

Ekonomisk plan för Brf Norra Anckaret

Klara Norra Kyrkogata 32, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Norra Anckaret, 111 22 Stockholm, org. nr: 769602-1679

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- F. Redovisning av lägenheter**
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11**
- H. Känslighetsanalys**
- I. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Norra Anckaret med org. nr: 769602-1679 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 18 april år 1997 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har fått ett erbjudande av Fastighetsägaren att förvärva fastigheten Bryggaren 18. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Norra Anckaret kommer att förvärva samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Bryggaren 18. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Norra Anckaret från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens omsorg.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Bryggaren 18 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Säljaren..

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

Avtalet om köp av aktier i aktiebolaget garanterar bostadsrättsföreningens skadeslöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt av Säljaren.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt på för fastigheten bedömda värden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens låneböroda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under kvartal 4 år 2013 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Samtliga bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Föreningen innefattar fastigheten Bryggaren 18.

Fastigheten Bryggaren 18 är avstyckad från stamfastigheten Bryggaren 16. Föreningen kommer att ha tillgång till innergård, lägenhetsförråd samt driftsutrymmen via servitut.

Fastigheten Bryggaren 18 kommer fortsättningsvis att dela värme och vatten med stamfastigheten Bryggaren 16 genom en gemensamhetsanläggning, Bryggaren GA:1. Bryggaren 18 kommer via andelstalet 10/100 att dela på den totala värmekostnaden, vattenkostnaden samt elkostnaden för både Bryggaren 16 och 18. Samma andelstal gäller för driften och underhållet av anläggningarna.

På fastigheten finns en byggnad. Byggnaden har ett trapphus med 3 våningsplan och saknar hiss. Byggnaden inrymmer totalt 6 bostadslägenheter, 3 lokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga kommersiella lokaler utom en är för närvarande uthyrda. Den outhyrda lokalen kommer sannolikt att hyras ut intill föreningens tillträde motsvarande en årshyra om ca 85 000 kr.

Fastigheten kommer att registreras för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Samtliga lokalhyresgäster beräknas erlägga moms. Föreningen kommer till följd av detta att kunna dra av moms för drift och förvaltning motsvarande momsgraden. Den ekonomiska planen upptar dock ej återläggning av moms.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Bryggaren 18
Adress: Klara Norra Kyrkogata 32
Tomtens areal: 200 kvm

Bostadsarea: 450 kvm (6 lgh)
Lokalarea: 130 kvm (3 enheter)
580 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med 1 byggnad. Byggnaden är uppförd omkring ca 1750 tal med en utbyggnad ca 1985. I och med att man byggde ut huset så totalrenoverades huset i sin helhet och löpande underhåll är utfört.

Byggnaden inrymmer 3 våningsplan och entréplan.
Lägenhetsförråd finns i nära anslutning i Bryggaren 16 (stamfastigheten) och nyttjas via servitut.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Undercentralen är belägen i källaren i fastigheten Bryggaren 16 (stamfastigheten). Föreningen ansvarar för 10 % av drift och underhåll av centralen. Rätt genom servitut och gemensamhetsanläggning.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation med fläktenhet på vinden. Tilluft i form av springventiler i fönster. Mekanisk till- och frånluft till lokalerna.

El: Elmätare för bostäder är belägna i trapphuset. Hyresgästerna har egna elabonnemang avseende hushållsel. El-centralen som betjänar både Bryggaren 18 och 16 är belägen i Bryggaren 16. Föreningen ansvarar för 10 % av drift och underhåll av centralen. Rätt genom servitut och gemensamhetsanläggning.

Sophantering: Hantering av hushållssopor sker i utrymme i anslutning till trapphuset

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Inom föreningen finns en tvättstuga i anslutning till trapphuset. Totalt inrymmer tvättstugan 1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 tvättbänk samt 1 mangel.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård/mark: Innergård mellan byggnaden och byggnaden på Bryggaren 16. Föreningen har rätt att nyttja innergården via servitut.

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Värme	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.1

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya enskilda värmeledningar och övriga för dessa ändamål erforderliga anordningar som är belägna inom den belastande fastigheten och som behövs för ett vattenburet värmesystem.

Spill- och dagvattenledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.2
-------------------------------	--------	------------------	--------------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: rätt att nyttja, underhålla och förnya enskilda spill- och dagvattenledningar och övriga för dess ändamål erforderliga anordningar som är belägna inom den belastande fastigheten.

Ledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.3
-----------	--------	------------------	--------------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya enskilda VVC-varm- och kallvattenledningar och övriga för dess ändamål erforderliga anordningar som är belägna inom den belastande fastigheten.

Elledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.4
-------------	--------	------------------	--------------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya elledningar samt övriga anordningar ingående i ett funktionellt sammanhängande system för elförsörjning som är belägna inom den belastande fastigheten.

Teleledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.5
---------------	--------	------------------	--------------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya enskilda teleledningar (kopparledningar) belägna inom den belastande fastigheten.

