

# **EKONOMISK PLAN**

för

## **Bostadsrättsföreningen Blåkulla 4**

**Essinge Högväg 6**

**Stockholms kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerad av Bolagsverket 2014-12-16**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåkulla 4 (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2014-09-15 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens organisationsnummer är 769628-7114.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Stockholm Blåkulla 4 (nedan kallad Fastigheten) enligt överlåtelseavtal för en köpeskilling av 21 miljoner kronor.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Tillträdesdag samt därmed upplåtelsedag och inflyttning är beräknad till 5 bankdagar efter det att villkor i överlåtelseavtalet är uppfyllda dock senast den 2015-03-31. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2015.

Av samtliga 5 st bostadslägenheter bedöms 4 bostadslägenheter komma att upplåtas med bostadsrätt i samband med Föreningens förvärv.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten på tillträdesdagen.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från säljaren. Uppmätning av bostadsytor har skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 3 september 2014 utförd av Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Blåkulla 4 på vilken en byggnad finns. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Blåkulla 4 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärvet, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärvet.

Redovisad upplåtelseavgift avser lägenhet nr 1201.

Föreningen avsätter årligen 0,1% av fastighetens taxeringsvärde till reparationsfond.

Fastighetens taxeringsvärde (2013) uppgår till 7 073 000 kr varav byggnadsvärde 3 923 000 kr och markvärde 3 150 000 kr.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

I den ekonomiska planen har avskrivning upptagits med ett belopp baserat på en 200-årig avskrivningstid. Beloppet har uppräknats årligen med 2 %. Skulle föreningen göra annorlunda bedömningar av avskrivningen kan det ekonomiska resultatet bli negativt. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

Amorteringar sker enligt 50-årig serieplan där de första fem åren är amorteringsfria.

Föreningens redovisade kostnader och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis hushållsel, TV-Avgift, boendeparkering etc.

Andelstal beräknas utifrån faktorer såsom läge, yta, rum samt kvaliteter såsom eldstad, balkong, uteplats etc. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

|                                     |   |            |                   |
|-------------------------------------|---|------------|-------------------|
| Fastighetsbeteckning                | Blåkulla 4, Essinge Högväg 6, på Stora Essingen, Västermalms församling, Stockholm.   |            |                   |
| Taxeringsvärde                      | Taxeringsvärde (2013) för fastigheten är 7 073 000kr varav mark 3 150 000, byggnad 3 923 000 kr.  |            |                   |
| Tomtens areal                       | 770 m <sup>2</sup>  |            |                   |
| Läge                                | Fastighetens läge bedöms som mycket attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder. |            |                   |
| Kommunikationer                     | Buss och spårvagn finns inom gångavstånd.   |            |                   |
| Åtgärder                            | Fastighetsrättsliga åtgärder  | Datum      | Aktbeteckning     |
|                                     | Tomtmätning   | 1932-05-14 | 0180-ABM70/1932   |
|                                     | Införd i Tomtboken  | 1932-06-01 |                   |
| Planer och bestämmelser             | Planer  | Datum      | Aktbeteckning     |
|                                     | Stadsplan   | 1931-09-04 | 0180-800          |
|                                     | Kv Ångtvätten Mfl   |            |                   |
|                                     | Detaljplan  | 2006-10-19 | 0180K-P2002-08531 |
|                                     | Stora Essingen 1:34 mm  |            |                   |
| Gemensamhetsanläggning och servitut | Inga  |            |                   |
| Vatten/avlopp                       | Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnet.   |            |                   |
| <b>BYGGNAD</b>                      | Fastigheten är bebyggd med ett flerfamiljshus i 2 våningar med källare samt inredd vind. Typkod 320.  |            |                   |
| Uthyrningsbar area                  | Bostäder 358 m <sup>2</sup> , lokaler 45 m <sup>2</sup>   |            |                   |
| Byggnadsår                          | 1935, ombyggnadsår 2008   |            |                   |
| Bostadslägenheter                   | 5 st  |            |                   |
| Garage platser                      | 2 st  |            |                   |
| P-platser                           | 2 st  |            |                   |

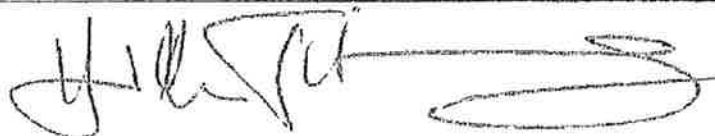
Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.

