

# EKONOMISK PLAN

---

**BRF TROLLKARLEN 2**

**769618-5342**

**Registrerades av Bolagsverket 2010-02-04**

**oktober 2009**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status .....</i>	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>6</b>
6.1	<i>Kommande lån för reparationer .....</i>	6
<b>7</b>	<b>Föreningens utgifter .....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	7
7.2	<i>Historiska driftkostnader .....</i>	7
7.3	<i>Fastighetskatt/avgift .....</i>	8
<b>8</b>	<b>Föreningens inkomster .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>8</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys .....</i>	10
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>11</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler .....</i>	14
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....</b>	<b>15</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

---

## BRF TROLLKARLEN 2

### 1 Allmänt

Brf Trollkarlen 2 med org.nr. 769618-5342 har registrerats hos Bolagsverket 2008-03-17. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna 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.

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	Trollkarlen 2
Kommun	Stockholms
Församling	Hägersten
Adress/belägenhet	Cirkusvägen 1-15, Karusellvägen 45-49, Tombolavägen 2-16
Tomtarea	10 230 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 425 100 kr/år och gäller t o m 1 juli 2016
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1945-09-27
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inkrävda servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer 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	1947
Renoveringsår	Stamrenovering 2005
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	6 136 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	113 lägenheter om sammanlagt 5 831 m <sup>2</sup> .
Lokaler	3 kontor samt ett antal förråd om sammanlagt 305 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd i källaren. Trapphus, tvättstuga, grovsopphantering i sep byggnad.
Uppvärmningssystem	Anslutet till fjärrvärme. Egen undercentral saknas.
Ventilation	Bostäder: Fläktförstärkt självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Mekanisk frånluft i tvättstugorna.
Hiss	Hiss finns ej.
Grundläggning	Grundmurar av betong direkt på berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtaktegel.
Fasader	Putsad sockel. fasadtegel i våningsplanen.
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar. Aluminiumfönster i badrummen.

Trapphus, entré	Betongmosaikgolv, tegelväggar och målade tak. Handledare och räcken.
Tvättstuga	Totalt 8 tvättmaskiner, 5 torktumlare, 3 torkskåp, 3 manglar, 3 torkrum. Wc i anslutning till respektive tvättstuga.
Sophantering	Sopnedkast i trapphus till behållare. Grovsophandling i separat byggnad.
Övrigt	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2009-09-06. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 3 170 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 500 000 kr inkl moms.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 69 127 000, fördelat på bostäder 67 800 000 kr och lokaler 1 327 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	98 000 000	kr	15 971	kr/kvm
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	1 470 825	kr		
Pantbrevskostnad	900 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	593 750	kr		
Reparationsfond	500 000	kr		
Fiber installation	1 228 875	kr		
Ing saldo och oförutsett	1 000 000	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>103 693 825</b>	<b>kr</b>	<b>16 899</b>	<b>kr/kvm</b>

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	2,75	357 500	0	357 500	2,75
Bottenlån 2	13 000 000	ca 3 år	4,50	585 000	0	585 000	4,50
Lån vilande insatser 1	11 859 563	Rörlig	2,75	326 138	0	326 138	2,75
Lån vilande insatser 2	11 859 563	ca 5 år	5,50	652 276	0	652 276	5,50
Summa lån år 1	49 719 126	Snittränta:	3,86	1 920 914	0	1 920 914	
Insatser:	53 974 699						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	103 693 825						

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.

Räntorna angivna med ungefär 1% marginal.

### 6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Renovering fönster	1 200 000	år 6	5,00	60 000	2 091	62 091
Reparationslån 2	700 000	år 7	5,00	35 000	1 220	36 220
Summa reparationslån	1 900 000	Snittränta:	5,00	95 000	3 311	98 311

Räntorna angivna med ca 1% marginal.