Förråd	Förmån	Officialservitut	0180K-2012-17982.6
--------	--------	------------------	--------------------

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya förrådsutrymme med cykel och barnvagnsrum.

Gård Förmån Officialservitut 0180K-2012-17982.7

Bildningsåtgärd: Avstyckning
Beskrivning: Rätt att använda gård för utevistelse.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Bryggaren 18 ingår i gemensamhetsanläggningen Bryggaren GA:1 tillsammans med stamfastigheten Bryggaren 16.

Gemensamhetsanläggningen består av vatten och avloppsledningar, undercentral för värme samt el och telerum.

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Fastigheten Bryggaren 18's andelstal för utförande och drift är 10/100.

Planbestämmelser

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bryggaren m m	1984-05-17	0180-8098
	Genomf. slut: Arkivplats A2 1992-06-30	
Ändring av detaljplan: Citybanan i stockholm	2008-12-04	0180K- P2007- 36070Å
Populärnamn: Vasastaden m fl Ändamål: Tågtunnel	Laga kraft: 2008-12-04 Genomf. start: 2008-12-05 Genomf. slut:	

Tomt

Äganderätt.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsdisposition

Entréplan/ BV: Entré till lokaler. Tvättstuga och soprum. Lägenhetsförråd.

Vån 1-3: Bostäder.

Vindsplan: Driftutrymme.

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar av natursten, torpargrund respektive grundmurar av betong.
Stomme:	Tegel, träbalkar respektive armerad betong.
Bjälklag:	Träkonstruktion på träbalkar respektive armerad betong.
Trapphus entré:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Fasadbehandling:	Naturstens- och betongsockel, natursten i bottenvåning mot gata, puts i våningsplanen. Plåtfasad vid balkonger
Fönster:	3-glas träfönster. Både kopplade och separata bågar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Undercentral belägen i källaren i den stamfastigheten, tillträde genom servitut. Utrustning från 1985.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på vind. Tilluft i form av springventiler i fönster. Mekanisk till- och frånluft (förvärmad) till lokalerna.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcken.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråden för hyresgästerna är belägna i gatuplan i stamfastigheten Bryggaren 16. Servitut för tillgång till lägenhetsförråd i stamfastighet.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Skicket på lägenheterna är varierande. Inredningen härstammar i huvudsak från ombyggnadsåret ca 1985. Lägenheterna har trägolv i vardagsrum, parkett/trægolv eller linoleum/plastmatta i övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Linoleum på golvet. Köksutrustningen består generellt av diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl/frys och skåpinredning i huvudsak från ombyggnadsåret.

- Badrum:** Plastmatta eller klinker på golv samt kaklade väggar och målade tak. Utrustningen består av fristående badkar/dusch samt wc-stol och tvättställ, elhanddukstork.
- WC:** klinkergolv eller plastmatta, målade väggar och tak. WC-stol, tvättställ.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2013-05-16 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 285 000 kr.

Föreningen gör en avsättning till reparationsfonden med totalt till 500 000 kr och görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskillning för fastigheten		24 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	360 000 kr *	
Pantbrev	2%	168 000 kr	
Ombildningskostnad		281 250 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		500 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:		25 309 250 kr	25 309 250 kr**

*Lagfärtskostnaden baseras i planen på köpeskillingen men kan komma att baseras på taxeringsvärdet.
 ** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013</u>			
Taxeringsvärde *			
Bostäder	10 963 000 kr	1210 kr/lgh	7 260 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	5 178 000 kr	1,0%	51 780 kr fastighetsskatt
Totalt	16 141 000 kr		59 040 kr

* Den nybildade fastigheten har ännu ej ålagts taxeringsvärde. Taxeringsvärdet är beräknat enligt. AFT 2013.

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		8 355 740 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		- kr		
				8 355 740 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	2 785 247 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,75%	
Banken xxx	2 785 247 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,75%	
Banken xxx	2 785 247 kr	Pantbrev	5 år	5 år	3,75%	
	8 355 740 kr					
<u>Summa lån</u>						8 355 740 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				16 953 510 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				- kr		
				16 953 510 kr		
<u>Summa insatser</u>						16 953 510 kr
Totala skulder och eget kapital						25 309 250 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		313 340 kr
Räntor		- kr
Amortering		- kr
Avgår i räntebidrag		<u>- kr</u>
Finansieringsnetto		313 340 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		45 000 kr
Ekonomisk förvaltning		30 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		15 000 kr
Elförbrukning		15 000 kr
Vattenförbrukning		95 000 kr
Uppvärmning		15 000 kr
Sophämtning		- kr
Städning		- kr
Kabel tv		20 000 kr
Försäkring		<u>20 000 kr</u>
		235 000 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		48 423 kr
Fond för yttre underhåll (0,1%-0,3 % av fastighetens taxv.)		
Övriga avsättningar		0 kr
Avsättning till utjämningsfond		
Övriga kostnader		- kr
Tomträttsavgäld		59 040 kr
Fastighetsskatt		- kr
Statlig inkomstskatt		<u>107 463 kr</u>