**PROJEKTLEDAR  
HUSET**

# Stockholm Blåkulla 4

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2014-09-08

## Stockholm Blåkulla 4 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Blåkulla 4 genom Rosengren & Co

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 september 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 21 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits från ritningsstudier samt information i försäljningspromemoria upprättad av Rosengren & Co. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Wergedahl, Rosengren & Co
- Bo Wergedahl, Rosengren & Co
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Fastighetsbeteckning:   | Stockholm Blåkulla 4  |                    |
| Adress:                 | Essinge Högväg 6  |                    |
| Kommun:                 | Stockholm   |                    |
| Nuvarande ägare:        | Ronald Bäckrud  |                    |
| Ägandeform:             | Äganderätt  |                    |
| Markareal:              | 771 m <sup>2</sup>  |                    |
| Vatten / avlopp:        | Anslutet till kommunens nät   |                    |
| Byggnad:                | Hyreshus med källare och 2,5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320 |                    |
| Byggnadsår:             | 1935  |                    |
| Om- och tillbyggnadsår: | 2008  |                    |
| Areor:                  | Bostäder  | 358 m <sup>2</sup> |
|                         | Lokaler (garage)  | 45 m <sup>2</sup>  |
|                         | Totalt  | 403 m <sup>2</sup> |
| Standard:               | Modern  |                    |
| Källare:                | Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, garage                                |                    |
| Bottenvåning:           | Bostäder  |                    |
| Övr våningsplan:        | Bostäder  |                    |
| Undergrund:             | Berg  |                    |
| Grundläggning:          | Grundmurar av betong till berg.   |                    |
| Stomme:                 | Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.                                   |                    |
| Ytterväggar:            | Tegel som bärande stomme  |                    |
| Bjällklag:              | Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv                       |                    |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Yttertak:          | Betongtakpannor, smärre delar med plåt.   |
| Fasader:           | Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.  |
| Fönster:           | 2-glas träfönster med kopplade bågar. I vindspannet finns några 3-glas träfönster.  |
| Trapphus:          | Linoleumgolv, målade väggar och målade tak.<br>Trähandledare.   |
| Entréparti:        | Entréparti av trä med glas. Kodlås.   |
| Övriga dörrar:     | Garagedörrar av trä.<br>Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.  |
| Inv. väggar:       | Målade / tapetserade  |
| Inv. tak:          | Målade  |
| Golv:              | Trägolv eller parkett i vardagsrum<br>Plastmatta eller trägolv i de flesta övriga rum<br>Plastmatta eller trägolv i kök<br>Ytbehandlad betong i källare<br>Avvikelse förekommer mellan lägenheterna       |
| Köksinredning:     | Diskbänk, gasspis (elspis i en lgh), kanalansluten fläkt, kyl- och frys, skåpinredning med stommar av varierande ålder. DM i vissa.   |
| Badrum / duschrum: | Plastmatta på golv (klinker i ett badrum), kakel på vägg, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller golvvärme. TM i någon. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna. |
| Tvättstuga:        | 1 TM, 1 TT av hushållstyp. Maskiner från 2007 resp 2013. Målat golv, målade väggar och målat tak. Elradiator.   |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till bergvärme. Utrustning från ca 2006.   |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. I översta våningsplanet finns vattenburen golvvärme. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostattyp.                                 |



