

Upprättad 2014-02-01

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Midsommarkransens Martall 37
Organisationsnr. 769620-6825



Upprättad i samarbete med
RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Finansieringsplan	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg ekonomisk plan	14
Bilaga 1 Teknisk utredning	

Planens offentlighet:
BRL 3 kap. §5
Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomiskplan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Midsommarkransens Martall 37 i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

2009-10-22

Fastighetsägaren till fastigheten Martallen 37 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Svandammsvägen 31 A-C och Midsommarvägen 26 i Hägersten nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till våren 2014. Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i ett nybildat bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Stockholm Martallen 37. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldighet som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten

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 förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg,

2013-05-14

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Martallen 37
Adress:	Svandammsvägen 31 A-C och Midsommarvägen 26
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	664 m ²
Byggnadsår:	1939
Antal bostadslägenheter:	17 st
Lägenhetsarea:	954 m ²
Antal lokaler:	2 st
Total yta:	954 m²

D. 2009 30
2010 10 2009 30

Bostadsytorna är uppmätta av Areakorrekt.

Lokalema avser tvättstuga som delas med intilliggande förening samt ett förråd. Båda i källarplan.

Byggnader: Brf Midsommarkransens Martallen 37 omfattar ett hyreshus med källare/bottenvåning och 2-3 våningar med i huvusak bostäder. År 1989 byggdes huset till större delen om (nedan kallat ombyggnadsåret). Fastigheten har typkod 320.

Planbestämmelser:

Planer 0180-2355A, Stadsplan, 1940-07-19
Planer 0180-5726, Stadsplan, 1961-07-10

Avtalsservitut:

Last TUNNELBANA, 01-IM2-60/738.1

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 13
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.*

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Bergvärmepump och elpatron. Utrustning från 2005. Ackumulatortankar.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenhet på tak / vind. Värmeåtervinning finns kopplad till frånluften.
Avlopp/vatten/sanitet	Avlopp av gjutjärn och plast, varm- och kallvatten av koppar.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll med giltighetstid till september 2013 finns. Ny OVK är beställd.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med låga registrerade värden har utförts.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörsisoringar i källarplanet.
Elinstallationer:	Serviser och serviscentral och fastighetscentral från ombyggnadsåret (1989). Huvudledningar till lgh samt el i lgh utbytt parallellt. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen likaledes utbytt.
Tomt/mark:	Naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer. Smärre planteringar och gräsmatta.
Tvättstugor:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel. Klinkergolv, kaklade väggar och målat tak. Delas med grannfastigheten.
Vindsplan:	I dagsläget ingen användning. Möjlighet till byggnation av lägenheter. Bygglov krävs.
Källare/suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk utredning)

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Betongtakpannor, smärre delar med plåt.
Fasad:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.
Fönster:	3-glas träfönster med kopplade träbågar.
Entréer/trapphus:	Entrépartier av stål med glas. Kodlås. Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Övriga dörrar:	<i>Källardörrar:</i> Stål. <i>Lägenhetsdörrar:</i> Trä <i>Entréedörrar:</i> Stålpardier med glas
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	<i>Vardagsrum:</i> Linoleum eller plastmatta <i>Sovrum/övr.rum:</i> Linoleum eller plastmatta <i>Kök:</i> Plastmatta. <i>Avvikelser förekommer.</i>
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning från ombyggnadsåret. <i>Avvikelser förekommer.</i>
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Duschplats eller badkar, Wcstol, tvättställ. <i>Avvikelser förekommer.</i>

Besiktningsmannens noterade brister

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se även bilaga 1 Teknisk utredning.

Tomt	Omdränering vid entré 31C, 2014	30 000 kr
Tak	Ommålning plåtdetaljer, 2014	40 000 kr
Fönster	Ommålning syd / väst, 2016	70 000 kr
Föns	Ommålning övriga, 2019	120 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte 1 TM och 1 TS, 2013	60 000 kr
	Utbyte 1 TM, 1 TT, mangel, 2018	100 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte kompressorenhet v-pump, ca 2019	50 000 kr
Värmedistribution	Utbyte några stamregleringsventiler, ca 2013	20 000 kr
	Injustering värmesystem, 2013	50 000 kr
Avlopp/vatten	Rensning av avlopp, 2013	30 000 kr
Elinstallationer	Uppgradering elservis, 2014	60 000 kr
Hiss	Helreovering 2 hissmaskiner m.m, 2013	500 000 kr
Summa		1 130 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	860 000 kr
Mellan 3-10 år	270 000 kr
Totalt	1 130 000 kr

