

EKONOMISK PLAN

BRF STABEN 6
769627-9558

augusti 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	10
9.3.1	90 % anslutning	10
9.3.2	80 % anslutning	11
10	Lägenhetsredovisning	12
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF STABEN 6

1 ALLMÄNT

Brf Staben 6 med org.nr. 769627-9558 har registrerats hos Bolagsverket 2014-04-10. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande 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.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Staben 6. Brf Staben 6 förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

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	Staben 6
Kommun	Östersund
Församling	Östersund
Adress/belägenhet	Storgatan 53 A-D, 831 33 Östersund
Tomtarea	1 461 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1991-08-13

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Fjärrvärmeledning.
Försäkring	Fastigheten kommer att 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	1931
Renoveringsår	1990
Byggnadstyp	Flerbostadshus samt källare.
Uthyrningsbar area	1 553 m ² .
Bostadslägenheter	17 lägenheter om sammanlagt 1 287 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 266 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och förråd i källare
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, undercentral belägen i källare
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning
Hiss	1 st, 630 kg motsvarande 8 personer
Grundläggning	Gjuten källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Trä
Yttertak	Falsad plåt, avvattning via hängrännor försedda med elkabelvärmare
Fasader	Puts
Fönster	2+1-glas, träram
Trapphus, entré	Plastmatta/marmor, målad väv

Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 mangel, torkrum med fläkt, belägen i källare
Sophantering	Sopkärl i soprum på gård, gemensam med grannfastigheten Staben 14 (förmån Staben 6)
Övrigt	Kabel-TV och bredband.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Oktopal AB, den 8 maj 2014. Kompletterande besiktning utförd av Projektledarhuset AB den 9 juli 2014. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet och det kompletterande besiktningen till ca 1 780 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 180 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden, lånefinansieras eller om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 11 275 000 kr, fördelat på bostäder 9 868 000 kr och lokaler 1 407 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	19 000 000	12 234
Lagfartskostnad ¹	170 775	
Pantbrevskostnad ²	-	
Ombildningskostnad	362 500	
Reparationsfond	1 180 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
Anskaffningskostnad	20 813 275	13 402

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

² Fastigheten är idag samintecknad med andra fastigheter. Föreningen kommer få pantbrev motsvarande föreningens behov.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år ³	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			kr	löptid %
Bottenlån 1	2 500 000	ca 5 år	3,80	95 000	25 000	120 000	4,00	
Bottenlån 2	2 500 000	ca 3 år	3,40	85 000	-	85 000	3,60	
Bottenlån 3	3 000 000	ca 1 år	3,25	97 500	-	97 500	3,50	
Lån vilande insatser 1	1 998 611	Rörlig	3,25	64 955	-	64 955	3,25	
Summa lån år 1	9 998 611	Snittränta:	3,43	342 455	25 000	367 455	3,60	
Insatser	10 814 664							
Summa finansiering år 1	20 813 275							

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	40 000	26
Värme	165 000	106
El	60 000	39
Renhållning	50 000	32
Styrelse/revision	15 000	10
Ekonomisk förvaltning	35 000	23
Trappstädning	30 000	19
Fast skötsel	75 000	48
Försäkring	15 000	10
Kabel TV	16 000	10
Övrigt	25 000	16
Löpande underhåll	40 000	26
Summa driftkostnad år 1	566 000	364
Avsättning yttre underhåll:	31 060	20
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7.2 Historiska driftkostnader

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

kr	2011	2012	2013
Vatten	33 000	34 000	38 000
Värme	133 000	162 000	161 000
El	54 000	55 000	58 000
Renhållning	38 000	38 000	48 000
Försäkring	5 000	5 000	5 000
Kabel TV	14 000	15 000	15 000

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	9 868 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	20 689
Taxeringsvärde lokaler	1 407 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	14 070

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	646 796	593
Hysesintäkter bostäder	196 859	1 004
Hysesintäkter lokaler	176 005	662
Totala intäkter år 1	1 019 660	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT 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* i 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.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 780 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 180 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

Enligt nya redovisningsrekommendationer (K2) får fastighetens bokförda värde inte skrivas upp över fastighetens taxeringsvärde vid en bolagsförsäljning. För föreningen beräknas detta medföra en nedskrivning och leda till ett bokföringsmässigt underskott första året. Detta har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och påverkar därmed inte årsavgifterna. Om föreningen istället väljer att tillämpa redovisningsprinciper enligt K3-regelverket så behöver man inte göra någon nedskrivning.

