

EKONOMISK PLAN

BRF BOKHULTET

769625-4353

augusti 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	6
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	6
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	8
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	9
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	9
9.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 80%</i>	9
9.3.2	<i>100 % anslutning</i>	10
9.3.3	<i>90 % anslutning</i>	10
9.3.4	<i>70 % anslutning</i>	11
10	Lägenhetsredovisning	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF BOKHULTET

1 Allmänt

Brf Bokhultet med org.nr. 769625-4353 har registrerats hos Bolagsverket 2012-10-26. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Växjö Silen 1. Brf Bokhultet förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Silen 1
Kommun	Växjö
Församling	Växjö Domkyrkoförsamling
Adress/belägenhet	Eklövsgatan 17-31, 4-54
Tomtarea	7 036 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2005-01-11
Servitut	Officialservitut för va ledning.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2008
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	2 600 m ² .
Bostadslägenheter	34 lägenheter om sammanlagt 2 600 m ² .
Gemensamma utrymmen	Byggnad innehållande miljöhus och undercentral.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluftsystem med aggregat i badrummen.
Grundläggning	Kantförstyvad platta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Uppstolpade trätakstolar med takbeläggning av betongpannor.
Fasader	Puts på cellplast.
Fönster	3 glas med aluminiumprofil på utsida.
Tvättstuga	Tvättpelare i varje lägenhet.
Sophantering	Miljöhus med sopsortering.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av Björn Gunnarsson, CMB Projekt AB den 27 maj 2013. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningssutlåtandet till 2 500 000 inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 000 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden och genom att Växjöhem står kostnad för 1 000 000 kr för avhjälpande av brister/fel i fasader.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2013 är 30 900 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	61 000 000	kr	23 462	kr/m ²
Lagfartskostnad ¹	465 150	kr		
Pantbrevskostnad	679 975	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	500 000	kr		
Reparationsfond	1 000 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	54 875	kr		
Anskaffningskostnad	63 700 000	kr	24 500	kr/m²

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	8 850 000	ca 3 år	3,10	274 350	15 424	289 774	4,00
Bottenlån 2	8 850 000	ca 5 år	3,50	309 750	15 424	325 174	4,00
Bottenlån 3	8 850 000	ca 8 år	4,10	362 850	15 424	378 274	4,00
Lån vilande insatser 1	7 430 000	Rörlig ²	2,60	193 180	0	193 180	4,00
Summa lån år 1	33 980 000	Snittränta:	3,36	1 140 130	46 273	1 186 403	4,00
Insatser:	29 720 000						
Summa finansiering år 1	63 700 000						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	25 000	kr	10	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	50 000	kr	19	kr/m ²
Vatten	170 000	kr	65	kr/m ²
Värme	200 000	kr	77	kr/m ²
El	30 000	kr	12	kr/m ²
Renhållning	45 000	kr	17	kr/m ²
Fast skötsel	150 000	kr	58	kr/m ²
Försäkring	15 000	kr	6	kr/m ²
Kabel TV	30 600	kr	12	kr/m ²
Löpande underhåll/reserv	100 000	kr	38	kr/m ²
Summa driftkostnad år 1	815 600	kr	314	kr/m ²
Avsättning yttre underhåll:	92 700	kr	36	kr/m ²
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2012
Vatten	63,9 kr/kvm
Värme	73,1 kr/kvm
El	12,4 kr/kvm
Renhållning	15 kr/kvm

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	30 900 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	41 140	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år. De första 5 åren efter färdigställande utgår ingen avgift. År 6 – 10 är avgiften begränsad till ½ beloppet.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 196 000	kr	575	kr/m ²
Hysesintäkter bostäder:	657 787	kr	1 265	kr/m ²
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 80% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	1 140 130	1 190 490	1 240 717	1 317 991	1 315 738	1 357 101	1 332 387
Avskrivningar	92 896	100 328	108 354	117 022	126 384	136 495	200 556
Drift	815 600	831 912	848 550	865 521	882 832	900 488	994 212
Fastighetsskatt/avgift	0	20 981	21 401	21 829	22 266	22 711	50 149
S:a kostnader	2 048 626	2 143 711	2 219 022	2 322 364	2 347 219	2 416 795	2 577 303
Årsavgift/m ² (bostäder)	575	587	598	610	622	635	701
Årsavgifter bostäder	1 196 000	1 219 920	1 244 318	1 269 205	1 294 589	1 320 481	1 457 917
Hysesintäkter bostäder	657 787	670 943	684 362	698 049	712 010	726 250	801 839
Avgifter för värme, vatten ³	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	451 028
Ränteintäkter	1 098	3 701	5 382	6 541	6 629	7 221	12 191
S:a intäkter	2 224 885	2 271 964	2 319 010	2 366 441	2 413 728	2 462 462	2 722 975
Årets resultat	176 259	128 253	99 988	44 077	66 509	45 667	145 672
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	176 259	128 253	99 988	44 077	66 509	45 667	145 672
Återföring avskrivningar	92 896	100 328	108 354	117 022	126 384	136 495	200 556
Amorteringar	-46 273	-49 975	-53 973	-58 291	-62 954	-67 990	-99 900
Amortering i % per år	0,14	0,15	0,16	0,17	0,19	0,20	0,29
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	222 882	178 607	154 369	102 809	129 940	114 172	246 328
Avsättning till yttre underhåll	-92 700	-94 554	-96 445	-98 374	-100 341	-102 348	-113 001
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	130 182	84 053	57 924	4 435	29 598	11 824	133 327
Ingående saldo kassa	54 875						
Ackumulerat saldo kassa	277 757	456 363	610 733	713 542	843 482	957 654	1 870 918
Ack avs underhåll enl ek plan	92 700	187 254	283 699	382 073	482 415	584 763	1 128 040

