

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista

Stockholms kommun

OrgNr 769624-9882

2014021004336

Ekonomisk plan

2014-01-13

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

Registrerades av Bolagsverket 2014-02-13

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2012-07-26. 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 förvärvat fastigheten Vatnajökel 4 belägen i Kista, Stockholms kommun. På fastigheten pågår nyproduktion av 27 friliggande småhus med mark som kommer att färdigtällas under 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske under februari månad 2014. Inflyttning beräknas påbörjas i slutet av april.

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 för fastighetens förvärv inkl mark enligt nedanstående beskrivning och entreprenadkostnader upprättat entreprenadavtal.

Marken och exploateringsrättigheten förvärvats genom köp av samtliga aktier i Borishem nr 4 AB. Aktiebolaget kommer därefter att sälja 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 Byggmästargruppen Entreprenad GL 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 SBAB.

GAR-BO Försäkrings AB har utfärdat entreprenadsäkerhetsförsäkring för kontraktets fullföljande.

Byggeförsäkring är tecknad i GAR-BO Försäkring AB.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i samband med inflyttning.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Kista, Stockholms kommun

Fastighetsbeteckning:

Vatnajökel 4, upplåten med tomträtt

Markareal:

7 537 m²

Adress: Heklagatan 2 - 18, 22 - 54
164 55 KISTA

2014021004338

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten uppförs samantlagt 27 småhus, med plattbelagd gång, trädäck (uteplats), parkeringsyta för två personbilar i anslutning till respektive hus och med övrig finplanerad mark.

Fastigheten är ansluten till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 3 375 m²

Fördelning av hus, se lägenhetssammanställningen.

Förråd

Utomhusförråd finns i anslutning till respektive hus.

Gemensamma anläggningar

Nät för multimedia (TV/internet) anslutet till fiberoperatör. Grundutbud innehållande marksända kanaler samt ytterligare kanaler enligt basutbud från leverantör. Elmätare för hushållsel är beläget i förrådsutrymme i anslutning till respektive hus samt ledningsnät för fastighetsel, tele, TV/bredband, vatten och avlopp.

Till husen tillhörande mark

I huvudsak gräsytor med diverse träd och buskplanteringar. Gångytor av betongplattor.
(Se bofaktablad för detaljerad markritning)

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ha andel i gemensamhetsanläggningar som avser gemensam tillfartsvägar, gångvägar, belysning, ledningsnät för vatten och avlopp, grönområden, gemensamma p-platser, miljöstationer, lekytor och utrustning samt ledningar för fiberoptik.

Förändringar av anläggningen kan komma att ske då ytterligare exploatering av bostäder är planerad i området.

Servitut och rättigheter

Fastigheten är belastad av officialservitut för in- och utfart. Servitutet kommer att ersättas av ovanstående gemensamhetsanläggningar. Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för befintliga och främmande ledningar inom fastigheten samt av nya rättigheter som erfordras för ordnande av el-, fiber-, värme-, vatten och avloppsfrågor för närliggande fastigheter eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundkonstruktion

Platsgjuten isolerad betongplatta på mark med inbyggd vattenburen golvärme

Stomme

Isolerad träregelstomme med utvändig liggande panel, vindduk två lager brandskyddad gips. Bjälklag av isolerad träregelstomme med ekparkett.

Takkonstruktion

Stomme av träreglar och råspont. Två lager papp, utvändigt grå. Bjälklagsisolering.

Stomkomplettering

Bärande och lätta innerväggar av gips, OSB-skiva på träregelstomme
Fönster/fönsterskjutpartier av trä 3-glas isolerruta, aluminiumbeklädda
Ytterdörr av trä, aluminiumbeklädd, innerdörrar släta vita

Värme och VVS-installationer, ventilation

Frånluftsvärmepump i respektive hus, vattenburen golvvärme i entréplanet.
Vattenradiatorer på på övervåningen.
Tilluft via radiatorer (plan 2) och tilluftsventiler i fönsterkarm (plan 1)
Mekanisk frånluft via värmepump.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Bostadsytor

För inredning mm i sovrum, kök, WC och dusch etc se ritningar.