|                    |   |
|--------------------|---|
| Ventilation:       | Självdraagsfrånluft, men i köken finns mekaniska frånluftsfläktar. Självdraagsventiler i badrum och kök anslutna till självdraagskanaler.<br><br>Tilluft i form av spaltventiler i fönster. |
| VA-installationer: | Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna bortsett bottenavlopp samt inkommande kallvattenservis utbyta vid lite varierande tidpunkter.        |
| Elinstallationer:  | Servis, serviscentral och fastighetscentral och huvudledning till lgh utbyta 1986. Installationer i lgh utbyta samtidigt. Vindslägenheterna har modernare installationer.                   |
| Hiss:              | Finns ej.   |
| Sophantering:      | Utvändiga behållare.  |
| Tomt/ mark:        | Hårdgjorda asfalterade och plattsatta ytor till garage och entré. Stödmurar, planteringar, träd, gräsmatta, staket mm i gott skick.   |
| Allmänt:           | Byggnad ursprungligen uppförd 1935, löpande underhållen vid varierande tidpunkter igenomgående gott skick.  |
| OVK-status:        | Godkänd OVK finns.  |
| Energideklaration: | Utförd.   |
| Radon:             | Radonmätningar har enligt uppgift utförts med registrerade värden som understiger tillåtna gränsvärden.   |
| Asbest:            | Asbest finns i vissa värmerörsisoleringar i källarplanet.   |

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt till berg.

Inga sättningar finns. Källarytterväggarna är nyomdränerade.

Markanläggning med nyligen iordningsställd finplanering i gott skick.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

Normal och i princip ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel omgjord 2014 i gott skick.

Fasadputs senast renoverad 1993 i gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år. Fasaden är tilläggsisolerad.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Smärre delar beklädda med plåt. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 1999, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser och i gott skick. Mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Plåtdetaljer i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1e Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar. Enstaka 3-glasfönster finns.

Fönstren är i huvudsak i nära förestående behov av ommålning / renovering.

#### 5.1f Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entréparti av trä med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Källarentré i ok skick.

Garagedörrar av trä i behov av utvändig behandling parallellt med fönstren.

Tvättstuga:

Ytskikt i slitet skick. 1 TM och 1 TT utbyta 2007 respektive 2013. Tvättmaskinen bedöms ha 3-4 år till kommande utbyte.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med god funktion.

Förråd:

Lgh-förråd i normalt skick.

### 5.1g Lägenheter

4 av 5 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i lite varierande skick. Vindslägenheten har ytskikt, inredning och utrustning från ca 2008-2009.

Alla lägenheters badrum har renoverats. I lägenheterna på plan 1 och 2 gjordes detta ca 1996, då också va-stammar till dessa byttes ut.

Elinstallationer inom lägenheterna utbyta vid varierande tidpunkter. Vindslägenheten ca 2008 / 2009. Övriga 1980-1990-tal.

Efter förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrätts-havarna.

### 5.1i Lokaler

Garaget besöktes. Normalt skick. Inget underhållsbehov som åligger fastighetsägaren.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Installationer från 2006 med lång återstående teknisk livslängd. Det är dock sannolikt att värmepumpens kompressorenhet kommer att behöva bytas om ca 6-7 år.

**5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer av blandad ålder. I vindslägenheten finns vattenburen golvvärme. Värmestammar, bortsett de som betjänar vindslägenheten från byggnadsåret.

Radiatorventilerna utbyta och i gott skick.

**5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Alla installationer utom bottenavloppen är utbyta.

Hela avloppssystemet rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid.

**5.2d Ventilation**

Självdraagsfrånluft med fläktförstärkning i köken.

Godkänd OVK finns.

**5.3 El-installationer**

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentral och huvudledningar är utbyta 1980-1990-tal. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationer i lägenheterna likaledes utbyta och i gott skick.





**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1935, löpande renoverad under sin livslängd i genomgående gott skick. Nära förestående underhållsarbeten finns främst avseende fönstren. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver vad som anges nedan rekommenderas en årlig avsättning av ca 15 000:- till reparationsåtgärder avseende sådant som inte ingår i normala fastighetskötselavtal.

