- och garageverksamhet

Samtliga lokaler och garagegeytor kommer att blockuthyras till ett förvaltningsbolag. Verksamheten kommer att vara momspliktig. Garageplatser kommer att i första hand erbjudas boende i Brf Portikhuset.

Gemensamma utrymmen och förråd

Undercentral, elrum, förråd, cykelförvaring i garage, barnvagnsrum, sop och återvinning, fläktrum och hiss

Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarplan i och i anslutning till garaget.

Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Central elmätare/elcentral för fastighetsel samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/internet, vatten och avlopp.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare och varmvattenmätare.

Servitut och rättigheter

Fastigheten kommer att belastas med nya servitut och ledningsrätt för väg, el, tele, kabel-TV, värme, parkering samt vatten och avlopp.

Befintliga servitut och rättigheter kan komma att ändras.

2012112603572

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

BOSTADSHUS

2012112603573

Grund/stomme	
Grundkonstruktion	Grundläggning på berg eller packad sprängsten Bottenbjälklag av betong med underliggande isolering Källarväggar av betong
Stomme	Bärande konstruktion av betong Ytterväggar av betong med puts alt. träpanel Bärande inneväggar av betong
Takkonstruktion	Lättelemt av board, underlagspapp bekläds med takplåt
Stomkomplettering	
Entrépartier	Entrépartier i metall
Lätta inneväggar	Gips på träreglar
Fönster/fönsterdörrar	Trä med beklädnad av aluminium
Balkongräcken	Lackerad aluminium med glasräcken
Trappor i trapphus	Betong beklädda med terazzo
Dörr allmänna utrymnen	Brandklassade trädörrar
Inredning	
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Innerdörr	Vita släta
Golvsockel	Ekfäner
Foder	Lackade vita
Fönsterbänkar	Kalksten
Kökssnickerier	Enligt ritning
Badrumsinredning/tvätt/wc	Enligt ritning
Värme och ventilation	Fjärrvärme i kombination av FTX-system i resp. lägenhet. Golvvärme i bottenplan, radiatorer i på övriga plan. Separat mätning av varmvatten i resp. Lägenhet Tilluft via radiatorkopplade don i yttervägg

Allmänna utrymmen

ENTRÉHALL/TRAPPHUS OCH VÄNINGSPLAN

golv/sockel entré	Klinker
golv/sockel v-plan	Klinker
vägg	Målad
övrigt	Postfack, dörrmatta, tidningshållare

CYKEL/BARNVAGNSFÖRRÅD

golv	Klinker
sockel	Klinker
vägg	Målad
övrigt	Eluttag för laddning av elrullstol

UNDERCENTRAL

golv	Klinker
sockel	Målad
vägg	Målad

FÖRRÅD

golv	Målat
vägg	Målad
övrigt	Nätväggar typ Troax

SOP och Återvinning

golv	Klinker
sockel	Klinker
vägg	Målad

Rumsbeskrivning

Separata elmätare i elrum för fastighetsel samt mätare för hushållsel med separat mätning.

Gruppcentral placeras i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Eluttag i lägenhet och balkong/uteplats enligt ritning. Brandvarnare.

Tvättmaskin och torktumlare installeras i resp. badrum, se ritning.

Spishäll, ugn, mikrovågsugn, kyl/frys och diskmaskin installeras i resp. kök. Övrig utrustning, se ritning.

Beskrivningen nedan är allmän och kan gälla med vissa undantag. Se ritning för detaljerad utformning

av lägenheter och övriga utrymmen.

VARDAGSRUM

golv	Ekparkett
sockel	Ekfanér
vägg	Målad
tak	Målat

KÖK (omfattning, se köksritning)

golv	Ekparkett
sockel	Ekfanér
vägg	Målad
tak	Målat
utrustning	Spishäll, ugn, kyl/frys, mikro och diskmaskin
övrigt	Skåpsnickerier och utrustning enl. ritning

SOVRUM 1, 2, 3

golv	Ekparkett
sockel	Ekfanér
vägg	Målad vit
tak	Målat vitt
övrigt	Garderob enl. ritning

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt (Entreprenadavtal)	105 000 000
Köpeskillning för mark, plan-, exploateringskostnader och upparbetad produktion (Transportköp, inkrämsöverlåtelse)	15 600 000
Aktiebolagsköp (Köpeskillning 46 654 000 kr - 50 000 kr i eget kapital i aktiebolaget)	46 604 000
Likviditetsreserv	200 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	167 404 000

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	47 958 000
Varav beräknat taxeringsvärde för lokaler och garage utgör	2 958 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

Bostäder

Enligt gällande regler är föreningen befriad från skatt/kommunal avgift och gäller från år 1 - 5 efter faställt värdeår. Därefter utgår halv skatt/avgift för år 6 - 10. Hel avgift utgår från och med år 11.