Föreningen kommer även att avsätta ytterligare 270 000 kr som är avsedda för köp samt installation av extra radiatorer.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

BRL 7 kap. § 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2013

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	7 000 000 kr	7 000 000 kr	0 kr
Byggnad	11 400 000 kr	11 400 000 kr	0 kr
Summa	18 400 000 kr	18 400 000 kr	0 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	30 000 000 kr
Lagfart/juristkostnader	452 000 kr
Pantbrevskostnader (2,0% av inteckningsvärdet)	27 000 kr
Initialkostnader	500 000 kr
Dispositionsfond	1 400 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	32 379 000 kr

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	10 774 000 kr	3,75%	404 025 kr
Summa lån	10 774 000 kr		404 025 kr
Finansiering			
Medlemmars insats	21 605 000 kr		
Upplåtelseavgift	0 kr		
Summa insatser	21 605 000 kr		
Summa finansiering	32 379 000 kr		

Finansieringen är baserad på att ca 78 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 22 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,75 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	
Summa kapitalkostnader	404 025 kr
	404 025 kr
Driftkostnader	
Administration	
Fastighetsskötsel	15 435 kr
Löpande underhåll	50 421 kr
Städning	30 870 kr
Renhållning	14 406 kr
Vatten	27 783 kr
Fastighetsel	42 189 kr
Uppvärmning	33 957 kr
Försäkringar	143 031 kr
Övrigt	12 348 kr
Summa driftkostnader	10 290 kr
	380 730 kr
Skatt	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt	
Summa skatt och avgäld	21 906 kr
	21 906 kr
Sammanställning av kostnader	
Kapitalkostnad	404 025 kr
Driftkostnader 1)	380 730 kr
Skatt	21 906 kr
Summa kostnader	806 661 kr
Amorteringar/avsättningar	
Amorteringar	
Avsättningar underhåll	0 kr
Summa amorteringar/avsättningar	55 200 kr
	55 200 kr
Avskrivningar	
Avskrivningar 2)	
Summa avskrivningar	39 882 kr
	39 882 kr
Intäkter	
Hysesintäkter, lokaler	33 100 kr
Hysesintäkter, bostäder	311 340 kr
Summa intäkter	344 440 kr
Nettokostnad inklusive avskrivning	502 103 kr
Nettoutbetalning inklusive fondavsättning	517 421 kr
Nödvändig nivå på årsavgift	517 421 kr

1) Driftkostnaden är riktvärden hämtade från REPAB FAKTA samt från säljaren.

2) Enligt komponentbaserad avskrivningsplan

Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad 2007:2 ska nödvändig nivå på årsavgift beräknas så som det största beloppet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar.

Skillnaden är att i kostnader räknas avskrivning in men inte i utbetalningsdelen där amortering/avsättning till underhållsfond räknas in. Det innebär att det största beloppet av avskrivningar eller amortering/avsättning till underhållsfond ska tas med i beräkningen av årsavgiften.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Enligt denna plan är avsättning gjord med 0,3% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få 4 st. hyresrätter (246 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Planen grundar sig på att 78% av bostäderna blir bostadrätter inom ett år och att resterande bostäder kvarstår som hyresrätter med bostadsrättsföreningen som värd. Finansieringen av anskaffningskostnaden om 32 379 000 kr utörs genom insatser om 21 605 000 kr och föreningslån om 10 774 000 kr.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Grundregler BRL 1 kap.§3

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

*Dokumentet är ett tekniskt plan-
förslag för föreningens verksamhet
om att köpa in en ny byggnad som ska
bestå av 4 st. hyresrätter och 20 st. bostadsrätter.*

