

Bostadsrättsförening Barisen 1

orgnr. 769617-4395

Ekonomisk plan
upprättad 2009-09-11

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	3
Objekt.....	3
Byggnad.....	4
Av besiktningsmannen bedömda renoveringar ca 2010.....	6
<i>Taxeringsvärde 2007</i>	7
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i>	7
<i>Beräkning av årliga kostnader</i>	8
<i>Beräkning av årliga intäkter</i>	9
<i>Tabell/Lägenhetsförteckning</i>	10
<i>Prognos/Känslighetsanalys</i>	12
<i>Särskilda förhållanden</i>	13
<i>Intyg</i>	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Barisen 1, som registrerats hos Bolagsverket 2007-09-24 med organisationsnummer 769617-4395, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen 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 marknads-
mässigt.

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.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning	Stockholm Barisen 1
Adress	Stöttingsgränd 4-20, jämna nummer, Västertorp
Kommun/församling	Stockholm/Brännkyrka
Förening	Brf Barisen 1
Tomt	Lagfart
Tomtareal	4 667 kvm
Gällande planbestämmelser	Stadsplan fastställd 1948-07-16 (aktbeteckning 0180-3525) Tomtindelning fastställd 1948-10-19 (aktbeteckning 0180- B160/1948)
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens nät
Läge	Beläget invid Västertorps tunnelbanestation i Stockholms södra ytterstad. Området är i huvudsak uppfört under 1950-talet och får anses som ett attraktivt bostadsläge i närförort. Fastighetens läge invid Västertorps centrum och alldeles invid tunnelbanestationen faktorer som ökar områdets attraktionskraft.

Byggnad

Byggnadsår	1950
Typ	2 st flerfamiljshus i 3- våningar samt källare och vind. Typkod 320
Lägenhetsyta	Bostäder 54 st 3186 kvm Lokal/lager 8 st <u>451 kvm</u> <i>Totalt</i> <i>3 637 kvm</i>
	Ytorna ovan är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.
Fördelning	18 st 1 rok, badrum 18 st 2 rok, badrum 18 st 3 rok, badrum
Standard	Modern
Källarutrymmen	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, några hyreslokaler
Vind	Ej inredd
Undergrund	I huvudsak berg
Grundläggning	Grundmurar av betong direkt till berg eller friktionsmark
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Ytterväggar	Lättbetong som bärande stomme
Yttertak	Betongtegel, lite falsad plåt
Fasad	Betongsockel, puts i våningsplanen
Balkonger	Betongplatta, räcken, plåtskärmar
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar
Trapphus	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcken
Portar/dörrar	Entrédörrar i lackat trä med glasade partier Lägenhetsdörrar av så kallad säkerhetstyp eller äldre dörrar av trä
Inv. väggar	Målade / tapetserade
Inv. tak	Målade

Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredningar	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum	Klinker på golv, kakel på vägg vid badkar/dusch, målad väv på vägg i övrigt, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder
Tvättstuga	Fastighetstvättstuga saknas, kommer att byggas
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 2008.
Värmedistribution	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis från ca 1980-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med avluftsventiler i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönster.
Elinstallationer	Huvuddelen av alla elinstallationer är från byggnadsåret. 1-fas installationer i lägenheter.
Sophantering	Separat sophus på gården för både hushålls – och andra sopor
Tomt/mark	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong till entréer och på parkeringsplatser. Betongtrappor med smidesräcken till källare.
OVK-besiktning	OVK besiktning utförd och godkänd till 2013, då ny besiktning senast skall ske
Energibesiktning	Utförd
Allmänt	Byggnader uppförda 1950. Alla byggnader har utbytta undertak, är omputsade och har renoverade balkonger. Underhållsbehov finns främst avseende VA-stammar, badrum, fönster samt elinstallationer. Fastigheten saknar egen tvättstuga. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Av besiktningsmannen bedömda reoveringar