Föreningen har överlåtit (inre) underhållet av byggnaden till sina medlemmar. Medlemmarna förnyar dessa och förlänger succesivt byggnadens livslängd. Dessutom gör föreningen avsättning till yttre underhållsfond som när den används, succesivt förlänger byggnadens livslängd. Avskrivningarna i planen är rak avskrivning med 0,5%/år på byggnadsvärdet.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 85% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	342 455	349 005	348 055	352 105	351 155	354 955	336 957
Avskrivningar	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402
Driftskostnader	566 000	577 320	588 866	600 644	612 657	624 910	689 951
Fastighetsskatt/avgift	34 759	35 454	36 163	36 887	37 624	38 377	42 371
Summa kostnader	1 015 616	1 034 181	1 045 487	1 062 037	1 073 838	1 090 644	1 141 681
Årsavgift/m ² (bostäder)	593	605	617	629	642	655	723
Årsavgifter bostäder	646 796	659 732	672 927	686 385	700 113	714 115	788 441
Hysesintäkter bostäder	196 859	200 796	204 812	208 908	213 087	217 348	239 970
Hysesintäkter lokaler	176 005	179 525	183 116	186 778	190 513	194 324	214 549
Summa intäkter	1 019 660	1 040 053	1 060 854	1 082 071	1 103 713	1 125 787	1 242 960
Årets Resultat	4 044	5 872	15 368	20 034	29 875	35 144	101 279
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	4 044	5 872	15 368	20 034	29 875	35 144	101 279
Återföring avskrivningar	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402
Amorteringar	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-99 986	-99 986
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	51 446	53 274	62 770	67 436	77 277	7 560	73 695
Avsättning till yttre underhåll	-31 060	-31 681	-32 315	-32 961	-33 620	-34 293	-37 862
Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond	20 386	21 593	30 455	34 475	43 657	-26 733	35 833
Ingående saldo kassa	1 280 000	1 384 000	1 447 000	1 514 000	1 592 000	1 599 000	1 834 000
Ackumulerat saldo kassa	446	720	490	927	204	763	061
Ackumulerad avsättning till underhåll	1 211 060	1 242 741	1 275 056	1 308 017	1 341 637	1 375 930	1 557 960

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	4,43%	4,42%	4,42%	4,42%	4,42%	4,42%	4,42%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	442 441	441 241	440 041	438 841	437 641	436 441	414 319
Avskrivningar	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402	72 402
Driftkostnader	566 000	582 980	600 469	618 483	637 038	656 149	760 657
Fastighetskatt/avgift	34 759	35 802	36 876	37 982	39 122	40 295	46 713
Summa kostnader	1 115 602	1 132 425	1 149 788	1 167 709	1 186 203	1 205 288	1 294 091
Återföring avskrivningar	-72 402	-72 402	-72 402	-72 402	-72 402	-72 402	-72 402
Amorteringar	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	99 986	99 986
Avsättning underhållsfond	31 060	31 992	32 952	33 940	34 958	36 007	41 742
Summa utgifter och avsättningar	1 099 260	1 117 015	1 135 338	1 154 247	1 173 759	1 268 878	1 363 417
Hysesintäkter mm	372 864	384 050	395 571	407 439	419 662	432 252	501 098
Avgifter	742 738	748 375	754 217	760 270	766 541	836 627	862 319
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	14,8%	13,4%	12,1%	10,8%	9,5%	17,2%	9,4%
Summa intäkter	1 115 602	1 132 425	1 149 788	1 167 709	1 186 203	1 268 878	1 363 417
Årets resultat	0	0	0	0	0	63 591	69 326
Betalnetto efter fondavsättning	16 342	15 410	14 451	13 462	12 444	0	0

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

9.3.1 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	319 143	325 693	324 743	328 793	327 843	331 643	314 811
Övriga kostnader	673 161	685 176	697 432	709 932	722 683	735 689	804 724
Summa kostnader och avsättningar	992 304	1 010 870	1 022 175	1 038 726	1 050 526	1 067 332	1 119 535
Summa utgifter och avsättningar	975 962	995 149	1 007 088	1 024 285	1 036 744	1 122 036	1 177 808
Hysesintäkter	299 369	305 356	311 463	317 692	324 046	330 527	364 929
Avgiftsintäkter	692 936	705 514	710 712	721 033	726 480	791 509	812 880
Summa intäkter	992 304	1 010 870	1 022 175	1 038 726	1 050 526	1 122 036	1 177 808
Årets resultat	0	0	0	0	0	54 704	58 273
Betalnetto efter fondavsättning	16 342	15 721	15 087	14 441	13 782	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	598	609	614	622	627	683	702
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,9%	0,7%	-0,5%	-1,1%	-2,3%	4,4%	-2,9%

