



**OMBILDNINGSS  
KONSULTEN**

---

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden**

Oxelvägen 4, Enskededalen

---



---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Enskededalsfjärden  
biträdda av Ombildningskonsulten hösten 2013.

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden**

Oxelvägen 4, Enskededalen

---



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Enskededalsfjärden biträdda av Ombildningskonsulten hösten 2013.

## Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar .....	5
2. Beskrivning av fastigheten .....	6
Tomt och läge .....	6
Fakta .....	6
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	7
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	7
Sammanfattning fastighetsbeskrivning .....	7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov .....	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet .....	8
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan .....	9
Förvärvskostnad .....	9
Finansieringsplan .....	9
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen .....	9
5. Föreningens kalkyl med prognos .....	10
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen .....	10
Amorteringar och extra avsättningar .....	10
Eventuell ökad belåning .....	11
Avskrivningar .....	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys .....	11
8. Lägenhetsförteckning .....	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet .....	12
Lokaler .....	12
9. Särskilda förhållanden .....	13
Intyg – Ekonomisk plan .....	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

**Ombildningskonsulten**

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

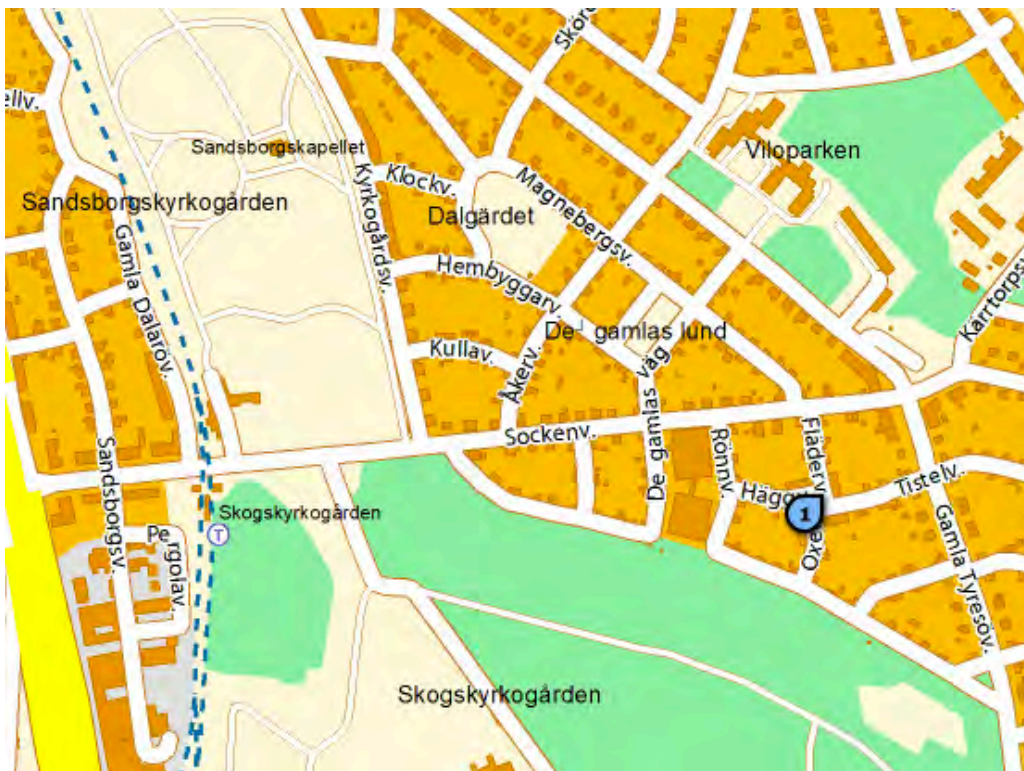
**Brf Enskededalsfjärden**

c/o Öst

Oxelvägen 4

121 34 Enskededalen

org: nr 769626-3966







## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Enskededalsfjärden (org: nr 769626-3966) som registrerades 2013-05-20 i Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Betongarbetaren 7 (Oxelvägen 4, Enskededalen). Fastigheten innehåller totalt 8 lägenheter och 1 lokal och uppfördes ursprungligen år 1922.

Nuvarande fastighetsägare, Oxeltorget Fastighets AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under fjärde kvartalet 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 juni 2013. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

### **Förvärv av fast egendom**

Fastighetsförvärvet kommer att ske via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Stockholm Betongarbetaren 7. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Betongarbetaren 7 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

#### **Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5**

*Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.*

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus med tre våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen. Huset är uppfört 1922 i för området tidstypisk stil.

### Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Enskede, söder om Stockholms innerstad, i ett lugnt och attraktivt område med kringliggande bebyggelse bestående av liknande flerbostadshus samt villor.

På några minuters avstånd finns Enskededalens centrum med restaurang, bank, livsmedelsbutik, frisör m.m. Skola, förskola och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet. Globenområdet, med större serviceutbud når man på några minuter med cykel.

Kommunikationsläget är mycket gott med T-banan några hundra meter från fastigheten. Restiden till Stockholms city är ca 15 minuter.

---

### Fakta

Fastighetsbeteckning	Stockholm Betongarbetaren 7
Adress	Oxelvägen 4
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Tomtindelning: 1922-10-07. Plan: 0180-UTL182P823 Stadsplan: 1923-04-06. Plan: 0180-242
Tomtareal	504 kvm
Area:	Bostäder: 391 kvm golvyta. Lokaler: 36 kvm
Lägenheter	8 st
Byggnadsutformning	Hus med källare, bottenvåning och 1,5 våningar med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår	1922, ombyggnadsår 1985
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	4 906 000 (varav byggnad: 3 170 000 och mark: 1 736 000 kr)
Typkod	320

---

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp  
 VA-installationer  
 Undercentral vvs (bergvärme)  
 El-central  
 Värmedistribution genom vattenradiatorer  
 Mekanisk frånluft med fläktenheter i bad och kök  
 Källare  
 Trädgård  
 Tvättstuga (2 TM, 1 TS, 1 kondensork, 1 kallmangel, 1 centrifug)

Sophantering genom utvändiga behållare

Tomt: Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, vissa planteringar, gräsmatta, lekplats

Kommunalt vatten/avlopp

---

**Kortfattad  
byggnadsbeskrivning**

Källare/suterräng: Förråd, tvättstuga, driftsutrymmen, lokaler

Övriga våningsplan: Bostäder

Trapphus: Keramiska plattor i entré, trapplöp och vilplan belagda med linoleum, målade väggar och målade tak. Handledare av trä.

Grundläggning: Grundmurar av betong till friktionsmark

Stomme och ytterväggar: Träbalkar, konstruktionsbetong, träreglar som bärande stomme.

Bjälklag: Fyllning, övergolv över källaren, träbalkar, trä, fyllning och övergolv i övrigt.

Yttertak: Takpannor, kupor belagda med plåt

Fasad: Putsad betongsockel, träpanel i våningsplanen

Fönster: 2-glas träfönster med kopplade bågar, 3-glas träfönster med kopplade bågar på vind.

Balkong. Trästomme, träräcken

Dörrar: Entréport i aluminium med glasade partier.

Källardörrar av trä, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.

---

**Kortfattad  
lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar: Målade, tapetserade

Invändiga tak: Vävsända eller träpaneler

Golv: I huvudsak trägolv, avvikelser förekommer

Köksinredning: Skåpinredning av blandad ålder. Diskbänk, elspis, fläkt, kyl/frys.

Badrum: Plastmatta på golv, våtrumstapet eller målad väv på vägg, målade tak eller undertak. Mekanisk frånluftsfläkt. Duschplats, wc-stol, tvättställ.

---

**Övrigt**

OVK: Godkänd

Energideklaration: Utförd

**Sammanfattning fastighetsbeskrivning**

Byggnad ursprungligen uppförd 1922. Fastigheten är omfattande renoverad 1985 inklusive inredning av vinden till två bostadslägenheter. Bergvärme installerat under 2011. Fastigheten är löpande underhållen och i gott skick.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 juni 2013.



### 3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-5	År 5-10
Räcken/handledare	Målning	10 000 kr	
Takkupor/plåttak	Renovering/målning	55 000 kr	
Fönster	Renovering/målning	80 000 kr	
Avlopp	Spolning	10 000 kr	
Tvättstuga	Utbyte maskinpark	70 000 kr	
Källargolv	Åtgärd sättning		50 000 kr
Träfasader	Målning		50 000 kr
Värmeventiler	Utbyte		50 000 kr
<b>Summa:</b>		<b>225 000 kr</b>	<b>150 000 kr</b>

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25%) och entreprenadkostnader

Utöver ovanstående sammanställning är badrummens ytskikt i behov av renovering. Det inre underhållsansvaret för badrummet åligger enligt föreningens stadgar den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Kostnaden är uppskattad till 110 000 kr/badrum exkl. ev. ROT-avdrag.

#### Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 375 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Därutöver görs en avsättning om 100 000 kr för ommålning och allmän uppräschning av trapphuset.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 70 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet. Pengarna har enligt styrelsebeslut reserverats för ytskiktsrenovering av badrummen.

