

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK LÄNNBOHÖJDEN
Nacka kommun

ORG NR 769629-3609

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Boklok Lännbohöjden, Nacka kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 7 januari 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september månad 2016. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2016 t o m januari 2017.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juli månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 23 juni 2015.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Nordea.

Tillägg till stadgarna finns följande paragraf 23 §

Innan två (2) år förflutit från den dag upplåtelsen skedde, får överlåtelse av bostadsrätt till lägenhet i föreningens fastighet inte ske till högre köpeskilling, än vad som motsvarar sammanlagda beloppet av dels erlagd insats för aktuell lägenhet, dels i samband därmed erlagd eventuell upplåtelseavgift dels ock bostadsrättshavarens visade kostnader för värdehöjande åtgärder i lägenheten jämte en årlig ränta om fem (5) procent beräknad på respektive delbelopp från den dag full betalning erlades till och med den dag bindande avtal om överlåtelse av bostadsrätten upprättades. Med värdehöjande åtgärder avses sådan, för vars kostnad avdrag får ske vid beräkningen av realisationsvinst eller realisationsförlust vid avyttring av bostadsrättslägenhet, enligt den skattelagstiftning som gällde vid den tidpunkt kostnaden nedlades.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Erstavik 26:610, Nacka kommun.
Adress:	Fidravägen 23-77, 133 44 Nacka.
Tomtens areal:	Cirka 13 611 m ²
Bostadsarea:	5 644 m ²
Antal bostadslägenheter:	84 lägenheter i sex flerbostadshus.
Husets utformning:	Sex flerbostadshus med fyra våningsplan med hiss. I området finns carportplatser, parkeringsplatser, cykelparkering, miljöhus och undercentral. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam vattenmätare i undercentral (UC).
Värme:	Uppvärmning med vattenburen värme via bergvärmeanläggning. Vattenradiatorer i lägenheter.
Ventilation:	FTX-aggregat placeras i förråden inne i lägenheterna.
El:	En servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet (hushållsel). Dessutom en servis/elanslutning för gemensam el dvs. fasadbelysning, förrådsbelysning undercentral, miljöhus samt trapphus inklusive hiss.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Behållare finns i miljöhus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation och TV och telefoni via bredband.
Parkering:	Föreningen disponerar 19 carportplatser och 57 parkeringsplatser inom området.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad platta på mark.
Stomme och bjälklag:	Volymelement av träregelstomme.
Fasader:	Fasader av träpanel och cementskivor.
Väggar:	Ytterväggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Innerväggar av gips på träregelstomme, i badrum våtrumsskiva.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä och takbeläggning av takpapp.
Dörrar:	Innerdörrar av trä, släta och vita. Ytterdörrar av trä med ljusinsläpp i frostat glas. Dörrar till allmänna utrymmen i trä.
Fönster:	Vita träfönster och fönsterdörrar med utsides aluminiumbeklädning med 3-glas isolerruta.
Balkonger/uteplatser:	Stomme till balkonger och uteplatser av limträpelare, uteplatser och balkonger av trä. Översida av tryckimpregnerad trätrall och undersida av fibercementskiva. Balkongräcken av galvaniserat stål/svartlackerat stål med handledare i rostfritt stål.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Eklaminat	Målat	Vit takskiva
Kök:	Eklaminat	Målat	Vit takskiva
Vardagsrum:	Eklaminat	Målat	Vit takskiva
Sovrum:	Eklaminat	Målat	Vit takskiva
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Vitlackerade aluminiumprofiler
Förråd i lgh:	Eklaminat	Målat	Vit takskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	242 285 000
Likviditetsreserv	150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	242 435 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 100 000 000 kronor för bostäder.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Eventuellt överskott från verksamheten kommer i första hand nyttjas till att nedamortera bostadsrättsföreningens lån.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ¹ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ² (kr)	Kapital- kostnad ³ (kr)
Lån 1	27 566 667	1 år	2,10	578 900		578 900
Lån 2	27 566 667	4 år	2,70	744 300		744 300
Lån 3	27 566 667	5 år	3,00	827 000	180 000	1 007 000
Summa	82 700 000			2 150 200	180 000	2 330 200
Insatser	159 735 000					
Summa Finansiering	242 435 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	180 000	2 330 200

¹ Vid tid för slutfinansiering kan andra bindningstider och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² 50-årig progressiv amorteringsplan med årlig uppräkningsfaktor år 1-11 om 6%,
år 12-50 uppräkningsfaktor om 7,7%.

