

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TORNSVALAN

Tyresö kommun

ORG NR 769609-7463

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	8-9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Tornsvalan
i Tyresö kommun, betygas

Sundsvall 23/8 2004

Susanne Magnusson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tornsvälan, som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 26 juni 2003 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med augusti månad 2004.

Inflyttning beräknas ske från och med september månad 2004.

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 augusti månad 2004.

Föreningen har erhållit beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention, daterat den 5 augusti 2004.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt entreprenadkontrakt tecknat den 6 november 2003.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

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

Mellan föreningen och Skanska Sverige AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Sverige AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Sverige AB:s försorg.

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.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Järnet 7, Tyresö kommun.
Adresser:	Axel Wennergrens Väg 8-14 (jämna nummer), 135 39 Tyresö.
Tomtens areal:	Ca 6 800 m ²
Bostadsarea:	3 738 m ²
Antal bostadslägenheter:	59 stycken lägenheter i flerbostadshus.
Husets utformning:	En flerbostadshusbyggnad i vinkel med 5 våningsplan innehållande 4 trapphus. Entréplanet innehåller, förutom bostadslägenheter, lägenhetsförråd, groventré, soprum, tvättstuga, undercentral och elcentral. Övriga fyra våningsplan består av bostadslägenheter.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten.
Värmeanläggning:	Gemensam mätning. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät via värmeväxlare i undercentral.
El:	Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang och preliminärdebiterar i sin tur respektive bostadsrättshavare. Avräkning sker därefter efter förbrukning.
Tvättstuga:	Belägen på entréplanet.
Entré:	Postfack.
Hiss:	Möbelhiss med tvåvägs nödtelefonsystem.
Låsanordning:	Kodlås för entrédörr. Porttelefon.
TV:	Fastigheten ansluts till com-hems kabel-TV nät.
Parkering:	Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser med motorvärmare.
Källsortering:	I separat byggnad på gården.
Cykelförråd:	I separat byggnad på gården.
Gemensamhetsanläggning ¹ :	Blivande gemensamhetsanläggning bestående av bland annat grönytor, gångvägar, ledningar och parkering.
Servitut:	Last: Kulvert, Ledningar, VA-ledningar m m, Elledningar och Tele.

¹ Gemensamhetsanläggningen kommer att tas i bruk successivt, varför denna i sin helhet inte kommer att vara färdigställd vid inflyttning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning: Grundläggning med betongplatta på mark på packad fyllning. Erforderlig pålning utförs. Erforderlig tätning mot radon utförs.
- Stomme: Hiss- och trapphusschakt och bärande innerväggar utförs i betong.
- Trappor: Prefabricerade trapplöp och vilplan utförs av terazzobelagd betong med färgdifferens vid stegstart. Stannplan utförs av sandwichkonstruktion och beklädnad av klinker (granit keramik) med färgdifferens mot trappor.
- Golv: Undergolv i lägenhet utförs av 22 mm spånskiva. Undergolv i bad och wc utförs av lättballastbetong på vibrationsdämpat underlag.
- Ytterväggar och fasader: Prefabricerade betongelement med färdig utsida i varierade kulörer. Del av fasad får ribbaktigt mönster.
- Lägenhetsskiljande väggar: Betong alternativt dubbel regelstomme med 3+3 lager gips.
- Rumsskiljande väggar: Regel med ytskikt av 13 mm gips på vardera sida.
- Takkonstruktion: Uppstolpat tak med råspont och takpapp. Ytskikt av betongpannor.
- Entréportar: Stålparti med glas.
- Fönster: Fönster av trä med utvändig aluminiumstomme och isolerglas.
- Balkonger: Prefabricerade balkonger med bärande infästning i bjälklag och i framkant av dragstag alternativt pelare.
- Värme: Värme och varmvatten via fjärrvärme. Uppvärmning genom vattenradiatorer.
- Ventilation: Frånluftssystem med tilluft via don placerat bakom radiator.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Parkett	Tapet	Grängat
Kök:	Parkett	Tapet (Kakel enligt ritning)	Grängat
Vardagsrum:	Parkett	Tapet	Grängat
Sovrum:	Parkett	Tapet	Grängat
Bad:	Klinker	Kakel ²	Målat
Wc:	Klinker	Kakel ²	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Målad neddragen takvinkel förekommer.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	97 825 000
Likviditetstillskott	700 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	98 525 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 33 000 000 kronor för bostäder.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftkostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Nettoräntekostnaden, d v s räntekostnaden reducerat med räntebidraget, baseras på att skillnaden mellan slutlig subventionsränta och låneräntor kvarstår vid lånets placering. Förändrad ränteskillnad kan medföra såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	12 000 000	5 år	5,00	600 000	0	600 000
Lån 2	16 000 000	3 mån	3,40	544 000	210 000	754 000
Lån 3	8 500 000	3 år	4,40	374 000	0	374 000
Lån 4	8 500 000	4 år	4,70	399 500	0	399 500
Summa	45 000 000			1 917 500	210 000	2 127 500
Insatser	53 525 000					
Summa Finansiering	98 525 000					
		Bidragsunderlag (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel (%)		
Avgår Räntebidrag, år 1		37 202 000	4,50	30,00		-502 227
Avgår Ränteintäkter						-14 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav amortering	210 000		1 611 273