<sup>2</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	30 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	125 000	kr	20	kr/kvm
Vatten	110 000	kr	18	kr/kvm
Värme	1 100 000	kr	179	kr/kvm
El	150 000	kr	24	kr/kvm
Hushållsopor och grovsopor	160 000	kr	26	kr/kvm
Trappstädning	80 000	kr	13	kr/kvm
Fast skötsel	180 000	kr	29	kr/kvm
Försäkring	60 000	kr	10	kr/kvm
Kabel TV + Bredband	67 800	kr	11	kr/kvm
Övrigt	100 000	kr	16	kr/kvm
Löpande underhåll	100 000	kr	16	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	2 262 800	kr	369	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	122 720	kr	20	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Kostnaderna motsvarar totalförvaltning (bokföring, fastighetsskötsel, värme etc).  
I kommande kalkyl kommer respektive kostnadslag redovisas. Förhoppningsvis kommer även historiska uppgifter från Familjebostäder kunna redovisas.

### 7.2 Historiska driftkostnader

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

	Utfall FB senaste 12 månaderna	
Vatten	100 000	kr
Värme	1 000 000	kr
El	160 000	kr
Hushållsopor och grovsopor	150 000	kr

### 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	67 800 000	kr		
Kommunal fastighetsavgift	143 736	kr		
Taxeringsvärde lokaler	1 327 000	kr		
Fastighetsskatt	13 270	kr		

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

### 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	2 531 279	kr	624	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	2 147 676	kr	1 211	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	142 397	kr	467	kr/kvm
Parkering	87 600	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande 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* 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.



## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 70% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta	1 920 914	1 920 914	1 920 914	1 920 914	1 920 914	1 980 914	1 995 385
Avskrivningar	115 931	125 205	135 222	146 039	157 722	170 340	250 286
Drift	2 262 800	2 308 056	2 354 217	2 401 301	2 449 327	2 498 314	2 758 341
Fastighetskatt/avgift	157 006	160 146	163 349	166 616	169 948	173 347	191 389
Tomträttsavgäld	-425 100	-425 100	-425 100	425 100	-425 100	425 100	488 306
<b>S:a kostnader</b>	<b>4 881 751</b>	<b>4 939 421</b>	<b>4 998 802</b>	<b>5 059 971</b>	<b>5 123 012</b>	<b>5 248 016</b>	<b>5 683 707</b>
Årsavgift/kvm (bostäder)	624	636	649	662	675	689	760
Årsavgifter bostäder	2 531 279	2 581 905	2 633 543	2 686 214	2 739 938	2 794 737	3 085 616
Hysesintäkter bostäder	2 147 676	2 190 630	2 234 442	2 279 131	2 324 714	2 371 208	2 618 005
Hysesintäkter lokaler	142 397	145 245	148 150	151 113	154 135	157 218	173 581
Parkering	87 600	89 352	91 139	92 962	94 821	96 717	106 784
<b>S:a intäkter</b>	<b>4 908 952</b>	<b>5 007 131</b>	<b>5 107 274</b>	<b>5 209 420</b>	<b>5 313 608</b>	<b>5 419 880</b>	<b>5 983 986</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>27 202</b>	<b>67 710</b>	<b>108 472</b>	<b>149 449</b>	<b>190 596</b>	<b>171 865</b>	<b>300 279</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	27 202	67 710	108 472	149 449	190 596	171 865	300 279
Återföring avskrivningar	115 931	125 205	135 222	146 039	157 722	170 340	250 286
Amorteringar	0	0	0	0	0	-88 745	-132 055
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,27
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>143 132</b>	<b>192 915</b>	<b>243 694</b>	<b>295 488</b>	<b>348 318</b>	<b>253 460</b>	<b>418 510</b>
<b>Avsättning till yttre underhåll</b>	<b>-122 720</b>	<b>-125 174</b>	<b>-127 678</b>	<b>-130 231</b>	<b>-132 836</b>	<b>-135 493</b>	<b>-149 595</b>
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>20 412</b>	<b>67 741</b>	<b>116 016</b>	<b>165 257</b>	<b>215 482</b>	<b>117 967</b>	<b>268 915</b>
Ingående saldo kassa	1 000 000						
Ackumulerat saldo kassa	1 143 132	1 336 048	1 579 742	1 875 230	2 223 548	2 477 008	4 095 868
Ack avs underhåll enl ek plan	122 720	247 894	375 572	505 804	638 640	774 133	1 493 345