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2014	År 2 2015	År 3 2016	År 4 2017	År 5 2018	År 6 2019	År 7 2020	År 8 2021	År 9 2022	År 10 2023	År 11 2024
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr	10 774 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr	404 025 kr
Driftkostnader	380 730 kr	388 345 kr	396 111 kr	404 034 kr	412 114 kr	420 357 kr	428 764 kr	437 339 kr	446 086 kr	455 008 kr	464 108 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	21 906 kr	22 344 kr	22 791 kr	23 247 kr	23 712 kr	24 186 kr	24 670 kr	25 163 kr	25 666 kr	26 180 kr	26 703 kr
Avsättning till Ytter fond	55 200 kr	56 304 kr	57 430 kr	58 579 kr	59 750 kr	60 945 kr	62 164 kr	63 407 kr	64 676 kr	65 969 kr	67 288 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	311 340 kr	317 567 kr	323 918 kr	330 396 kr	337 004 kr	343 745 kr	350 619 kr	357 632 kr	364 784 kr	372 080 kr	379 522 kr
Hyror lokaler	33 100 kr	33 762 kr	34 437 kr	35 126 kr	35 829 kr	36 545 kr	37 276 kr	38 021 kr	38 782 kr	39 558 kr	40 349 kr
Årsavgifter medlemmar	517 421 kr	519 689 kr	522 002 kr	524 362 kr	526 768 kr	529 223 kr	531 727 kr	534 281 kr	536 886 kr	539 544 kr	542 254 kr
Årsavgift kr/kvm	661 kr/m ²	664 kr/m ²	667 kr/m ²	670 kr/m ²	673 kr/m ²	676 kr/m ²	679 kr/m ²	682 kr/m ²	686 kr/m ²	689 kr/m ²	693 kr/m ²
Bostadsrättsnya	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²	783,0 m ²
Antagon genomsnittsränta enl ekon-plan	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrsubveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<p>Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, åtminst 0,10% av taxeringsvärdet. I ovanstående prognos är avsättning gjord med 0,30% av taxeringsvärdet. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.</p>											
Känslighetsanalys I											
AR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	661 kr/m ²	664 kr/m ²	667 kr/m ²	670 kr/m ²	673 kr/m ²	676 kr/m ²	679 kr/m ²	682 kr/m ²	686 kr/m ²	689 kr/m ²	693 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå +1%	798 kr/m ²	801 kr/m ²	804 kr/m ²	807 kr/m ²	810 kr/m ²	813 kr/m ²	817 kr/m ²	820 kr/m ²	823 kr/m ²	827 kr/m ²	830 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	936 kr/m ²	939 kr/m ²	942 kr/m ²	945 kr/m ²	948 kr/m ²	951 kr/m ²	954 kr/m ²	958 kr/m ²	961 kr/m ²	964 kr/m ²	968 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	523 kr/m ²	526 kr/m ²	529 kr/m ²	532 kr/m ²	535 kr/m ²	538 kr/m ²	541 kr/m ²	545 kr/m ²	548 kr/m ²	551 kr/m ²	555 kr/m ²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå +1%	661 kr/m ²	669 kr/m ²	678 kr/m ²	687 kr/m ²	696 kr/m ²	706 kr/m ²	716 kr/m ²	726 kr/m ²	737 kr/m ²	749 kr/m ²	760 kr/m ²
Dagens inflationsnivå -1%	661 kr/m ²	658 kr/m ²	655 kr/m ²	653 kr/m ²	650 kr/m ²	647 kr/m ²	644 kr/m ²	641 kr/m ²	638 kr/m ²	634 kr/m ²	630 kr/m ²
Känslighetsanalys II											
Föreningens skulder (år 1)	7 207 000 kr	22,26%	728 099 kr	15,5%	595 kr/m ²	15,2%	743 kr/m ²				
Dagens ränto- inflations- och dagens anslutningsgrad +10%	14 274 000 kr	44,08%	993 111 kr								
Dagens anslutningsgrad -10%											

Den här analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 78%. Utelivna insatser lånrefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt 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 driftkostnaderna 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 så kallat oäkta bostadsföretag.


Härmed ansöker styrelsen om registrering av den ekonomiska planen.

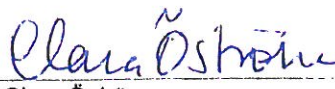
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Midsommarkransens Martall 37
Stockholm den 1 februari 2014


Peder Ekman


Clara Öström


Anders Öström

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Midsommarkransens Martall 37, org. nr 769620-6825 får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningens utlåtande, aktieöverlåtelseavtal i koncept, bankoffert, aviseringslistor, mätbevis, sammanställning av hyror och taxebundna kostnader, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

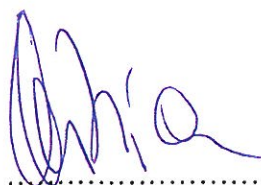
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningens protokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,75 %. 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 har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

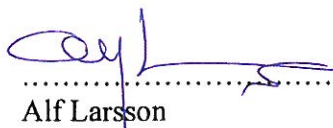
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2014-02-28



Ole Lien



Alf Larsson

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