Fönster/fönsterdörrar	Ommålning/reovering mm
Dörrar	Justering/målning/låsbyten i erforderlig omfattning
Allmänna utr/källare	Anordnande av fastighetstvättstuga
Värmedistribution	Utbyte radiator och stamregleringsventiler
Avlopp/vatten/sanitet	Utbyte VA-stammar inklusive badrumsreovering
Elanläggning	Utbyte elinstallationer
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnader för ovanstående arbeten har bedömts ej överstiga 12 950 000 kr inkl. moms
Anmärkning	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna. Då stamreoveringen beräknas ta ett par år att utföra lånas endast hälften av kostnaderna upp år 1. Den andra halvan beräknas låna upp något år senare. Sannolikt behöver inte allt lånas upp då föreningen sannolikt får några lägenheter lediga se prognos sid. 12. Föreningen beräknas under de första åren få inkomster utöver budget i form av lägenhetsförsäljningar. En del av åtgärderna beräknas också kunna finansieras inom ramen för löpande underhåll. Vidare har hänsyn ej tagits till möjliga besparingar, från ca 200 000 kr på årsbasis, som det rådande ränteläget ger möjlighet till.

Taxeringsvärde 2007

Stockholm Svärdet

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	12 197	varav	11 800	397
Byggnad	19 520	varav	18 200	1 320
<i>Summa</i>	<i>31 717</i>		<i>30 000</i>	<i>1 717</i>

Försäkring

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	37 000 000 kr
Lagfart	557 000 kr
Pantbrevskostnader	360 000 kr
Dispositionsfond	6 700 000 kr
Bredband	825 000 kr
Inre fond	525 000 kr ¹⁾
Initialkostnader	675 000 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>46 642 000 kr</i>

Finansieringsplan 2)

Långivare	Belopp	Ränta % 3)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	17 642 680 kr	3,92%	691 593 kr
<i>Summa lån</i>	<i>17 642 680 kr</i>		<i>691 593 kr</i>
Insats från medlemmar	28 999 320 kr		
<i>Summa finansiering</i>	<i>46 642 000 kr</i>		

1) Avsättning med 15 000 kr/lägenhet till de som beräknar köpa sin lägenhet på tillträdesdagen.

2) Finansieringen är baserad på att ca 65% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 35 % kvarstår som hyresrättslägenheter (Lgh 205-212 och 223-233). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 65% anslutningsgrad.

3) Bindningstid för lån kommer att mixas maximalt till angiven genomsnittsränta. Lånet beräknas att bindas till 1/3 rörlig ränta, 1/3 2-årig ränta samt 1/3 på längre tid.

Beräkning av årliga kostnader 1)

Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	<u>17 642 680 kr</u>	3,92%	0 kr	<u>691 593 kr</u>
Summa	17 642 680 kr			691 593 kr

Kostnad för lån per tre år 2 074 779 kr
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

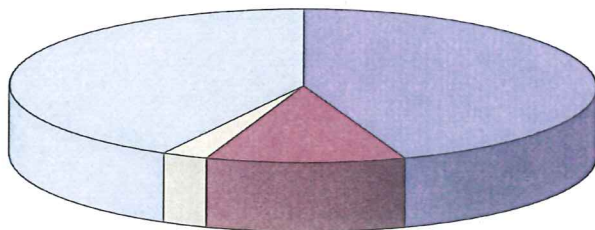
Fastighetsskatt, kommunal avgift	<u>87 370 kr</u>
<i>Summa totala kostnader</i>	<u>2 078 963 kr</u>

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

2) Enligt planen beräknas föreningen få 19 hyresrätter (1 108 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kan amortering ske.

Beräkning av årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder	922 920 kr
Hysesintäkter, lokaler	227 310 kr
Hyror p-platser 27 st	51 840 kr
Årsavgifter från medlemmar	876 893 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>2 078 963 kr</i>



- Hysesintäkter, bostäder
- Hysesintäkter, lokaler
- Hyror p-platser 27 st
- Årsavgifter från medlemmar