## 9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2019
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,9%	4,4%	4,4%	4,6%	4,6%	4,9%	4,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 920 914	2 169 510	2 169 510	2 299 510	2 299 510	2 490 105	2 506 315
Avskrivningar	115 931	125 205	135 222	146 039	157 722	170 340	250 286
Drift- och underhållskostnader	2 262 800	2 331 137	2 401 537	2 474 063	2 548 780	2 625 753	3 046 924
Fastighetsskatt/avgift	157 006	161 748	166 632	171 665	176 849	182 190	211 413
Tomträttsavgäld	425 100	425 100	425 100	425 100	425 100	425 100	488 306
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 881 751</b>	<b>5 212 699</b>	<b>5 298 000</b>	<b>5 516 377</b>	<b>5 607 961</b>	<b>5 893 488</b>	<b>6 503 244</b>
Återföring avskrivningar	-115 931	-125 205	-135 222	-146 039	-157 722	-170 340	-250 286
Amorteringar	0	0	0	0	0	88 745	132 055
Fond för yttre underhåll	122 720	126 426	130 244	134 178	138 230	142 404	165 246
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>4 888 540</b>	<b>5 213 920</b>	<b>5 293 023</b>	<b>5 504 515</b>	<b>5 588 468</b>	<b>5 954 297</b>	<b>6 550 259</b>
Hysesintäkter mm	2 377 673	2 449 003	2 522 473	2 598 147	2 676 092	2 756 375	3 195 394
Avgifter	2 510 867	2 764 917	2 775 527	2 918 229	2 931 869	3 197 923	3 354 866
- förändring mot prognos	-0,8%	7,1%	5,4%	8,6%	7,0%	14,4%	8,7%
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 888 540</b>	<b>5 213 920</b>	<b>5 298 000</b>	<b>5 516 377</b>	<b>5 607 961</b>	<b>5 954 297</b>	<b>6 550 259</b>

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Väning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1	nb	3 rok	66	1,0725	1,5441	824 857		3 257	
2	nb	1 rok	39	0,7208	1,0378	554 393		2 189	
3	1 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	833 190		3 257	
4	1 tr	1 rok	39	0,7208	1,0378	559 994		2 189	
5	2 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	841 522		3 257	
6	2 tr	1 rok	39	0,7208			565 593		3 875
31	nb	2 rok	53	0,9032			694 633		5 447
32	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
33	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	
34	1 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	661 177		2 585	
35	2 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	708 668		2 743	
36	2 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	667 789		2 585	
37	nb	2 rok	53	0,9032	1,3003	694 633		2 743	
38	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
39	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	
40	1 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	661 177		2 585	
41	2 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	708 668		2 743	
42	2 tr	2 rok	49	0,8511			667 789		4 702
43	nb	1 rok	39	0,7208			554 393		3 875
44	nb	3 rok	66	1,0725			824 857		6 382
45	1 tr	1 rok	39	0,7208	1,0378	559 994		2 189	
46	1 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	833 190		3 257	
47	2 tr	1 rok	39	0,7208	1,0378	565 593		2 189	
48	2 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	841 522		3 257	
7	nb	2 rok	53	0,9032			694 633		4 972
8	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
9	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	
10	1 tr	2 rok	49	0,8511			661 177		5 207
11	2 tr	2 rok	53	0,9032			708 668		5 447
12	2 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	667 789		2 585	
13	nb	2 rok	53	0,9032	1,3003	694 633		2 743	
14	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
15	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	
16	1 tr	2 rok	49	0,8511			661 177		5 199
17	2 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	708 668		2 743	
18	2 tr	2 rok	49	0,8511			667 789		5 117
19	nb	2 rok	53	0,9032	1,3003	694 633		2 743	
20	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
21	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	
22	1 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	661 177		2 585	
23	2 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	708 668		2 743	
24	2 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	667 789		2 585	
25	nb	2 rok	53	0,9032	1,3003	694 633		2 743	
26	nb	2 rok	49	0,8511	1,2253	654 565		2 585	
27	1 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	701 651		2 743	