Beräknat underhållsbehov:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Inom 3 år:      | ca 170 000:- |
| Mellan 3-10 år: | ca 20 000:-  |
| Totalt:         | ca 190 000:- |



Brf Blåkulla 4

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Förvärv                                | 21 000 000 | 21 000 000        |
| Övriga kostnader                       |            |                   |
| Lagfartskostnader                      | 315 000    |                   |
| Pantbrevskostnader                     | 0          |                   |
| Reparationsfond                        | 190 000    |                   |
| Övrigt                                 | 0          |                   |
|  |            | 505 000           |
| <b>Totala avsättningar för förvärv</b> |            | <b>21 505 000</b> |

**D. FINANSIERINGSPLAN**

|  |                        |            |                   |
|--|------------------------|------------|-------------------|
| Befintliga lån                             |                        | Inga       |                   |
| Nya lån                                    |                        |            |                   |
| Hypotekslån                                | Rörlig 3,55%           | 281 718    |                   |
|  | Hypotekslån 2 år 3,65% | 281 718    |                   |
|  | Hypotekslån 5 år 3,75% | 281 718    |                   |
|  |                        | 0          |                   |
| <i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i> | 3,65%                  | 3 578 376  | 4 423 530         |
| Summa insatser                             |                        | 19 659 846 |                   |
| Tillkommer upplåtelseavgift                |                        | 1 000 000  |                   |
| Avgår hyresrätter                          |                        | -3 578 376 | 17 081 470        |
| <b>Totala skulder och eget kapital</b>     |                        |            | <b>21 505 000</b> |

2014121202152

Brf Blåkulla 4

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2015 Helår**

Finansieringsnetto 161 000

Avsättning till yttre underhållsfond  
i enlighet med föreningens stadgar 7 254

**Driftkostnader**

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Förvaltningskostnader            | 25 000 |
| Fastighetsskötsel & reparationer | 15 000 |
| El o Bergvärme                   | 37 000 |
| Vatten och avlopp                | 10 000 |
| Sotning                          | 3 000  |
| Sophämtning                      | 3 000  |
| Städning                         | 0      |
| Försäkring                       | 8 440  |
| Övrigt                           | 12 560 |

114 000

Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift utgår med 8 025

Avskrivning 20 520

**Summa kostnader och utbetalningar 310 799**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

**Hyror**

|                        |        |
|------------------------|--------|
| lägenheter hyresrätter | 72 508 |
| lokaler                | 51 000 |

123 508

**Årsavgifter**

|            |         |
|------------|---------|
| lägenheter | 0       |
|            | 187 291 |

187 291

**Summa intäkter 310 799**

2014121202153



## Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)

|                | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter  |             |             |             |             |             |
| Räntebidrag    |             |             |             |             |             |
| Räntekostnader | -161        | -161        | -161        | -161        | -161        |
| Amortering     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Red. lösta lån |             |             |             |             |             |
|                | <b>-161</b> | <b>-161</b> | <b>-161</b> | <b>-161</b> | <b>-161</b> |

## Möjliga händelser av större betydelse under kommande år

## Påverkan på soliditet

|                                 | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Skulder</b>                  | <b>4 424</b>  | <b>4 424</b>  | <b>4 424</b>  | <b>4 424</b>  | <b>4 424</b>  |
| Insatser och upplåtelseavgifter | 19 660        | 19 660        | 19 660        | 19 660        | 19 660        |
| Värde hyresrätter               |               |               |               |               |               |
| <b>Summa Ek+Hr</b>              | <b>19 660</b> | <b>19 660</b> | <b>19 660</b> | <b>19 660</b> | <b>19 660</b> |

## Påverkan på likviditet

|                            | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ingående kassa</b>      | <b>190</b> | <b>197</b> | <b>205</b> | <b>212</b> | <b>219</b> |
| <b>Försäljning och lån</b> |            |            |            |            |            |
| Försäljning råvind         |            |            |            |            |            |
| Avsatt för reparationer    | 7          | 7          | 7          | 7          | 7          |
| Nya lån                    |            |            |            |            |            |
| <b>Reparationer</b>        |            |            |            |            |            |
| VA-stammar                 |            |            |            |            |            |
| Ventilation                |            |            |            |            |            |
| Fönster & Fasad            |            |            |            |            |            |
| Tak                        |            |            |            |            |            |
| Trapphus                   |            |            |            |            |            |
| El, hiss mm                |            |            |            |            |            |
| Övrigt                     |            |            |            |            | -250       |
| <b>Utgående kassa</b>      | <b>197</b> | <b>205</b> | <b>212</b> | <b>219</b> | <b>-24</b> |