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats	Andelstal 65 %	Andelstal 100 %	Årsavgift (om br)	Årshyra (om hr)
205	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	50 664 kr
206	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	49 392 kr
207	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 048 kr
208	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 864 kr
209	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 432 kr
210	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	49 968 kr
211	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	49 416 kr
212	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 576 kr
213	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	50 112 kr
214	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 552 kr
215	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	49 320 kr
216	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 816 kr
217	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	49 656 kr
218	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	47 928 kr
219	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 840 kr
220	59 m ²	814 200 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	50 088 kr
221	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 360 kr
222	59 m ²	838 626 kr	2,8393%	1,8519%	24 897 kr	48 096 kr
223	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 056 kr
224	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 432 kr
225	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	57 576 kr
226	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 448 kr
227	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	60 144 kr
228	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	40 056 kr
229	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 168 kr
230	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	57 072 kr
231	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	40 344 kr
232	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 704 kr
233	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	40 560 kr
234	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	57 696 kr
235	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 008 kr
236	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 928 kr
237	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	56 304 kr
238	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	41 280 kr
239	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 728 kr
240	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 168 kr
241	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 856 kr
242	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 464 kr
243	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 912 kr
244	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	56 784 kr
245	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	41 568 kr
246	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	57 384 kr
247	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	56 160 kr
248	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 720 kr
249	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	56 904 kr
250	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 472 kr
251	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 128 kr

252	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	39 264 kr
253	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 544 kr
254	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 800 kr
255	46 m ²	634 800 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	38 640 kr
256	72 m ²	993 600 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 224 kr
257	46 m ²	653 844 kr	2,2137%	1,4438%	19 411 kr	40 008 kr
258	72 m ²	1 023 408 kr	3,4649%	2,2599%	30 383 kr	58 200 kr

Andelstalet är baserat på insats och visas vid ca 65 %, enligt sid 7, respektive 100 % anslutningsgrad. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Prognos/Känslighetsanalys

Prognos

	År 1 2009	År 2 2010	År 3 2011	År 4 2012	År 5 2013	År 6 2014	År 7 2015	År 8 2016	År 9 2017	År 10 2018	År 11 2019
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

12

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Lansbelopp	17 642 690 kr	23 762 680 kr	21 462 690 kr	21 462 680 kr	19 162 690 kr	19 162 680 kr	19 162 680 kr	19 162 680 kr	19 162 690 kr	19 162 680 kr	19 162 690 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	691 593 kr	931 497 kr	841 337 kr	841 337 kr	751 177 kr	751 177 kr	751 177 kr	751 177 kr	751 177 kr	751 177 kr	751 177 kr
Driftkostnader	1 300 000 kr	1 326 000 kr	1 352 520 kr	1 379 570 kr	1 407 162 kr	1 435 305 kr	1 464 011 kr	1 493 291 kr	1 523 157 kr	1 553 620 kr	1 584 693 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	95 000 kr	96 900 kr	98 838 kr	100 815 kr	102 831 kr	104 888 kr	106 985 kr
Övriga kostnader											
Fastighetskost	87 370 kr	89 117 kr	90 900 kr	92 718 kr	94 572 kr	96 464 kr	98 393 kr	100 361 kr	102 388 kr	104 415 kr	106 504 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	922 920 kr	1 078 178 kr	1 001 742 kr	1 021 777 kr	944 212 kr	963 097 kr	982 359 kr	1 002 006 kr	1 022 046 kr	1 042 487 kr	1 063 336 kr
Hyror lokaler	227 310 kr	231 856 kr	236 493 kr	241 223 kr	246 048 kr	250 969 kr	255 988 kr	261 108 kr	266 330 kr	271 656 kr	277 090 kr
Hyror p-platser	51 840 kr	52 877 kr	53 934 kr	55 013 kr	56 113 kr	57 236 kr	58 380 kr	59 548 kr	60 739 kr	61 954 kr	63 193 kr
Arsavgifter medlemmar	876 893 kr	983 703 kr	992 587 kr	995 612 kr	1 101 538 kr	1 108 545 kr	1 115 692 kr	1 122 983 kr	1 130 419 kr	1 138 003 kr	1 145 740 kr

Arsavgift kr/kvm	422 kr/m ²	473 kr/m ²	452 kr/m ²	453 kr/m ²	476 kr/m ²	479 kr/m ²	482 kr/m ²	485 kr/m ²	489 kr/m ²	492 kr/m ²	495 kr/m ²
Månadsavgift 59 kvm	2 075 kr/mån	2 327 kr/mån	2 222 kr/mån	2 229 kr/mån	2 340 kr/mån	2 355 kr/mån	2 371 kr/mån	2 386 kr/mån	2 402 kr/mån	2 418 kr/mån	2 434 kr/mån

Bostadsräntya	2 078 m ²	2 078 m ²	2 196 m ²	2 196 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²	2 314 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%	3,92%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fastigheten förväntas 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.