Lokaler

Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och garageytorna från år 1 efter faställt värdeår.

D. Finansieringsplan

lån ^{1,2}	belopp	bindningstid ²	räntesats	amortering ²	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	15 666 667	8 år	3,60%	0	564 000	564 000
Lån 2	15 666 667	5 år	3,50%	0	548 333	548 333
Lån 3	15 666 667	3 år	3,30%	0	517 000	517 000
Summa	47 000 000	(Snittränta	3,47%)	0	1 629 333	1 629 333
Insatser	115 404 000					
Investeringsmoms	5 000 000					
Summa insatser, övrigt	120 404 000					
Summa insatser, lån	167 404 000					

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

avsättningar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar (ej resultatpåverkan)	23 272
Driftskostnader (se specifikation)	1 052 000
Resultatnäddig reserv	20 477
Avskrivning	63 094
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler/garage ³	29 580
Summa	1 188 423
Summa beräknade årliga kostnader	2 817 756

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 137 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av föreningens hus i samband med den slutliga finansieringen. Aman bindningstid och uppdelning av lån än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri del av respektive lånedel.

³ År 1 - 5 utgår ingen skatt/kommunal avgift för bostäder. År 6 - 10 utgår halv skatt/kommunal avgift. Från år 11 utgår hel skatt/kommunal avgift enligt gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt/avgift under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

2012112603576

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

föreningen		<u>summa</u>
Administration och arvoden	60 000	
Ekonomisk förvaltning	82 000	
Fastighetsförsäkring	25 000	
Fastighetsel	78 000	
Kabel-tv, grundutbud	15 000	
Skötsel och underhåll	85 000	
Trappstädning	82 000	
Trädgårdsskötsel	25 000	
Uppvärmning	380 000	
Pool och SPA anläggning	98 000	
Vattenförbrukning	70 000	
Sophämtning	52 000	
	<u>1 052 000</u>	1 052 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	29 580	
Inkomstskatt	0	
	<u>29 580</u>	29 580
	summa kostnader	1 081 580

⁴ Kostnader för hushållsel, i vilken komfortvärme i badrum ingår, tillkommer och betalas av bostadsrättslavaren direkt till leverantör.

Årsavgift för vatten/varmvatten tillkommer utöver månadsavgiften och betalas av varje bostadsrättslavare.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter bostäder	2 422 756 kr
Intäkter lokaler exkl moms, blockhyra	203 000 kr
Intäkter garage exkl moms, blockhyra	192 000 kr
summa intäkter	2 817 756 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

41

2012112603578

Lgh nr	Lgh rok	Yta m2	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
A11	3	83	2,4235	2 614 500	58 963	4 914
A12	2	63	2,0773	2 000 000	47 878	3 990
A13	2	60	1,9133	1 860 000	46 548	3 879
A14	3	79	2,3506	2 340 000	57 189	4 766
B11	4	105	2,8972	3 150 000	70 488	5 874
B12	1	42	1,4942	1 295 000	36 353	3 029
B13	3	84	2,4417	2 520 000	59 406	4 951
C11	3	84	2,4417	2 520 000	59 406	4 951
C12	2	55	1,8222	1 699 500	44 331	3 694
D11	2	55	1,8222	1 699 500	44 331	3 694
D12	3	84	2,4417	2 520 000	59 406	4 951
A21	3	83	2,4235	2 780 500	58 963	4 914
A22	2	63	1,9679	2 079 000	47 878	3 990
A23	2	60	1,9133	1 980 000	46 548	3 879
A24	3	79	2,3506	2 456 900	57 189	4 766
B21	4	105	2,8972	3 360 000	70 488	5 874
B22	1	42	1,4942	1 365 000	36 353	3 029
B23	3	84	2,4417	2 688 000	59 406	4 951
C21	3	84	2,4417	2 688 000	59 406	4 951
C22	4	97	2,7515	3 249 500	66 941	5 578
D21	4	97	2,7515	3 249 500	66 941	5 578
D22	3	84	2,4417	2 688 000	59 406	4 951
A31	4	95	2,7150	3 325 000	66 054	5 505
A32	2	63	1,9679	2 173 500	47 878	3 990
A33	2	60	1,9133	2 070 000	46 548	3 879
A34	3	79	2,3506	2 575 400	57 189	4 766
B31	4	105	2,8972	3 517 500	70 488	5 874
B32	1	42	1,4942	1 449 000	36 353	3 029
B33	4	96	2,7332	3 216 000	66 497	5 541
C31	3	84	2,4417	2 814 000	59 406	4 951
C32	4	100	2,8061	3 450 000	68 271	5 689
D31	4	100	2,8061	3 450 000	68 271	5 689
D32	3	84	2,4417	2 814 000	59 406	4 951
A41	4	130	3,0977	4 709 000	81 572	6 798
A42	4	114	3,2617	4 697 000	74 478	6 207
B41	6	130	3,7172	4 709 000	81 572	6 798
B42	5	101	2,8790	3 890 000	70 044	5 837
C41	3	84	2,4417	3 108 000	59 406	4 951
C42	5	105	2,8972	3 937 500	70 488	5 874
D41	4	94	2,6968	3 588 450	65 611	5 468
D42	3	84	2,4417	3 108 000	59 406	4 951
Differens			-0,0004	-250		
Summa	41	3422	100,0000	115 404 000	2 422 756	