Brf Blåkulla 4

**G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER**

Blåkulla 4

Essinge Högväg 6

Stockholm

Insatser 19 659 846

Årsavgifter 187 291

Hysesintäkter 123 508

| Lgh nr       | Plan | Lgh yta (m <sup>2</sup> ) | Lägenhetstyp     | Andelstal (%)  | Insats            |          | Årsavgift      |        | Deltager ej (* ) |
|--------------|------|---------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------|----------------|--------|------------------|
|              |      |                           |                  |                | (kr)              | (kr/kvm) | (kr)           | kr/mån |                  |
| 1 001        | 1    | 65                        | 2 rum kök bad&wc | 18,028         | 3 544 296         | 54 528   | 41 278         | 3 439  |                  |
| 1 002        | 1    | 65                        | 2 rum kök bad&wc | 18,028         | 3 544 296         | 54 528   | 41 278         | 3 439  |                  |
| 1 101        | 2    | 65                        | 2 rum kök bad&wc | 18,201         | 3 578 376         | 55 052   | 41 675         | 3 472  |                  |
| 1 102        | 2    | 65                        | 2 rum kök bad&wc | 18,201         | 3 578 376         | 55 052   | 0              | 0      | *                |
| 1 201        | 3    | 98                        | 3 rum kök bad&wc | 27,541         | 5 414 502         | 55 250   | 63 060         | 5 254  |                  |
| <b>SUMMA</b> |      | <b>358</b>                |                  | <b>100,000</b> | <b>19 659 846</b> |          | <b>187 291</b> |        |                  |

**SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR**

2014121202156

Hyresintäkter 51 000

| kontrakts<br>nr | Hyresgäst | Lokaltyp | Area<br>(m <sup>2</sup> ) | Löptid     | Bashyra<br>(kr) |
|-----------------|-----------|----------|---------------------------|------------|-----------------|
| 1               | Hg        | Garage   |                           | 1900-01-00 | 21 000          |
| 2               | Hg        | Garage   |                           | 1900-01-00 | 21 000          |
| 3               | Hg        | P-plats  |                           | 1900-01-00 | 9 000           |
| <b>SUMMA</b>    |           |          | <b>0</b>                  |            | <b>51 000</b>   |

## H.

## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.
- 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 11 november 2014