Summa kostnader 655 803 kr

Årsavgifter			248 086 kr
450 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	551 kr		
Övriga intäkter			- kr
Intäkter från brf's hyresrätter			407 717 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler ink samtliga tillägg			<u>407 717 kr</u>
			655 803 kr

Summa intäkter 655 803 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens årliga kostnader											
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr	8 355 740 kr
Räntor	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr	313 340 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	235 000 kr	239 700 kr	244 494 kr	249 384 kr	254 372 kr	259 459 kr	264 648 kr	269 941 kr	275 340 kr	280 847 kr	286 464 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	48 423 kr	49 391 kr	50 379 kr	51 387 kr	52 415 kr	53 463 kr	54 532 kr	55 623 kr	56 735 kr	57 870 kr	59 027 kr
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetskatt	59 040 kr	60 221 kr	61 425 kr	62 654 kr	63 907 kr	65 185 kr	66 489 kr	67 818 kr	69 175 kr	70 558 kr	71 969 kr
Ställig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	655 803 kr	662 653 kr	669 639 kr	676 765 kr	684 033 kr	691 447 kr	699 009 kr	706 723 kr	714 590 kr	722 615 kr	730 801 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler	407 717 kr	407 717 kr	407 717 kr	419 949 kr	419 949 kr	419 949 kr	432 547 kr	432 547 kr	432 547 kr	445 523 kr	445 523 kr
Arsavgifter medlemmar	248 086 kr	254 936 kr	261 922 kr	256 816 kr	264 085 kr	271 499 kr	266 462 kr	274 176 kr	282 043 kr	277 092 kr	285 277 kr
Summa årliga intäkter	655 803 kr	662 653 kr	669 639 kr	676 765 kr	684 033 kr	691 447 kr	699 009 kr	706 723 kr	714 590 kr	722 615 kr	730 801 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,75%
 Inflationstantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parker 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter uppföljts. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.
 I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behövas ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 83 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2013	2014	2015	2016	2017	2016	2019	2020	2021	2022	2023
Arsavgift enligt ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	248 086 kr	254 936 kr	261 922 kr	256 816 kr	264 085 kr	271 499 kr	266 462 kr	274 176 kr	282 043 kr	277 092 kr	285 277 kr
<u>Arsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	331 644 kr	338 493 kr	345 479 kr	340 374 kr	347 642 kr	355 056 kr	350 020 kr	357 733 kr	365 601 kr	360 649 kr	368 835 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	164 529 kr	171 378 kr	178 364 kr	173 259 kr	180 527 kr	187 941 kr	182 905 kr	190 618 kr	198 486 kr	193 534 kr	201 720 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	248 086 kr	258 360 kr	268 942 kr	267 610 kr	278 837 kr	290 400 kr	289 712 kr	301 980 kr	314 615 kr	314 653 kr	328 059 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	248 086 kr	251 511 kr	254 970 kr	246 232 kr	249 780 kr	253 324 kr	244 325 kr	247 960 kr	251 632 kr	242 364 kr	246 109 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,75%
Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Norra Anckaret's förvärv av fastigheten Bryggaren 18, Stockholm, via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vilket kommer att äga fastigheten vid föreningens tillträde.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 20 oktober 2013.
Bostadsrättsföreningen Norra Anckaret



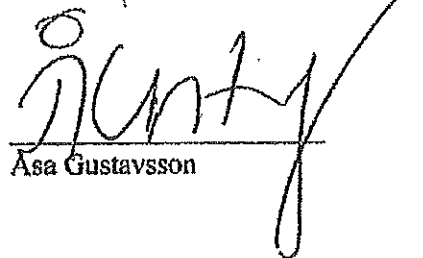
Arne Andersson



Per Norén



Anita Meckelbach



Åsa Gustavsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Norra Anckaret (769602-1679), Stockholm och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, besiktningsprotokoll Projektledarhuset 2013-05-30, hyresavtal lokaler och fastighetsbildningshandlingar) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen som antas erhållas efter upphandling uppgår till 3,75 %, vilket motsvarar en 4 -5 år bunden marknadsränta hösten 2013. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

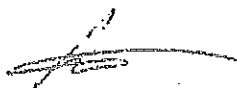
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll från Projektledarhuset. En avsättning till reparationsfond görs i samband med fastighetsförvärvet. Den täcker föreningens kostnader för att avhjälpa brister enligt besiktningsprotokollet.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell. Vi har inte fått se säljarens skadeförsäkringsgaranti avseende bolagsförvärvet som omnämns i ekonomiska planen.

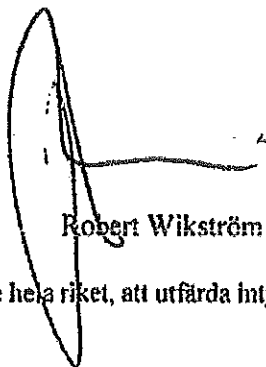
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer finnas 6 bostadslägenheter. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av ett hus varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 29 oktober 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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