³ Föreningen kommer att debitera varje lägenhet för dess faktiska förbrukning av värme och vatten. Beloppet som angivet under denna not är densamma som är angivet under rubrik 7.1 för värme och vatten (170 000 kr för år 1)

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,4%	3,5%	3,6%	3,8%	3,8%	4,1%	4,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 140 130	1 175 630	1 210 997	1 297 071	1 294 798	1 379 938	1 449 318
Avskrivningar	92 896	100 328	108 354	117 022	126 384	136 495	200 556
Drift- och underhållskostnader	815 600	840 068	865 270	891 228	917 965	945 504	1 096 098
Fastighetsskatt/avgift	0	21 187	21 823	22 477	23 152	23 846	55 289
Summa kostnader	2 048 626	2 137 212	2 206 444	2 327 799	2 362 299	2 485 783	2 801 261
Återföring avskrivningar	-92 896	-100 328	-108 354	-117 022	-126 384	-136 495	-200 556
Amorteringar	46 273	49 975	53 973	58 291	62 954	67 990	99 900
Fond för yttre underhåll	92 700	95 481	98 345	101 296	104 335	107 465	124 581
Summa utgifter och avsättningar	2 094 703	2 182 340	2 250 408	2 370 363	2 403 203	2 524 743	2 825 186
Hysesintäkter mm	1 027 787	1 054 921	1 082 794	1 111 429	1 140 845	1 171 066	1 335 039
Avgifter	1 066 916	1 127 420	1 167 614	1 258 934	1 262 358	1 353 677	1 490 147
- förändring mot prognos	-10,8%	-7,6%	-6,2%	-0,8%	-2,5%	2,5%	2,2%
Summa intäkter	2 094 703	2 182 340	2 250 408	2 370 363	2 403 203	2 524 743	2 825 186

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.3.1 Anslutning enligt prognos - 80%

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	1 140 130	1 190 490	1 240 717	1 317 991	1 315 738	1 357 101	1 332 387
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	908 496	953 221	978 305	1 004 373	1 031 481	1 059 694	1 244 917
Summa kostnader	2 048 626	2 143 711	2 219 022	2 322 364	2 347 219	2 416 795	2 577 303
Summa utgifter och avsättningar	2 094 703	2 187 912	2 261 086	2 362 006	2 384 130	2 450 639	2 589 648
Hysesintäkter	657 787	670 943	684 362	698 049	712 010	726 250	801 839
Avgiftsintäkter	1 066 916	1 139 569	1 191 776	1 271 310	1 271 620	1 315 878	1 336 781
Övriga intäkter	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	451 028
Summa intäkter	2 094 703	2 187 912	2 261 086	2 362 006	2 384 130	2 450 639	2 589 648
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	513	548	573	611	611	633	643
- Förändring mot prognos	-10,8%	-6,6%	-4,2%	0,2%	-1,8%	-0,3%	-8,3%

9.3.2 100 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	946 950	945 300	943 517	1 020 791	1 018 538	1 059 901	1 035 187
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	908 496	953 221	978 305	1 004 373	1 031 481	1 059 694	1 244 917
Summa kostnader	1 855 446	1 898 521	1 921 822	2 025 164	2 050 019	2 119 595	2 280 103
Summa utgifter och avsättningar	1 901 523	1 942 722	1 963 886	2 064 806	2 086 930	2 153 439	2 292 448
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	1 531 523	1 565 322	1 578 938	1 672 159	1 686 430	1 744 929	1 841 420
Övriga intäkter	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	451 028
Summa intäkter	1 901 523	1 942 722	1 963 886	2 064 806	2 086 930	2 153 439	2 292 448
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	589	602	607	643	649	671	708
- Förändring mot prognos	2,4%	2,7%	1,5%	5,4%	4,2%	5,7%	1,0%