#### **Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2**

*"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"*

## 4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

### Förvärvskostnad

Köpeskilling	11 772 000 kr
Lagfart <sup>1)</sup>	0 kr
Pantbrev <sup>2)</sup>	0 kr
Yttre reparationsfond	475 000 kr
Inre reparationsfond <sup>3)</sup>	560 000 kr
Initialkostnader <sup>4)</sup>	412 500 kr

---

**Summa** **13 219 500 kr**

- 1) Säljaren svarar för föreningens lagfartskostnad samt de kostnader som är förknippade med att likvidera aktiebolaget som föreningen ursprungligen förvärvat.
- 2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 5 500 000 kr som köparen övertar kostnadsfritt av säljaren.
- 3) Till inre fond görs en avsättning om 70 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.  
  
Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.
- 4) Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

### Finansieringsplan

		<b>Ränta</b>	<b>Ränta kr</b>
Ny belåning i kreditinstitut	4 151 304 kr	3,70 %	153 598 kr
Medlemsinsatser	9 068 196 kr		
<b>Summa</b>	<b>13 219 500 kr</b>		

### Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 90 % av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 10 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 90 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker från antaget 90% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 460 795 kr

## 5. Föreningens kalkyl med prognos

<b>ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1 2013</b>	<b>År 2 2014</b>	<b>År 3 2015</b>	<b>År 4 2016</b>	<b>År 5 2017</b>	<b>År 6 2018</b>	<b>År 11 2023</b>
Lånebelopp	4151304	4151304	4151304	4151304	4151304	4151304	4151304
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntekostnader	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma kap. kost.</b>	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598	153 598
<b>Driftskostnader <sup>1)</sup></b>							
Administration	25 415	25 923	26 442	26 971	27 510	28 060	30 981
Försäkring	7 820	7 976	8 136	8 299	8 465	8 634	9 533
Värme <sup>2)</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	46 920	47 858	48 816	49 792	50 788	51 803	57 195
V/A	15 640	15 953	16 272	16 597	16 929	17 268	19 065
Löpande skötsel	13 685	13 959	14 238	14 523	14 813	15 109	16 682
Reparationer	10 948	11 167	11 390	11 618	11 850	12 087	13 346
Sophämtning	3 910	3 988	4 068	4 149	4 232	4 317	4 766
Städning <sup>3)</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	27 247	27 792	28 348	28 915	29 493	30 083	33 214
<b>Delsumma driftkost.</b>	151 585	154 617	157 709	160 863	164 080	167 362	184 781
<b>Övriga kostnader</b>							
Tomträttsavgäld	19 500	19 890	20 288	20 694	21 107	21 530	23 770
Fastighetsavgift/-skatt <sup>4)</sup>	9 680	9 874	10 071	10 272	10 478	10 688	11 800
Avsättning till yttre fond	14 718	15 012	15 313	15 619	15 931	16 250	17 941
<b>Delsumma övr. kost.</b>	43 898	44 776	45 671	46 585	47 517	48 467	53 511
<b>Summa årliga kost.</b>	<b>349 081</b>	<b>352 991</b>	<b>356 979</b>	<b>361 046</b>	<b>365 195</b>	<b>369 427</b>	<b>391 891</b>
<b>ÅRLIGA INTÄKTER</b>							
Hyreslägenheter	58 368	59 827	61 323	62 856	64 427	66 038	74 716
Lokaler & förråd	69 600	70 992	72 412	73 860	75 337	76 844	84 842
Parkering & garage	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter brf	221 113	222 172	223 244	224 330	225 431	226 545	232 333
<b>Summa intäkter</b>	<b>349 081</b>	<b>352 991</b>	<b>356 979</b>	<b>361 046</b>	<b>365 195</b>	<b>369 427</b>	<b>391 891</b>
Nettoårsavgift/kvm/år	632	635	638	641	644	647	664

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.
- 2) Fastighetens uppvärmning sker genom en nyinstallerad (2011) bergvärmepump med elpanna för toppbehov. Kostnaden för värme är inkluderad i fastighetselen.
- 3) Trapphusstädning hanteras internt inom bostadsrättsföreningen.
- 4) Kommunal fastighets,-avgift/skatt utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 210 kr/lägenhet.

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,70% enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

### Amorteringar och extra avsättningar

Enligt planen beräknas föreningen få 1 st. hyresrätter (41 kvm). När denna kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt

avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 1 600 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

### Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 100 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 44 kr för genomsnittslägenheten på 49 kvm.

### Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 2% på fastighetens bokförda värde kr per år.

## 7. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgift</b>							
<b>Enligt prognos</b>	<b>221 113</b>	<b>221 782</b>	<b>222 456</b>	<b>223 137</b>	<b>223 823</b>	<b>224 516</b>	<b>231 962</b>
<b>Om inflation</b>							
- 1%	221 113	219 654	220 286	220 923	221 565	222 213	225 520
+ 1%	221 113	223 431	224 126	224 829	225 537	226 252	229 919
+ 2%	221 113	224 689	225 406	226 130	226 861	227 599	231 385
<b>Om ränta</b>							
- 1%	179 600	180 269	180 943	181 624	182 310	183 003	190 449
+ 1%	262 626	263 295	263 969	264 650	265 336	266 029	273 476
+ 2%	304 139	304 808	305 482	306 163	306 849	307 542	314 989

## 8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid antaget ca 90 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Avgiften baseras på lägenheternas insats som andel av de totala insatserna.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100%)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID Lägenhet	Bo- Yta	Övrig Lgh-Yta	Total golvyta	Insats	90% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Nettoavgift	HR 2013 Årshyra
1	24 m <sup>2</sup>	-	24 m <sup>2</sup>	763 200 kr	6,8571%	6,1381%	18 609 kr	40 800 kr
2	59 m <sup>2</sup>	-	59 m <sup>2</sup>	1 563 500 kr	16,8571%	15,0895%	38 123 kr	106 800 kr
3	57 m <sup>2</sup>	-	57 m <sup>2</sup>	1 510 500 kr	16,2857%	14,5780%	36 831 kr	74 088 kr
4	57 m <sup>2</sup>	-	57 m <sup>2</sup>	1 510 500 kr	16,2857%	14,5780%	36 831 kr	74 088 kr
5	41 m <sup>2</sup>	-	41 m <sup>2</sup>	1 086 500 kr	11,7143%	10,4859%	26 493 kr	58 368 kr
6	55 m <sup>2</sup>	-	55 m <sup>2</sup>	1 457 500 kr	15,7143%	14,0665%	35 539 kr	72 516 kr
7*	37 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	1 059 726 kr	12,5714%	11,2532%	25 840 kr	54 264 kr
8*	39 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	1 203 270 kr	15,4286%	13,8107%	29 340 kr	55 236 kr
<b>Σ:</b>	<b>369 m<sup>2</sup></b>	<b>22 m<sup>2</sup></b>	<b>391 m<sup>2</sup></b>	<b>10 154 696 kr</b>	<b>111,71%</b>	<b>100,00%</b>	<b>247 606 kr</b>	<b>536 160 kr</b>

\* Lägenheterna 7 och 8 är vindslägenheter. Övrig yta avser golvyta som ej är att anse som boarea, främst ytor under snedväggar och liknande.

### Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Tot golvyta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	49 m <sup>2</sup>	1 269 541 kr	25 909 kr	2 580 kr	632 kr
Nyckeltal hyresrätt	49 m <sup>2</sup>	- kr	- kr	5 599 kr	1 371 kr

### Lokaler

I fastigheten finns en lokal om 36 kvm med övernattningsmöjlighet som är fullt uthyrd. Den årliga hyresintäkten uppgår till 69 600 kr.



## 9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.


I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

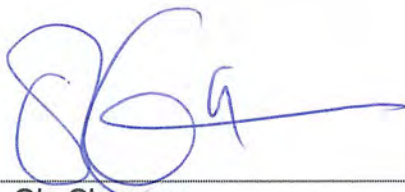
Stockholm den 31 oktober - 2013

Brf Enskededalsfjärden



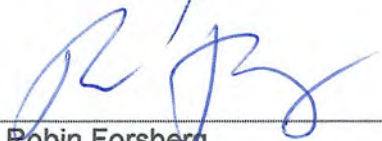
---

Helena Öst



---

Ola Claesson



---

Robin Forsberg

## Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden, organisationsnummer 769626-3966, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,7 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

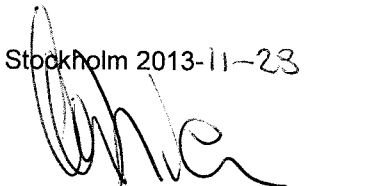
Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslistor
6. Bankofferter
7. Lokalhyreskontrakt
8. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning
9. Fastighetsbeskrivning
10. Aktieöverlåtelseavtal
11. Mätbevis lgh 1201 och 1202

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.

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

Stockholm 2013-11-23



Ole Lien



Alf Larsson

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