9.3.2 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	360 786	367 336	366 386	370 436	369 486	373 286	354 372
Övriga kostnader	673 161	685 176	697 432	709 932	722 683	735 689	804 724
Summa kostnader	1 033 948	1 052 513	1 063 818	1 080 369	1 092 169	1 108 975	1 159 096
Summa utgifter och avsättningar	1 017 605	1 036 792	1 048 731	1 065 928	1 078 387	1 176 492	1 230 182
Hysesintäkter	422 732	431 187	439 811	448 607	457 579	466 730	515 308
Avgiftsintäkter	611 215	621 326	624 008	631 762	634 591	709 762	714 874
Summa intäkter	1 033 948	1 052 513	1 063 818	1 080 369	1 092 169	1 176 492	1 230 182
Årets resultat	0	0	0	0	0	67 517	71 086
Betalnetto efter fondavsättning	16 342	15 721	15 087	14 441	13 782	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	594	603	606	614	616	689	694
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,1%	-0,2%	-1,7%	-2,5%	-4,0%	5,3%	-3,9%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1001	bv	3 rok	98	7,3948	8,7550	908 838	9 274	-	4 719	7 123
1002	bv	1,5 rok	68	5,3596	-	-	-	658 712	-	5 498
1003	bv	2 rok	78	6,0380	7,1486	742 088	9 514	-	3 853	5 652
1004	bv	3 rok	104	7,8019	9,2369	958 862	9 220	-	4 979	7 626
1005	1	3 rok	91	6,9199	8,1928	877 131	9 639	-	4 416	7 407
1006	1	1,5 rok	52	4,2741	5,0602	541 758	10 418	-	2 727	4 636
1007	1	1,5 rok, bkg	48	4,0027	-	-	-	532 361	-	4 332
1008	1	1 rok	44	3,7313	4,4177	472 963	10 749	-	2 381	4 025
1009	1	2 rok, bkg	63	5,0204	5,9438	661 350	10 498	-	3 204	5 444
1010	1	1,5 rok	66	5,2239	6,1847	662 148	10 033	-	3 334	5 672
1011	1	2 rok, bkg	80	6,1737	-	-	-	807 539	-	6 575
1012	1	3 rok	107	8,0054	9,4779	1 014 720	9 483	-	5 109	7 266
1013	2	3 rok, bkg	102	7,6662	9,0763	1 026 125	10 060	-	4 892	7 653
1014	2	1 rok	49	4,0706	4,8193	531 588	10 849	-	2 598	4 445
1015	2	1 rok	49	4,0706	4,8193	531 588	10 849	-	2 598	4 411
1016	2	3 rok, bkg	108	8,0733	9,5582	1 079 278	9 993	-	5 152	8 462
1017	2	2 rok	80	6,1737	7,3092	806 226	10 078	-	3 940	6 576
Lokaler										
1207	-	-	50	-	-	-	-	-	-	300
2801	-	-	216	-	-	-	-	-	-	14 367
Totalt			1 553	100,00	100,00	10 814 664	9 913	1 998 611	53 900	117 470

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra med 50% och ytan med 50%.

Därutöver har justering för våningsplan gjorts med följande:

BV: -3%

1 tr: +/-0%

Vindplan: +3%

Samt ett påslag för balkong med +25.000 kr.

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal.

Andelstalet har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.


Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyra 2014		Löptid	Index-%
			m ²	Hyresgäst	kr/år	kr/m ²		
1207	-	Förråd	50	Gunilla Nilsson	3 600	72	2014-06-30	-
2801	-	Hotell	216	Hotell Aston i Östersund AB	172 405	798	2016-05-31	-

1.1 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

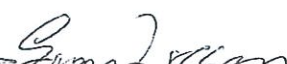
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas 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 enl 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.


Östersund den 29/8 2014


Camilla ~~Larsson~~ Torndalen


Mari Blomqvist


Björn Karlström


Simon Larsson


Petra Sundqvist

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Staben 6*, Östersunds kommun, organisationsnummer 769627-3908, 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:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Statusbesiktning Oktopal, 2014-05-08
Kostnadsberäkningar för renoveringar mm, Projektledarhuset AB, 2014-07-09
Fastighetsinformation
Bankoffert Länsförsäkringar, Swedbank, Handelsbanken samt Nordea
Hyreskontrakt, lokaler
Hyresgästlista
Fastighetsöverlåtelseavtal utkast
Aktieöverlåtelseavtal. utkast

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-09-02



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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