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 4 278 000 *

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	23 272	23 272
2	0,621%	26 546	49 819
3	0,708%	30 281	80 100
4	0,807%	34 541	114 640
5	0,921%	39 400	154 041
6	1,051%	44 943	198 984
7	1,198%	51 266	250 250
8	1,367%	58 478	308 728
9	1,559%	66 705	375 432
10	1,779%	76 089	451 521
11	2,029%	86 793	538 315
12	2,314%	99 004	637 319
13	2,640%	112 932	750 250
14	3,011%	128 819	879 070
15	3,435%	146 942	1 026 012
16	3,918%	167 614	1 193 625
17	4,469%	191 194	1 384 820
18	5,098%	218 092	1 602 912
19	5,815%	248 774	1 851 685
20	6,633%	283 772	2 135 457
21	7,566%	323 693	2 459 150
22	8,631%	369 231	2 828 382
23	9,845%	421 176	3 249 557
24	11,230%	480 428	3 729 985
25	12,810%	548 015	4 278 000
SUMMA	100,000%	4 278 000	

* Avsättningen är beräknad på 50 kr/kvm Boreal

Ann. Procentsatserna och beloppen är avrundade.

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11

Bostadsrättsföreningen Portikhuset

OrgNr. 769621-3573

Adunderparametrar.

Kapitelkostnader	år 1 - 2	år 3 - 11	Taxering	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Röna lån (snitt)	3,47%	3,60%	Beräknad taxering bostäder	2 422 756	2 471 211	2 520 635	2 571 048	2 622 469	2 648 694	2 675 181	2 701 932	2 728 952	2 756 241	2 783 804
Röna på kassan	1,00%	1,00%	Beräknad taxering lokaler	203 000	205 030	207 080	209 151	211 245	213 355	215 489	217 643	219 820	222 018	224 238
Driftskostnadsavveckling	2,00%	2,00%	Skattans lokaler	192 000	193 920	195 859	197 818	199 796	201 794	203 812	205 850	207 908	209 988	212 087
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	1,00%	Beräknad fastighetsstat lokaler	0	3 068	4 471	5 471	6 146	7 123	7 822	8 555	9 305	10 075	10 858
Avgiftshöjning lokaler/parker	1,00%	1,00%		200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				3 017 756	2 873 230	2 928 046	2 983 488	3 039 654	3 070 965	3 102 303	3 133 981	3 165 985	3 198 322	3 230 988