Entré/hall

golv: Klinker
sockel: MDF
vägg: Målad, vit
tak: Målat, vitt
övrigt: Förvaring m. skjutparti
hyllplan, trådbackar
klädstång

Wc/d (2 st)

golv: Klinker
sockel: --
vägg: Kakel
tak: Målat, vitt

Allrum/passage

golv: Klinker
sockel: Klinker
vägg: Målad
tak: Målat

Kök/ matrum

golv: Ekparkett
sockel: MDF
vägg: Målad, vit
tak: Målat, vitt
övrigt: Skåpinredning enl ritning.
Vitmålade luckor.
Kyl och frys
Spishäll. Inbyggnadsugn
Spiskåpa med belysning.
Inbyggd mikrovågsugn
Diskmaskin

Vardagsrum

golv: Ekparkett
sockel: MDF
vägg: Målad, vit
tak: Målat, vitt
övrigt: Braskamin

2014021004340

Klädkammare/förråd, under trapp

golv: Ekparkett

sockel: MDF

vägg: Målad, vit

tak: Målat, vitt

övrigt: Klädstång

Sovrum

golv: Ekparkett

sockel: MDF

vägg: Målad, vit

tak: Målat, vitt

övrigt: Garderob i vissa sovrum

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)

Entreprenadavtal (Nyproduktion enl ABT 06)	92 810 000
Aktiebolagsköp (Köpeskillning)	13 690 000
Köpeskillning för mark (Tomträtt med upparbetad produktion)	4 000 000
Oförutsedda kostnader/likviditetsreserv	200 000
Summa slutlig anskaffningskostnad	110 700 000

Taxering

Småhus inkl mark	51 300 000
------------------	------------

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

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån^{1,2}	belopp	bindningstid²	räntesats	amortering²	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	10 350 000	5 år	4,00%	0	414 000	414 000
Lån 2	10 350 000	4 år	3,80%	0	393 300	393 300
Lån 3	10 350 000	3 mån	3,00%	0	310 500	310 500
Summa	31 050 000	(Snittränta	3,60%)	0	1 117 800	1 117 800
Insatser	79 650 000					
Summa insatser	79 650 000					
Summa insatser, lån	110 700 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan

1 117 800

Avsättningar, driftskostnader och skatter

Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	12 393
Tomträttsavgäld	330 000
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	407 000
Resultatmässig reserv	59 905
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Summa	809 298

Summa beräknade årliga kostnader

1 927 098

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 92 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan är bunden enligt ovan fördelning av lånen.

Fastighetslånen amorteras enligt en 50-årig serieplan, 2 år amorteringsfritt. Amortering kan ske på valfri lånedel. Avskrivning beräknas ske med samma belopp som den årliga amorteringen av fastighetslånen med undantag av de första 2 åren. Annan avskrivning av byggnaden kan förekomma.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. Från år 16 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2014021004343

		<u>Summa</u>
Administration	30 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Bredband/TV	80 000	
Trädgårdsskötsel och underhåll	66 000	
Samfällighetsförening (GaA, GaB, GaD)	60 000	
	<u>316 000</u>	316 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
	<u>0</u>	0
Vattenförbrukning	50 000	
Sophämtning	41 000	
	<u>91 000</u>	91 000
	Summa kostnader	407 000

⁴ Kostnader för hushållsel i vilken komfortvärme i badrum ingår samt kostnader för ev. kabel-tv/internet utöver av föreningen tillhandahållet basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Elkostnad för hushållsel inkl drift av värmepump beräknas till c:a 15 000 kr per år.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden. Med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc kan det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad. Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Kostnad för avskrivning tillkommer.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 927 098 kr
	1 927 098 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Antal småhus

27

2014021004344

lgh nr	lgh rok	yta m2	andelstal	insats	årsavgift	per månad
11-1001	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1002	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1003	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1004	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1005	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1006	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1007	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1008	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1009	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1010	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1011	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1012	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1013	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1014	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1015	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1016	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1017	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1018	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1019	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1020	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1021	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1022	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1023	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1024	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1025	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1026	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
11-1027	5	125	3,7037	2 950 000	71 374	5 948
Differens			0,0001			
Summa	27	3375	100,0000	79 650 000	1 927 098	