¹ Villkor för lånen är baserade på accepterad offert. Lån 3-4 kan eventuellt komma att förtidsbindas. Kostnad för eventuell förtidsbindning ingår i räntekostnaden ovan.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Både antagen subventionsränta och antagna räntesatser är något högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

⁴ Avskrivning motsvarar gjorda amorteringar.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 1 611 273

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea 113 000

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	55 000	<i>Real</i>
Arvode till styrelse och revisorer	40 000	
Föreningens administration	5 000	
Vattenförbrukning	90 000	
Uppvärmning	400 000	
Gemensam elförbrukning inkl motorvärmare	80 000	
Hushållsel	177 000	
Renhållning	65 000	
Sotning	5 000	
Städning	80 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	70 000	<i>171'</i>
Hissar	20 000	
Försäkringar	40 000	
Kabel-TV	55 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Övrigt <i>säbrojning</i>	15 727	<i>81'</i>
Summa Driftskostnader¹, kr		1 297 727

Skatter

Fastighetsskatt bostäder² 0
Inkomstskatt 0

Summa skatter, kr 0

Summa beräknade årliga kostnader, kr 3 022 000

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. Kostnad för ev Kabel-TV utöver basutbud samt ev Internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör. Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende bland annat gata och parkering. Driftskostnaderna för gemensamhetsanläggningen ingår i driftskostnaderna ovan.

² Eventuell fastighetsskatt för bostäder under värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	2 700 000
Årsavgifter hushållsel ¹	177 000
Intäkter, parkering ²	145 000
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 022 000

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras a'conto. Reglering av faktisk förbrukning beräknas ske årligen. Preliminär debitering sker med 250 kronor per månad.

² 59 parkeringsplatser à 250 kronor per månad utan motorvärmare och 300 kronor per månad med motorvärmare. (Antag cirka 75 % uthyrt).

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskriv- ning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)	Årsavgift hushållsel a'conto ⁶ (kr)
401	40,0	1,5 RoK	M	425 000	1,214	32 778	2 732	3 000
402	43,5	1,5 RoK	M	555 000	1,286	34 722	2 894	3 000
411	40,0	1,5 RoK	B	495 000	1,214	32 778	2 732	3 000
412	46,0	1,5 RoK	B	685 000	1,337	36 099	3 008	3 000
413	43,5	1,5 RoK	B	655 000	1,286	34 722	2 894	3 000
414	36,0	1 RoK	B	545 000	1,131	30 537	2 545	3 000
415	43,5	1,5 RoK	B	635 000	1,286	34 722	2 894	3 000
421	40,0	1,5 RoK	B	525 000	1,214	32 778	2 732	3 000
422	46,0	1,5 RoK	B	725 000	1,337	36 099	3 008	3 000
423	43,5	1,5 RoK	B	685 000	1,286	34 722	2 894	3 000
424	36,0	1 RoK	B	575 000	1,131	30 537	2 545	3 000
425	43,5	1,5 RoK	B	665 000	1,286	34 722	2 894	3 000
431	40,0	1,5 RoK	B	555 000	1,214	32 778	2 732	3 000
432	46,0	1,5 RoK	B	765 000	1,337	36 099	3 008	3 000
433	43,5	1,5 RoK	B	715 000	1,286	34 722	2 894	3 000
434	36,0	1 RoK	B	595 000	1,131	30 537	2 545	3 000
435	43,5	1,5 RoK	B	695 000	1,286	34 722	2 894	3 000
441	79,0	3 RoK	B	1 395 000	2,017	54 459	4 538	3 000
442	45,5	1,5 RoK	B	795 000	1,327	35 829	2 986	3 000
443	102,0	4 RoK	B	1 795 000	2,490	67 230	5 603	3 000

³ RoK = Rum och kök.

forts sid 9

⁴ M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = Balkong.