Vid tid för slutplacering av föreningens lån kan annan amorteringsplan bli aktuell.

³ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 2 330 200

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 169 320
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	95 000	
Arvode till styrelse och revisorer	60 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning	320 000	
Gemensam elförbrukning	180 000	
Gemensam vattenförbrukning	310 000	
Renhållning	100 000	
Städning	60 000	
Fastighetsskötsel	65 000	
Jouravtal	25 000	
Trädgårdsskötsel	20 000	
Snöröjning	70 000	
Hissar	50 000	
TV, telefoni och bredband	226 800	
Försäkringar	70 000	
Oförutsett	25 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 686 800

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

Reserv

Reserv 40 000

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **4 226 320**

Avgår amorteringar -180 000
Avgår avsättningar -169 320
Avskrivningar 1 766 850

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **5 643 850**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	3 671 200
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	226 800
Hyresintäkter carport- och parkeringsplatser ²	328 320
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 226 320

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 225 kronor per lägenhet och månad.

TV utöver basutbudet, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Intäkterna avser 19 carportplatser och 57 parkeringsplatser för 580 kr respektive 340 kr per månad (antagen uthyrningsgrad är 90%)

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m ²)	Antal rum ³	Mark/Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/telefoni/bredband (kr)	Månadsavgift ⁵ (kr)
A21SG	55	2 RoK	B	1 420 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A31R	72	3 RoK	B	1 795 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A31S	72	3 RoK	B	1 795 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A21RG	55	2 RoK	B	1 375 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A22SG	55	2 RoK	B	1 460 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A32R	72	3 RoK	B	1 845 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A32S	72	3 RoK	B	1 845 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A22RG	55	2 RoK	B	1 415 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A23SG	55	2 RoK	B	1 575 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A33R	72	3 RoK	B	1 925 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A33S	72	3 RoK	B	1 925 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A23RG	55	2 RoK	B	1 470 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A24SG	55	2 RoK	B	1 610 000	0,974	35 757	2 700	3 205
A34R	72	3 RoK	B	2 015 000	1,276	46 845	2 700	4 129
A34S	72	3 RoK	B	2 015 000	1,276	46 845	2 700	4 129

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ B/M = Balkong med tillhörande mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