9.3.3 90 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	1 043 540	1 067 895	1 092 117	1 169 391	1 167 138	1 208 501	1 183 787
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	908 496	953 221	978 305	1 004 373	1 031 481	1 059 694	1 244 917
Summa kostnader	1 952 036	2 021 116	2 070 422	2 173 764	2 198 619	2 268 195	2 428 703
Summa utgifter och avsättningar	1 998 113	2 065 317	2 112 486	2 213 406	2 235 530	2 302 039	2 441 048
Hysesintäkter	328 894	335 471	342 181	349 025	356 005	363 125	400 919
Avgiftsintäkter	1 299 219	1 352 445	1 385 357	1 471 735	1 479 025	1 530 404	1 589 101
Övriga intäkter	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	451 028
Summa intäkter	1 998 113	2 065 317	2 112 486	2 213 406	2 235 530	2 302 039	2 441 048
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	555	578	592	629	632	654	679
- Förändring mot prognos	-3,4%	-1,5%	-1,0%	3,1%	1,6%	3,0%	-3,1%

9.3.4 70 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	1 236 720	1 313 085	1 389 317	1 466 591	1 464 338	1 505 701	1 480 987
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	908 496	953 221	978 305	1 004 373	1 031 481	1 059 694	1 244 917
Summa kostnader	2 145 216	2 266 306	2 367 622	2 470 964	2 495 819	2 565 395	2 725 903
Summa utgifter och avsättningar	2 191 293	2 310 507	2 409 686	2 510 606	2 532 730	2 599 239	2 738 248
Hysesintäkter	986 681	1 006 414	1 026 543	1 047 074	1 068 015	1 089 375	1 202 758
Avgiftsintäkter	834 612	926 692	998 196	1 070 886	1 064 215	1 101 353	1 084 462
Övriga intäkter	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	451 028
Summa intäkter	2 191 293	2 310 507	2 409 686	2 510 606	2 532 730	2 599 239	2 738 248
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	459	509	548	588	585	605	596
- Förändring mot prognos	-20,2%	-13,2%	-8,3%	-3,6%	-6,1%	-4,7%	-15,0%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Avgift kr/mån ⁴	Akt hyra kr/mån
1301	bv	2 ROK	57	2,2854	2,2854	821 494	2 847	6 561
1302	2	2 ROK	57	2,2854	2,2854	781 014	2 847	6 561
1303	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1304	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1305	bv	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 374 479	4 447	9 584
1306	2	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 306 700	4 447	9 584
1401	2	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 306 700	4 447	9 584
1402	bv	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 374 479	4 447	9 584
1403	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1404	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1405	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1406	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1501	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1502	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1503	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1504	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1601	2	4 ROK	95	3,5761	3,5761	1 306 700	4 455	9 620
1602	bv	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 374 479	4 447	9 584
1603	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1604	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1701	bv	2 ROK	57	2,2854	2,2854	821 494	2 847	6 561
1702	2	2 ROK	57	2,2854	2,2854	781 014	2 847	6 561
1703	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 120 483	3 679	8 049
1704	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 065 248	3 679	8 049
1705	bv	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 374 479	4 447	9 584
1706	2	4 ROK	95	3,5696	3,5696	1 306 700	4 447	9 584
1801	bv	2 ROK	57	2,2854	2,2854	869 955	2 847	6 561
1802	2	2 ROK	57	2,2854	2,2854	805 260	2 847	6 561
1803	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 186 550	3 679	8 049
1804	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 098 311	3 679	8 049
1805	bv	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 186 550	3 679	8 049
1806	2	3 ROK	77	2,9530	2,9530	1 098 311	3 679	8 049
1807	bv	2 ROK	57	2,2854	2,2854	869 955	2 847	6 561
1808	2	2 ROK	57	2,2854	2,2854	805 260	2 847	6 561
Tot:			2 600	100,0000	100,0000	37 150 000	124 583	274 078

Av den totala boarean är 2 080,0 kvm upplåten med bostadsrätt och 520,0 kvm upplåten med hyresrätt.

⁴ Avgiften är exkl värme och vatten, se även not 3.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Växjö 2013-08-26



Emelie Ida Hamnell

Åse Lillian Magnusson



Magnus Nils-Gustaf Tinnerdal



Kristina Charlotte Suzanne Julin



Tom Christoffer Olsen

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 augusti 2013 för bostadsrättsföreningen Bokhultet, org. nr. 769625-4353.

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.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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

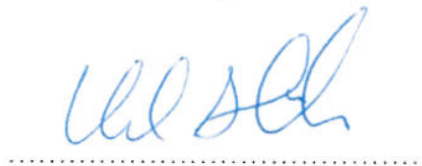
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 26 augusti 2013



Jan-Olof Sjöholm

Malmö den 27 augusti 2013



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, 2013-08-26 och 2013-08-27, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bokhultet.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-10-26
- Stadgar, registrerade 2012-10-26
- Allmän fastighetsinformation för Växjö Silen 1, 2012-09-24
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Erbjudande till föreningen, 2013-07-19
- Protokoll statusbesiktning, 2013-05-27
- Offert finansiering, 2013-08-23