Lgh nr	Väning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
28	1 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	661 177		2 585	
29	2 tr	2 rok	53	0,9032	1,3003	708 668		2 743	
30	2 tr	2 rok	49	0,8511	1,2253	667 789		2 585	
109	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 229
110	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		4 815
111	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 229
112	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 229
113	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
114	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
115	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 279
116	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 229
117	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
118	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		4 815
119	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		5 229
120	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
121	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
122	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 332
123	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 265
124	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 296
125	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		5 332
126	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		5 310
258	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
259	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
260	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
261	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
262	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
263	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		5 274
264	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
265	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
266	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
267	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
268	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
269	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
270	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 251
271	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		5 334
272	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 229
273	1 tr	2 rok	51	0,8771			681 414		5 275
274	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
275	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		5 229
276	nb	1 rok	43	0,7729	1,1128	594 462		2 347	
277	nb	3 rok	66	1,0725	1,5441	824 857		3 257	
278	1 tr	1 rok	43	0,7729			600 467		4 620
279	1 tr	3 rok	66	1,0725			833 190		5 922
280	2 tr	1 rok	43	0,7729	1,1128	606 472		2 347	
281	2 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	841 522		3 257	
235	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
236	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
237	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
238	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
239	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
240	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		4 859
241	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
242	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
243	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
244	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
245	2 tr	2 rok	51	0,8771			688 228		4 837
246	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
247	nb	3 rok	66	1,0725	1,5441	824 857		3 257	
248	1 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	833 190		3 257	
249	1 tr	1 rok	43	0,7729			600 467		4 516
250	2 tr	3 rok	66	1,0725	1,5441	841 522		3 257	
251	2 tr	1 rok	43	0,7729	1,1128	606 472		2 347	
252	nb	2 rok	51	0,8771	1,2628	674 599		2 664	
253	nb	2 rok	51	0,8771			674 599		4 815
254	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
255	1 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	681 414		2 664	
256	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
257	2 tr	2 rok	51	0,8771	1,2628	688 228		2 664	
<b>Lokaler</b>									
6 044			54						
6 029			41						2 218
6 846			43						3 071
Div förråd			167						6 578
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>									
P-platser									87 600
<b>Tot:</b>			6 136	100,0000	100,0000	53 974 699	23 719 126	210 940	198 139

#### Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra (linjär anpassning).

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

BV	-1%
1 tr	+/-0%
2 tr	+1%

#### Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra (linjär anpassning).

## 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våringsplan	Läge	Typ	Lokal-Hyresarea gäst	Hyra 2009 kr/år	Kr/kvm	Löptid	Tillägg Indexskatt %	Förlängning mån
6044			Kontor	54 Hyresgästförening			Sept 2010		
6029			TombolKontor av 16	41 Rune Csiffary	26 611	649	Sept 2012	100	ja 36 mån
6846			TombolKontor av 6	43 Creativ Plattsättning i Stockholm AB	36 846	857	Sept 2011	100	ja 36 mån
Div förråd			Lagerförråd	167 Div lager	78 940	473			


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

- A. Insats och årsavgift 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. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

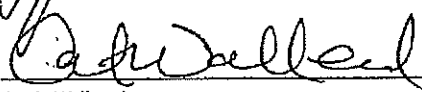
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholms den 28/10-09

  
Göran Nordberg

  
Elin Portnoff

  
Julia Sahlare

  
Catrin Wallered



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2*, organisationsnummer 769618-5342, får härmed avge följande intyg.

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


Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

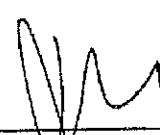
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Stadgar  
Ekonomisk plan  
Besiktningssprotokoll  
Registreringsbevis

Stockholm 2009-10-28

  
\_\_\_\_\_  
Claes Mörk  
Jur.kand.

  
\_\_\_\_\_  
Björn Rydén  
Jur.kand.

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