Tabell, lägenhetsredovisning forts.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)
A24RG	55	2 RoK	B	1 550 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B21SG	55	2 RoK	B/M	1 420 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B31R	72	3 RoK	B/M	1 945 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B31S	72	3 RoK	B/M	1 945 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B21RG	55	2 RoK	B/M	1 535 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B22SG	55	2 RoK	B	1 475 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B32R	72	3 RoK	B	1 910 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B32S	72	3 RoK	B	1 910 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B22RG	55	2 RoK	B	1 575 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B23SG	55	2 RoK	B	1 550 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B33R	72	3 RoK	B	1 980 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B33S	72	3 RoK	B	1 980 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B23RG	55	2 RoK	B	1 625 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B24SG	55	2 RoK	B	1 650 000	0,974	35 757	2 700	3 205
B34R	72	3 RoK	B	2 090 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B34S	72	3 RoK	B	2 090 000	1,276	46 845	2 700	4 129
B24RG	55	2 RoK	B	1 710 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C21SG	55	2 RoK	B/M	1 375 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C31R	72	3 RoK	B/M	1 795 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C31S	72	3 RoK	B/M	1 795 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C21RG	55	2 RoK	B/M	1 400 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C22SG	55	2 RoK	B	1 415 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C32R	72	3 RoK	B	1 865 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C32S	72	3 RoK	B	1 865 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C22RG	55	2 RoK	B	1 475 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C23SG	55	2 RoK	B	1 565 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C33R	72	3 RoK	B	1 950 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C33S	72	3 RoK	B	1 950 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C23RG	55	2 RoK	B	1 550 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C24SG	55	2 RoK	B	1 650 000	0,974	35 757	2 700	3 205
C34R	72	3 RoK	B	2 070 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C34S	72	3 RoK	B	2 070 000	1,276	46 845	2 700	4 129
C24RG	55	2 RoK	B	1 610 000	0,974	35 757	2 700	3 205
D21SG	55	2 RoK	B	1 490 000	0,974	35 757	2 700	3 205
D31R	72	3 RoK	B	1 870 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D31S	72	3 RoK	B	1 870 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D41RG	85	4 RoK	B	2 330 000	1,506	55 288	2 700	4 832
D22SG	55	2 RoK	B	1 565 000	0,974	35 757	2 700	3 205
D32R	72	3 RoK	B	1 975 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D32S	72	3 RoK	B	1 975 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D42RG	85	4 RoK	B	2 440 000	1,506	55 288	2 700	4 832
D23SG	55	2 RoK	B	1 680 000	0,974	35 757	2 700	3 205

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ B/M = Balkong med tillhörande mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

Tabell, lägenhetsredovisning forts.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)
D33R	72	3 RoK	B	2 055 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D33S	72	3 RoK	B	2 055 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D43RG	85	4 RoK	B	2 550 000	1,506	55 288	2 700	4 832
D24SG	55	2 RoK	B	1 790 000	0,974	35 757	2 700	3 205
D34R	72	3 RoK	B	2 205 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D34S	72	3 RoK	B	2 205 000	1,276	46 845	2 700	4 129
D44RG	85	4 RoK	B	2 670 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E21SG	55	2 RoK	B	1 610 000	0,974	35 757	2 700	3 205
E41S	85	4 RoK	B	2 325 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E41RG	85	4 RoK	B	2 350 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E22SG	55	2 RoK	B	1 685 000	0,974	35 757	2 700	3 205
E42S	85	4 RoK	B	2 440 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E42RG	85	4 RoK	B	2 465 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E23SG	55	2 RoK	B	1 800 000	0,974	35 757	2 700	3 205
E43S	85	4 RoK	B	2 550 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E43RG	85	4 RoK	B	2 580 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E24SG	55	2 RoK	B	1 910 000	0,974	35 757	2 700	3 205
E44S	85	4 RoK	B	2 650 000	1,506	55 288	2 700	4 832
E44RG	85	4 RoK	B	2 710 000	1,506	55 288	2 700	4 832
F21SG	55	2 RoK	B	1 610 000	0,974	35 757	2 700	3 205
F41RG	85	4 RoK	B	2 350 000	1,506	55 288	2 700	4 832
F22SG	55	2 RoK	B	1 685 000	0,974	35 757	2 700	3 205
F42SRG	85	4 RoK	B	2 465 000	1,506	55 288	2 700	4 832
F23SG	55	2 RoK	B	1 800 000	0,974	35 757	2 700	3 205
F43RG	85	4 RoK	B	2 580 000	1,506	55 288	2 700	4 832
F24SG	55	2 RoK	B	1 910 000	0,974	35 757	2 700	3 205
F44RG	85	4 RoK	B	2 710 000	1,506	55 288	2 700	4 832
<i>diff.</i>					0,008	300		
Summa	5644			159 735 000	100,000	3 671 200	226 800	

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ B/M = Balkong med tillhörande mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

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

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	42 954 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	14 653 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	28 302 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, exkl hushållsel)	299 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, exkl hushållsel)	691 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 671 200	3 744 624	3 819 516	3 895 907	3 973 825	4 053 301	4 475 172
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	226 800	231 336	235 963	240 682	245 496	250 406	276 468
Årsavgift kr/m²	691	704	719	733	748	763	842
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	328 320	334 886	341 584	348 416	355 384	362 492	400 220
Räntor	0	1 597	2 675	3 984	5 531	7 318	8 745
Summa intäkter	4 226 320	4 312 443	4 399 738	4 488 989	4 580 235	4 673 517	5 160 606
Driftskostnader	1 686 800	1 720 536	1 754 947	1 790 046	1 825 847	1 862 363	2 056 200
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Reserv	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Kapitalkostnader							
Räntor	2 150 200	2 145 520	2 140 559	2 135 301	2 129 727	2 573 088	2 530 315
Avskrivningar	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850
Summa kostnader	5 643 850	5 672 906	5 702 356	5 732 196	5 762 423	6 242 301	6 393 365
Årets resultat ¹	-1 417 530	-1 360 463	-1 302 618	-1 243 207	-1 182 188	-1 568 785	-1 232 759

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	169 320	172 706	176 161	179 684	183 277	186 943	206 400
Accumulerad avsättning till underhållsfond	169 320	342 026	518 187	697 871	881 148	1 068 091	2 060 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-1 417 530	-1 360 463	-1 302 618	-1 243 207	-1 182 188	-1 568 785	-1 232 759
Årets avskrivning	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850	1 766 850
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	349 320	406 387	464 232	523 643	584 662	198 065	534 091
Likviditetsreserv	150 000						
Amorteringar	-180 000	-190 800	-202 248	-214 383	-227 246	-240 881	-322 353
Årets kassaflöde	319 320	215 587	261 984	309 260	357 416	-42 815	211 738
Kassabehållning inkl. fondavsättning	319 320	534 907	796 891	1 106 151	1 463 567	1 420 752	1 960 762

Låneskuld

82 700 000 82 520 000 82 329 200 82 126 952 81 912 569 81 685 323 80 327 457

Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,5 % från och med år 2.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 180 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6 %.

Medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,15 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	691	704	719	733	748	763	842
Antagen räntenivå + 1%	837	851	864	879	893	907	985
Antagen räntenivå + 2%	984	997	1010	1024	1038	1052	1127
Antagen räntenivå - 1%	544	558	573	587	602	618	699
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	691	708	725	743	762	781	883
Antagen inflationsnivå + 2%	691	711	732	754	777	800	929
Antagen inflationsnivå - 1 %	691	701	712	723	734	745	804

Till årsavgiften tillkommer kostnad för utökad utbud utöver basutbud för TV/bredband/telefoni samt hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,15 %.


Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

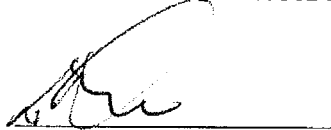
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 15 augusti 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK LÄNNBOHÖJDEN



Lars Halldén



Göran Svanström



Anna Wallén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 augusti 2016 för bostadsrättsföreningen BoKlok Länbohöjden, org. nr: 769629-3609.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

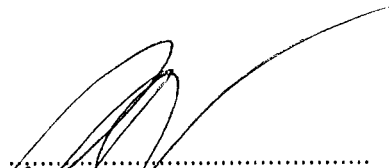
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

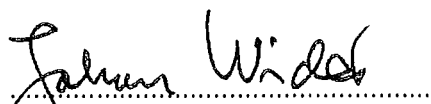
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 1 september 2016



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-09-01 för Brf Lännbohöjden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-03-13
2. Registreringsbevis	2015-11-12
3. Uppdragsavtal med bilagor	2015-06-23
4. Beräkning av årlig avskrivning	odaterad
5. Kreditoffert Nordea	2015-03-17
6. Exploateringsavtal	2014-05-16
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-07-01
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-07-18
9. Bekräftelser	odaterad