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 2 278 125

(25-årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	12 393	12 393
2	0,621%	14 136	26 529
3	0,708%	16 125	42 655
4	0,807%	18 394	61 048
5	0,921%	20 981	82 030
6	1,051%	23 933	105 963
7	1,198%	27 300	133 263
8	1,367%	31 141	164 404
9	1,559%	35 522	199 926
10	1,779%	40 519	240 445
11	2,029%	46 219	286 664
12	2,314%	52 722	339 386
13	2,640%	60 139	399 524
14	3,011%	68 599	468 123
15	3,435%	78 250	546 373
16	3,918%	89 258	635 631
17	4,469%	101 815	737 446
18	5,098%	116 139	853 584
19	5,815%	132 477	986 061
20	6,633%	151 114	1 137 176
21	7,566%	172 374	1 309 549
22	8,631%	196 623	1 506 173
23	9,845%	224 285	1 730 458
24	11,230%	255 838	1 986 295
25	12,810%	291 830	2 278 125
SUMMA	100,000%	2 278 125	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista

OrgNr 769624-9882

2014021004346

Kapitalkostnader
 Ränta lån (snitt) 3,60%
 Ränta på kassan 1,00%
 Driftkostnadsutveckling 2,00%
 Avgiftshöjning bostäder 2,00%

Taxering
 Beräknad taxering bostäder

51 300 000 kr

Kommunal avgift bostäder

Befrielse från kommunal avgift gäller från år 1 - 15 efter fastställt värdeår.
 är 16 utgår hel kommunal avgift.
 *(Avgifterna justeras årligen enligt förändringar i inkomstbaseloppet)

År	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Inbetalning																						
Avgifter	1 927 098	1 965 640	2 004 953	2 045 052	2 085 953	2 127 672	2 170 225	2 213 630	2 257 902	2 303 060	2 349 122	2 395 887	2 443 166	2 491 000	2 539 387	2 588 824	2 638 312	2 688 851	2 739 440	2 790 079	2 840 768	2 891 507
Övriga räntetäckter	0	2 723	3 777	4 854	5 623	6 699	7 472	8 569	9 221	10 213	11 205	12 197	13 189	14 181	15 173	16 165	17 157	18 150	19 143	20 136	21 129	22 122
Likviditetsreserv vid finansiering	200 000																					
Summa inbetalningar	2 127 098	1 968 363	2 008 729	2 049 906	2 091 576	2 134 371	2 177 698	2 222 199	2 267 124	2 313 273	2 359 887	2 407 501	2 456 115	2 505 729	2 555 343	2 605 957	2 656 571	2 707 185	2 757 799	2 808 413	2 859 027	2 909 641
Utbetalning																						
Räntekostnad	1 117 800	1 117 800	1 117 800	1 178 774	1 177 539	1 238 089	1 236 524	1 311 983	1 309 982	1 384 716	1 382 166	1 457 900	1 455 350	1 531 644	1 529 133	1 605 427	1 602 916	1 679 210	1 676 700	1 752 994	1 750 483	1 826 777
Drift	407 000	415 140	423 443	431 912	440 550	449 361	458 348	467 515	476 865	486 403	496 131	505 860	515 589	525 318	535 047	544 776	554 505	564 234	573 963	583 692	593 421	603 150
Kommunal avgift flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	0	0	29 625	32 500	35 655	39 116	42 913	47 079	51 649	56 663	62 163	67 667	73 171	78 675	84 179	89 683	95 187	100 691	106 195	111 699	117 203	122 707
Summa utbetalningar	1 854 800	1 863 000	1 901 000	1 973 000	1 984 000	2 057 000	2 068 000	2 157 000	2 168 000	2 258 000	2 343 000	2 428 000	2 513 000	2 602 000	2 691 000	2 780 000	2 869 000	2 958 000	3 047 000	3 136 000	3 225 000	3 314 000
KASSA ACKUMULERAD	272 298	377 661	485 390	562 296	669 872	747 242	856 940	922 139	1 021 263	1 076 536	1 093 424	1 150 113	1 206 802	1 263 491	1 320 180	1 376 869	1 433 558	1 490 247	1 546 936	1 603 625	1 660 314	1 717 003
KASSAFLÖDE	272 298	105 363	107 729	76 906	107 576	77 371	109 698	65 199	99 124	55 273	16 887	47 313	31 313	10 113	19 113	28 113	37 113	46 113	55 113	64 113	73 113	82 113
Lån	31 050 000	31 050 000	31 050 000	31 020 375	30 987 875	30 952 220	30 913 104	30 870 190	30 823 111	30 771 462	30 714 799	30 658 136	30 601 473	30 544 810	30 488 147	30 431 484	30 374 821	30 318 158	30 261 495	30 204 832	30 148 169	30 091 506
Antagen snittränta per år	3,60%	3,60%	3,60%	3,80%	3,80%	4,00%	4,00%	4,25%	4,25%	4,50%	4,50%	4,75%	4,75%	5,00%	5,00%	5,25%	5,25%	5,50%	5,50%	5,75%	5,75%	
Avgifter per m2	571	582	594	606	618	630	643	656	669	682	696	709	722	735	748	761	774	787	800	813	826	839
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
Höjning / månad o lgn (i snitt)	0	119	121	124	126	129	131	134	137	139	142	145	148	151	154	157	160	163	166	169	172	175
Avskrivning																						

Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.*

I. Känslighetsanalys

2014021004347

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Årsavgift:							
Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 927 098 (571)	1 965 640 (582)	2 004 953 (594)	2 045 052 (606)	2 085 953 (618)	2 127 672 (630)	2 349 122 (696)
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 237 598 (663)	2 276 140 (674)	2 315 453 (686)	2 355 256 (698)	2 395 832 (710)	2 437 194 (722)	2 656 270 (787)
2. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 548 098 (755)	2 586 640 (766)	2 625 953 (778)	2 603 419 (771)	2 643 735 (783)	2 622 907 (777)	2 686 985 (796)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 931 168 (572)	1 973 902 (585)	2 017 614 (598)	2 062 327 (611)	2 108 066 (625)	2 154 854 (638)	2 405 435 (713)
4. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 935 238 (573)	1 978 094 (586)	2 021 932 (599)	2 066 775 (612)	2 112 647 (626)	2 159 572 (640)	2 410 904 (714)


J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som inchar bostadsrätt skall erlägga 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 hushållsel belägen enl. ritning. Kostnader för och uppvärmning av lägenheten tillkommer. Övrig drift och administration ingår i avgiften.
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 kostnadslägget, 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 enligt bofaktablad ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och upplåtits skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av säljaren (entreprenören).


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.

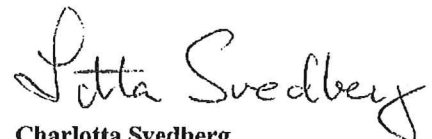
2014-01-13



Hans Svedberg



Olle Berfeld



Charlotta Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tallkronan i Kista med org.nr 769624-9882, 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 27 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 2014.01.13

Stadgar för Brf Tallkronan i Kista

Registreringsbevis för Brf Tallkronan i Kista

Aktieöverlåtelseavtal för aktierna i Borishem AB nr 4 2012.12.14

Inkrämsöverlåtelseavtal mellan Borishem nr 4 AB och Brf Tallkronan i Kista

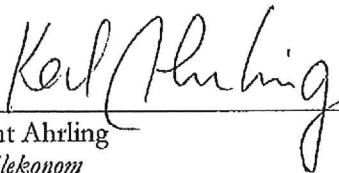
Totalentreprenadkontrakt mellan Byggmästargruppen Entreprenad GL AB och Brf Tallkronan i Kista dat. 2013.08.02

Offert för finansieringen av Brf Tallkronan i Kista

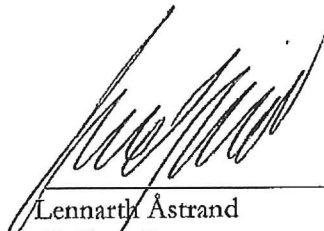
Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.02.04



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennart Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bö AB

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