Föreningen har ej beräknats all göra några amorteringar annat än när lägenheter säljs. Föreningen beräknar sälja 4 lägenheter för ca 20 000 kr/kvm under de första fem åren.

År 2 lånar föreningen ytterligare 6 Mkr + pantbrev 120 000 kr för att kunna utföra renoveringar. För de kvarvarande hyresgästerna höjs hyran efter slambylt med 600 kr/kvm. Föreningen kommer att avslå att ta ut några hyreshöjningar de första 3 åren, detta kostar ca 18 500 kr/år. Den år 2 ovan redovisade höjningen för badrumrenoveringarna kommer därmed att senareläggas. Allt detta bedöms gynnans inom föreningens budgeterade kostnader.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Ökad uppläming med 1 Mkr innebär att årsavgiften höjs med ca 90 öre/kvm/mån.

Känslighetsanalys

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	876 893 kr	983 703 kr	992 587 kr	995 612 kr	1 101 538 kr	1 108 545 kr	1 115 692 kr	1 122 983 kr	1 130 419 kr	1 138 003 kr	1 145 740 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1%	1 053 320 kr	1 221 330 kr	1 207 214 kr	1 210 239 kr	1 293 164 kr	1 300 172 kr	1 307 319 kr	1 314 609 kr	1 322 045 kr	1 329 630 kr	1 337 367 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå +2%	1 229 747 kr	1 458 957 kr	1 421 841 kr	1 424 866 kr	1 484 791 kr	1 491 798 kr	1 498 946 kr	1 506 236 kr	1 513 672 kr	1 521 257 kr	1 528 994 kr
3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	700 466 kr	746 076 kr	777 960 kr	780 985 kr	909 911 kr	916 918 kr	924 066 kr	931 356 kr	938 792 kr	946 377 kr	954 113 kr

Dagens räntnivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	876 893 kr	985 556 kr	995 018 kr	999 628 kr	1 107 217 kr	1 117 898 kr	1 128 900 kr	1 140 231 kr	1 151 903 kr	1 163 925 kr	1 176 307 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	876 893 kr	981 850 kr	990 194 kr	991 682 kr	1 096 026 kr	1 099 474 kr	1 102 957 kr	1 106 475 kr	1 110 028 kr	1 113 616 kr	1 117 241 kr

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

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 yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

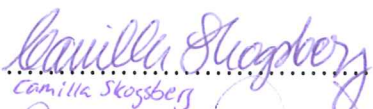
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

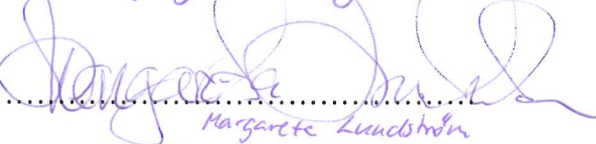
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

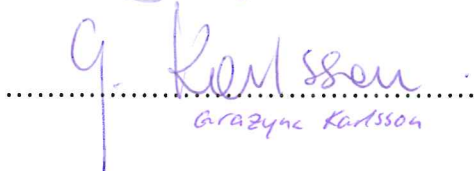
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm 2009 -09-12


.....


.....


.....

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Barisen 1 org. nr 769617-4395 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande 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, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.


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

Vi har särskilt noterat att hela det bedömda renoveringsbehovet ej täcks kostnadsmässigt i initialskedet. Ej initialt finansierad del kalkyleras täckas med försäljning av kvarvarande hyresrätter. Om sådana vakanser ej uppstår måste renoveringskostnaden finansieras med utökad belåning.

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 2009-09-18


.....
Anders Fredriksson


.....
Ole Lien

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