Kommutal avgift bostäder i 2012 är kostnadsnivå *

o * antal lägenheter

Ar 1 - 5

Ar 6 - 10

Ar 11 -

*Avgiftarna justeras årligen med förändringar i inkomstskatteloppet

Likviditetsplan År

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inbetalning											
Avgifter	2 422 756	2 471 211	2 520 635	2 571 048	2 622 469	2 648 694	2 675 181	2 701 932	2 728 952	2 756 241	2 783 804
Lokaler, exkl moms	203 000	205 030	207 080	209 151	211 245	213 355	215 489	217 643	219 820	222 018	224 238
Garage, exkl moms	192 000	193 920	195 859	197 818	199 796	201 794	203 812	205 850	207 908	209 988	212 087
Övriga räntefriåter	0	3 068	4 471	5 471	6 146	7 123	7 822	8 555	9 305	10 075	10 858
Inbetalning vid finansiering	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 017 756	2 873 230	2 928 046	2 983 488	3 039 654	3 070 965	3 102 303	3 133 981	3 165 985	3 198 322	3 230 988
Utbetalning											
Räntekostnad	1 629 333	1 629 333	1 626 714	1 686 336	1 683 150	1 679 700	1 675 967	1 671 925	1 667 351	1 662 815	1 657 690
Drift	1 052 000	1 075 040	1 094 501	1 116 391	1 138 719	1 161 493	1 184 723	1 208 417	1 232 586	1 257 237	1 282 382
Kommunal avgift bostäder	0	0	0	0	0	30 895	31 513	32 143	32 786	33 442	34 221
Fastighetsstat lokaler/garage	29 580	30 172	30 775	31 391	32 018	32 659	33 312	33 978	34 658	35 351	36 058
Amortering lån 50 år	0	0	75 549	81 777	88 518	95 814	103 713	112 262	121 516	131 533	142 375
Summa utbetalningar	2 710 913	2 733 000	2 828 000	2 916 000	2 942 000	3 001 000	3 029 000	3 059 000	3 089 000	3 120 000	3 187 000
KASSA AKKUMULERAD											
Kassaflöde	306 843	447 073	547 118	614 606	712 260	782 225	855 529	930 510	1 007 495	1 085 817	1 129 804
	306 843	140 230	100 046	67 488	97 654	69 965	73 303	74 981	76 985	78 322	43 988
Aviskrivning	63 094	69 321	75 549	81 777	88 518	95 814	103 713	112 262	121 516	131 533	142 375
Lån	47 000 000	47 000 000	46 924 451	46 842 674	46 754 156	46 658 342	46 554 629	46 442 367	46 320 851	46 189 319	46 046 943
Avgifter per m2	708	722	737	751	766	774	782	790	797	805	814
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Höjning / minskning o jglt (i snitt)	0	98	100	102	105	53	54	54	55	55	56
Resultat efter avskrivning	43 749	70 908	100 046	67 488	97 654	69 965	73 303	74 981	76 985	78 322	43 988
Reservering på yttre fond	-23 272	-26 546	-30 281	-34 541	-39 400	-44 943	-51 266	-58 478	-66 705	-76 089	-86 793
Fritt eget kapital (inkluserat resultat)	20 477	64 839	134 603	167 551	225 804	250 826	272 864	299 647	329 647	361 880	399 074
Bundet eget kapital (yttre fond)	23 272	49 819	80 100	114 640	154 041	198 984	250 250	308 728	375 432	451 521	538 315

I. Känslighetsanalys

2012112603581

Fasta priser År <i>(avser prisläge år ...)</i>	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå <i>(Årsavgift/m2 BOA)</i>	2 422 756 (708)	2 471 211 (722)	2 520 635 (737)	2 571 048 (751)	2 622 469 (766)	2 648 694 (774)	2 783 804 (814)
2. Antagen räntenivå +1% <i>(Årsavgift/m2 BOA)</i>	2 892 756 (843)	2 941 211 (860)	2 989 880 (874)	3 039 475 (888)	3 090 011 (903)	3 115 277 (910)	3 244 273 (948)
3. Antagen räntenivå +2% <i>(Årsavgift/m2 BOA)</i>	3 362 756 (983)	3 411 211 (997)	3 459 124 (1 011)	3 507 902 (1 025)	3 557 552 (1 040)	3 581 861 (1 047)	3 704 743 (1 083)
Kalkylens räntenivå och							
4. Antagen inflationsnivå +1% <i>(Årsavgift/m2 BOA)</i>	2 433 276 (711)	2 492 567 (728)	2 553 362 (746)	2 615 702 (764)	2 679 626 (783)	2 718 953 (795)	2 929 360 (856)
5. Antagen inflationsnivå +2% <i>(Årsavgift/m2 BOA)</i>	2 443 796 (714)	2 514 133 (735)	2 586 735 (756)	2 661 681 (778)	2 739 055 (800)	2 792 718 (816)	3 089 783 (903)

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsvatten samt mätare för enskild varmvattenförbrukning belägen enl. ritning. Förbrukning av varmvatten debiteras månadsvis med en månads fördröjning.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2012-10-16



Hans Svedberg



Karl-Gunnar Sjökvist



Charlotta Svedberg

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Portikhuset med org.nr 769621-3573, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 41 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2012.10.16

Stadgar för Brf Portikhuset

Registreringsbevis för Brf Portikhuset

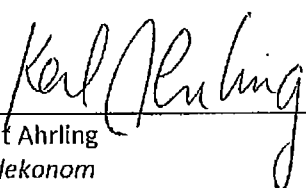
Överlåtelseavtal för aktier i Portikbostäder i Åkersberga AB 2011.05.20

Totalentreprenadkontrakt mellan MBA Entreprenad i Täby AB Brf Portikhuset, dat. 2011.12.03


Offert för finansieringen av Brf Portikhuset

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2012.11.09



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.