⁵ Månadsavgift, exklusive hushållsel.

⁶ Årsavgift hushållsel debiteras a'conto, se sid 8 not 1.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

forts. fr sid 8

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskriv- ning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)	Årsavgift hushållsel a'conto ⁶ (kr)
501	65,0	2 RoK	M	695 000	1,729	46 683	3 890	3 000
502	43,5	1,5 RoK	M	555 000	1,286	34 722	2 894	3 000
511	65,0	2 RoK	B	795 000	1,729	46 683	3 890	3 000
512	65,0	2 RoK	B	795 000	1,729	46 683	3 890	3 000
513	55,0	2 RoK	B	765 000	1,523	41 121	3 427	3 000
521	65,0	2 RoK	B	825 000	1,729	46 683	3 890	3 000
522	65,0	2 RoK	B	825 000	1,729	46 683	3 890	3 000
523	55,0	2 RoK	B	805 000	1,523	41 121	3 427	3 000
531	65,0	2 RoK	B	865 000	1,729	46 683	3 890	3 000
532	65,0	2 RoK	B	865 000	1,729	46 683	3 890	3 000
533	55,0	2 RoK	B	845 000	1,523	41 121	3 427	3 000
541	93,5	4 RoK	B	1 595 000	2,316	62 532	5 211	3 000
542	94,5	4 RoK	B	1 595 000	2,336	63 072	5 256	3 000
601	75,5	3 RoK	M	795 000	1,945	52 515	4 376	3 000
602	91,0	3 RoK	B	945 000	2,264	61 128	5 094	3 000
611	75,5	3 RoK	B	895 000	1,945	52 515	4 376	3 000
612	91,0	3 RoK	B	1 095 000	2,264	61 128	5 094	3 000
613	75,5	3 RoK	B	875 000	1,945	52 515	4 376	3 000
621	75,5	3 RoK	B	995 000	1,945	52 515	4 376	3 000
622	91,0	3 RoK	B	1 245 000	2,264	61 128	5 094	3 000
623	75,5	3 RoK	B	975 000	1,945	52 515	4 376	3 000
631	75,5	3 RoK	B	1 095 000	1,945	52 515	4 376	3 000
632	91,0	3 RoK	B	1 425 000	2,264	61 128	5 094	3 000
633	75,5	3 RoK	B	1 075 000	1,945	52 515	4 376	3 000
641	75,5	3 RoK	B	1 195 000	1,945	52 515	4 376	3 000
642	98,0	3 RoK	B	1 775 000	2,409	65 043	5 420	3 000
643	75,5	3 RoK	B	1 175 000	1,945	52 515	4 376	3 000
701	65,0	2 RoK	M	695 000	1,729	46 683	3 890	3 000
711	65,0	2 RoK	B	845 000	1,729	46 683	3 890	3 000
712	55,0	2 RoK	B	765 000	1,523	41 121	3 427	3 000
713	65,0	2 RoK	B	805 000	1,729	46 683	3 890	3 000
721	65,0	2 RoK	B	885 000	1,729	46 683	3 890	3 000
722	55,0	2 RoK	B	805 000	1,523	41 121	3 427	3 000
723	65,0	2 RoK	B	835 000	1,729	46 683	3 890	3 000
731	65,0	2 RoK	B	915 000	1,729	46 683	3 890	3 000
732	55,0	2 RoK	B	845 000	1,523	41 121	3 427	3 000
733	65,0	2 RoK	B	875 000	1,729	46 683	3 890	3 000
741	93,5	4 RoK	B	1 695 000	2,316	62 532	5 211	3 000
742	94,5	4 RoK	B	1 695 000	2,336	63 072	5 256	3 000
SUMMA	3 738,0			53 525 000	100,000	2 700 000		177 000