.....  
Fredrik Bäckrud



.....  
Ronald Bäckrud



.....  
Emelje Bäckrud

## I Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

|  | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ekonomisk prognos år 1-11</b>                     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Föreningens årliga kostnader</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <u>Kapitalkostnader</u>                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <u>Lånebelopp</u>                                    | 4 423 530      | 4 423 530      | 4 423 530      | 4 423 530      | 4 423 530      | 4 423 530      | 4 379 295      | 4 331 122      | 4 279 149      | 4 223 520      | 4 164 391      |
| Räntor   | 161 000        | 161 000        | 161 000        | 161 000        | 161 000        | 161 000        | 159 844        | 158 086        | 156 189        | 154 158        | 152 000        |
| Avskrivningar  | 20 520         | 20 930         | 21 349         | 21 776         | 22 212         | 24 656         | 27 149         | 29 692         | 32 286         | 34 931         | 37 630         |
| Drifkostnader  | 114 000        | 116 280        | 118 606        | 120 978        | 123 397        | 125 865        | 128 383        | 130 950        | 133 569        | 136 241        | 138 965        |
| Fastighetskatt och korr avg                          | 8 025          | 8 186          | 8 349          | 8 516          | 8 687          | 8 860          | 9 037          | 9 218          | 9 403          | 9 591          | 9 782          |
| Tomträttsavgäld                                      | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa kostnader</b>                               | <b>303 545</b> | <b>306 396</b> | <b>309 304</b> | <b>312 270</b> | <b>315 295</b> | <b>320 381</b> | <b>324 413</b> | <b>327 946</b> | <b>331 446</b> | <b>334 921</b> | <b>338 378</b> |
| <b>Amortering</b>                                    | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>44 235</b>  | <b>48 172</b>  | <b>51 973</b>  | <b>55 629</b>  | <b>59 129</b>  | <b>62 466</b>  |
| <b>Avsättning underhåll</b>                          | <b>7 254</b>   | <b>7 399</b>   | <b>7 547</b>   | <b>7 698</b>   | <b>7 852</b>   | <b>8 009</b>   | <b>8 169</b>   | <b>8 333</b>   | <b>8 499</b>   | <b>8 669</b>   | <b>8 843</b>   |
| <b>Summa utgifter och avsättningar</b>               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Årliga kostnader</b>                              | <b>310 799</b> | <b>313 795</b> | <b>316 851</b> | <b>319 968</b> | <b>323 147</b> | <b>372 626</b> | <b>380 755</b> | <b>388 252</b> | <b>395 574</b> | <b>402 720</b> | <b>409 687</b> |
| <b>Föreningens årliga intäkter</b>                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Hyror hyreslägenheter                                | 72 508         | 73 958         | 75 437         | 76 946         | 78 485         | 80 055         | 81 656         | 83 289         | 84 955         | 86 654         | 88 387         |
| Hyror lokaler  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Hyror parkering                                      | 51 000         | 51 000         | 51 000         | 53 550         | 53 550         | 53 550         | 56 228         | 56 228         | 56 228         | 59 039         | 59 039         |
| Ränteintäkter  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Arsavgift vind                                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Arsavgifter medlemmar                                | 187 291        | 188 837        | 190 414        | 189 472        | 191 112        | 239 021        | 242 871        | 248 736        | 254 392        | 257 027        | 262 261        |
| <b>Summa årliga intäkter</b>                         | <b>310 799</b> | <b>313 795</b> | <b>316 851</b> | <b>319 968</b> | <b>323 147</b> | <b>372 626</b> | <b>380 755</b> | <b>388 252</b> | <b>395 574</b> | <b>402 720</b> | <b>409 687</b> |
| Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Inflationsantagande                                  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Hyresförhandlingar bostadslägenheter                 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |

|       |
|-------|
| 3,65% |
| 2,00% |
| 2,00% |

Gäller drifkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 Kkr i dagens ränteläge 12,46 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

Föreningens lån är amorteringsfria de 5 första åren, därefter bygger amorteringen på en 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsplanen följs är lånet slutamorterat om 50 år.

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

#### Känslighetsanalys 1

| År  | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå med | 187 291 | 188 837 | 190 414 | 189 472 | 191 112 | 239 021 | 242 871 | 248 736 | 254 392 | 257 027 | 262 261 |
| <u>Årsavgifter om:</u>  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Dagens inflationsnivå och   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %  | 231 985 | 233 531 | 235 108 | 234 166 | 235 806 | 283 715 | 286 664 | 292 047 | 297 184 | 299 262 | 303 905 |
| 2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %  | 143 515 | 145 060 | 146 637 | 145 695 | 147 336 | 195 244 | 199 078 | 205 425 | 211 601 | 214 792 | 220 617 |
| Dagens räntnivå och   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| 1. Dagens inflationsnivå +1 %   | 189 610 | 191 202 | 192 826 | 191 932 | 193 622 | 241 641 | 245 604 | 251 583 | 257 356 | 260 110 | 265 466 |
| 2. Dagens inflationsnivå -1 %   | 185 745 | 187 260 | 188 805 | 187 831 | 189 439 | 237 274 | 241 050 | 246 838 | 252 416 | 254 971 | 260 124 |

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

|       |
|-------|
| 3,65% |
| 2,00% |

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Blåkulla 4 (769628-7114) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (regbevis, stadga, fastighetsdatautdrag och underhållsteknisk besiktning) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.


Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 5 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av 1 byggnadskropp varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen uttalar vi att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 18 november 2014



Lennart Fällström



Robert Wikström

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