³ RoK = Rum och kök.⁴ M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = Balkong.⁵ Månadsavgift, exklusive hushållsel.⁶ Årsavgift hushållsel debiteras a'conto, se sid 8 not 1.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 877 000	2 934 540	2 993 231	3 053 095	3 114 157	3 176 440	3 507 047
Årsavgift/m²	770	785	801	817	833	850	938
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	176 754
Räntor	14 000	14 000	14 451	15 360	16 733	18 573	25 016
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 036 000	3 096 440	3 158 540	3 222 331	3 287 843	3 355 106	3 708 817
Kapitalkostnader							
Räntor	1 917 500	1 910 360	1 902 649	1 894 321	1 885 326	1 875 612	1 814 066
Avgår räntebidrag	502 227	502 227	502 227	502 227	502 227	502 227	502 227
Avskrivningar	210 000	228 800	244 944	264 540	285 703	308 559	453 374
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 297 727	1 323 682	1 350 155	1 377 158	1 404 701	1 432 795	1 581 922
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	113 000	115 260	117 565	119 917	122 315	124 761	137 746
Övriga kostnader							
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	91 087	201 134
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	22 565	45 454	68 623	92 025	24 518	22 802
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	700 000	722 565	768 019	836 642	928 667	953 185	1 273 609
Summa kostnader	3 036 000	3 096 440	3 158 540	3 222 331	3 287 843	3 355 106	3 708 817

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	33 000 000	33 660 000	34 333 200	35 019 864	35 720 261	36 434 667	40 226 816
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde	33 000 000	33 660 000	34 333 200	35 019 864	35 720 261	36 434 667	40 226 816
Underlag för inkomstskatt	-411 273	-384 333	-355 974	-326 137	-294 759	-261 772	-80 018
Låneskuld	45 000 000	44 790 000	44 563 200	44 318 256	44 053 716	43 768 014	41 957 822
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	700 000	722 565	768 019	836 642	928 667	953 185	1 273 609

Årlig uppräkningsgrad av årsavgifter och hyresintäkter: 2,0 %.

Antagen inflation: 2,0 %.

Medelränta för lån: 4,26 %.

Driftskostnader ovan innefattar kostnad för hushållsel.

Årsavgifter ovan innefattar intäkt för hushållsel.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift i kronor per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	770	785	801	817	833	850	938
2 Antagen räntenivå + 1%	860	875	890	905	921	937	1021
3 Antagen räntenivå + 2%	951	965	979	994	1009	1024	1103
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	770	792	811	830	850	872	991
5 Antagen inflationsnivå + 2%	770	795	818	841	865	893	1053

I årsavgiften ovan ingår kostnad för hushållsel.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 och parkeringsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats eller balkong 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.

Tyresö den 17 augusti 2004

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNSVALAN


Johan Alenius


Jan-Erik Fransson


Christer Törnval

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tornsvalan

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis dat. 2003-06-26
- Stadgar, registrerade 2003-06-26
- Köpekontrakt dat Solna 6/11 2003
- Delegationsprotokoll, 2004-06-03, förköpsärende
- Underrättelse, 2004-02-05, vilande lagfart
- Ansökan om lantmäteriförrättning, 2004-04-05
- Totalentreprenadkontrakt dat Solna den 6/11 2003
- Ritningar
- Tidplan
- Teknisk beskrivning
- Tillägg till entreprenadkontrakt dat Solna 13 augusti 2004
- Borgensförbindelse, för entreprenaden
- Byggfelsförsäkring, utskriftsdatum 2003-10-28
- Utdrag ur fastighetsdataregistret
- Beräkning av taxeringsvärde
- Borgensförbindelse för insatser, dat Stockholm den 11 augusti 2004
- Ränteindikationer per den 12/8 2004 och accept av offert från Östgöta Enskilda Bank
- Beslut 2004-08-05 om statlig bostadsbyggnadsubvention
- Avtal Bostadsrättgaranti

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 17 augusti 2004 för bostadsrättsföreningen Tornsvälan, org. nr: 769609-7463

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.

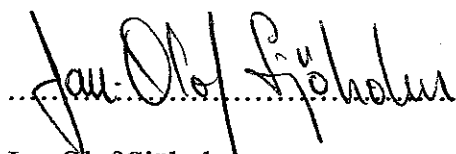
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

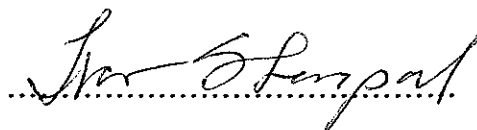
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 18 augusti 2004



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Ivar Stenport
Civ ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA