

Ekonomisk plan för Brf Stjärnfallet 21

Upplandsgatan 28, 30, 32, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21, 113 28 Stockholm, org. nr: 769605-9653

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 Stjärnfallet 21 med org. nr: 769605-9653 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 1 augusti år 2000 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 har upprättat denna nya ekonomiska plan att ersätta den tidigare planen som registrerats hos Bolagsverket den 2013-06-26. Bostadsrättsföreningens medlemmar fattade den 2013-06-19 stämmobeslut att förvärva fastigheten Stjärnfallet 21 genom ombildning. Föreningen kommer att tillträda fastigheten senast under kvartal fyra 2013. Anledningen till att ny plan upprättats är att uppslutningen sjunkit varpå föreningens lånebehov ökat.

Bostadsrättsföreningen har med Architector Fastigheter AB förhandlat om förvärv av fastigheten Stjärnfallet 21. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskillning. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag (Jabetza Förvaltning AB), d.v.s. bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 kommer att förvärva samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Stjärnfallet 21. Fastigheten kommer efter förvärvet att transporteras till bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 från aktiebolaget. Förutsatt att transporten godkänns och stämpelskatten fastställs till 1,5 % av taxeringsvärdet 2012 kommer aktiebolaget Jabetza Förvaltning AB att likvideras genom säljarens omsorg. I händelse av att även bolaget åläggs stämpelskatt skall föreningen avvakta med likvideringen och begära uppskov med erlagd stämpelskatt (1,5% av taxvärdet 2012) samt erlagga mellanskillnaden mellan bolagets stämpelskatt (4,25% av taxvärdet 2012) och redan erlagd stämpelskatt. Enligt aktieöverlåtelseavtalet skall Säljaren ersätta föreningen för denna mellanskillnad. Föreningen kommer således inte att drabbas av en högre stämpelskattkostnad än vad som beräknats i denna ekonomiska plan (1,5% av taxvärdet 2012).

Det nystartade bolaget kommer som sin enda tillgång att äga fastigheten Stjärnfallet 21 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Architector Fastigheter AB.

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

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012 om 149 200 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har efter offertförfarande upphandlat lån hos SEB.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2013 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stjärnfallet 21.

På fastigheten finns ett flerbostadshus med en matvarubutik i gatuplan, med underliggande garageplan vilket inrymmer 39 garageplatser och 1 Mc-plats. Byggnaden inrymmer idag 85 bostadslägenheter samt 1 matvarubutik, 1 lagerlokal, garageplan och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lägenheter, förutom två, lgh nr 4310 och lgh nr 4702 är för närvarande uthyrda. Ytterligare två lägenheter, nr 4107 och nr 4409 är uppsagda av hyresvärderna och bedöms bli vakanta under första kvartalet 2013.

Samtliga lokaler förutom en (nr 4286) är för närvarande uthyrda. Den ekonomiska planen tar ej upp hyra för den vakanta lagerlokalen.

De vakanta lägenheterna kommer efter föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätter och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten. Föreningens vinst om ca 4 000 000 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Föreningen räknar med att finansiera förvärvet genom:

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - Lån i SEB | 137 432 346 kr |
| - Säljrevers | 6 966 050 kr |
| - Lån ur egen renoveringsfond | 9 263 275 kr |
| - Insatser per tillträdet | <u>175 850 579 kr</u> |
| | 329 512 250 kr |

Föreningen räknar med att lösa säljreversen samt att återföra lånet från renoveringsfonden under det första året eftersom flera hyreslägenheter beräknas upplåtas med bostadsrätt under det kommande året. Enligt villkoren i säljreversen skall den amorteras motsvarande insatsen för de hyreslägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Amorteringen skall dock ske först när föreningen återfört de pengar som lånats ur renoveringsfonden. Eftersom reversen beräknas lösas under inom ett år upptages ingen räntekostnad för reversen. Den ekonomiska planen upptar dessutom inte någon ränteutäkt för medel i renoveringsfonden vilken är högre än räntekostnaden för reversen.

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningssprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Stjärnfallet 21
Adress: Upplandsgatan 28, 30, 32
113 28 Stockholm

Tomtens areal: 1 429 kvm

Bostadsarea: 6 162 kvm (85 lgh)
Lokalarea: $\frac{1\,203}{7\,365}$ kvm (2 enheter)
7 365 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1967. Byggnaden med adress Upplandsgatan 28, 30 och 32 har 7 våningsplan samt entréplan, garageplan, källarplan och vind.

Byggnaden inrymmer 85 bostäder, 1 matvarubutik samt 1 lagerlokal. Byggnaden har tre bostadsentréer samt en entré till matvarubutiken i gatuplan och infart till garaget med adress Kungstensgatan. En hiss i varje entré. Hissen från källarplan upp till plan 6.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren i byggnaden.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Lokaler och garage: Mekanisk till – och frånluft med separata aggregat.

El: Huvudcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Sopnedkast i respektive trapphus till sopsäcksväxlare belägna i garaget.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt ComHem.

Hiss: Det finns totalt 3 linhissar för 6 personer motsvarande 480 kg.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugor belägna i källarplan med adresserna Upplandsgatan 30 och Upplandsgatan 32. Tvättstugorna innefattar totalt 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 2 manglar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Hårdgjord mark på terrassbjälklag med planteringar i lådor samt sandlåda. 3 betongtrappor med smidesräcken.

Garage och Parkering

Byggnaden innefattar ett garageplan på våning -1 med plats för 39 st garageplatser och 1 st Mc-plats. Infart från Kungstensgatan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

Tomtindelning:

Stadsplan: Stjärnfallet, del av, 1961-07-10, akt 0180-5688.

Tomt

Äganderätt om 1 429 kvm.

Byggnadsdisposition

Upplandsgatan 28, 30 och 32:

- | | |
|-------------------------|---|
| Källare vån -2: | Källaren inrymmer tvättstugor, driftsutrymmen, lagerlokal, el-central, värmeundercentral, lägenhetsförråd, pumpgrop, toalett- och duschutrymmen samt förrådsutrymmen. |
| Garageplan vån - 1: | Garage med infart från Kungstensgatan. Garageplatser för bilar (39 st samt 1 st Mc-plats). Pumprum, fläktutrymme för garaget, grovsoprum, fettavskiljare samt kylutrustning för matvarubutik. |
| Entréplan/bottenvåning: | Entré till bostäder samt matvarubutik. |

| | |
|--------------------|--|
| Våningsplan 1-6: | Bostadslägenheter, |
| Våningsplan 7: | Bostadslägenheter, hissmaskinrum och driftsutrymmen. |
| Våningsplan(vind): | Krypvind och fläktrum. |

Teknisk beskrivning

| | |
|------------------|---|
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg. |
| Stomme: | Armerad betong. |
| Bjälklag: | Armerad betong. |
| Ytterväggar: | Murad lättbetong som bärande stomme. |
| Trapphus entré: | Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare och räcke. |
| Yttertak: | Falsad plåt. |
| Fasadbehandling: | Stensockel, betongelement och fasadtegel. Eternitskivor i vissa bröstningar. |
| Balkonger: | Franska balkonger. |
| Fönster: | 2- glas träfönster kopplade med bågar och utvändig aluminiumbeklädnad. Aluminiumfönster i lokaler. |
| Uppvärmning: | Vattenburen fjärrvärme från undercentral. |
| Ventilation: | Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster. Lokaler och garage: Mekanisk till – och frånluft med separata aggregat. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för bostäderna ska genomföras under 2013. Säljaren skall ombesörja och bekosta besiktning med godkänt resultat. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för lokalerna ska genomföras under 2013. Säljaren skall ombesörja och bekosta besiktning med godkänt resultat. |

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett, övriga golv belagda med parkett, linoleum- eller plastmatta i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Diskbänk, elspis med ugn, spiskåpa eller kolfilterfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
- Badrum: Klinker på golv och väggarna är beklädda med kakel. Målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol samt tvättställ samt vattenradiator. Vissa lägenheter har installerat tvättmaskin.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 4 april år 2013 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 26 500 000 kr plus 190 000 kr (felsummering i besiktningssammanställningen). Utöver dessa brister reserveras 350 000 kr för utredning och reduktion av ljudstörningar hänförliga till matvarubutiken Wasahallen. Då det inte gått att säkerställa ev. förekomst av asbest i fogar i badrum avsätts ytterligare 700 000 kr vid badrumsrenoveringar för ev. saneringsåtgärder.

En avsättning till reparationsfonden på 23 740 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av de vakanta om ca 4 000 tkr att tillföras föreningens reparationsfond.

Reparationsfonden kommer totalt att uppgå till 27 740 000 kr efter dessa avsättningar och efter det att föreningen återlagt lånet från renoveringsfonden..

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

| Kapitalkostnader | |
|-------------------------|--------------|
| Räntor SEB | 4 672 700 kr |
| Amortering | - kr |
| Räntor Säljarrevers | - kr * |
| Finansieringsnetto | 4 672 700 kr |

*Räntekostnaden för reversen kvittas mot föreningens ränteintäkter. Reversen planeras amorteras till fullo under år 1 då flera hyreslgh kommer upplåtas med bostadsrätt.

| Driftkostnader inkl moms i förekommande fall | |
|---|---------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 150 000 kr |
| Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal | 200 000 kr |
| Elförbrukning | 250 000 kr |
| Vattenförbrukning | 220 000 kr |
| Uppvärmning | 1 175 000 kr |
| Sophämtning | 135 000 kr |
| Städning | 100 000 kr |
| Underhåll hyreslägenhet | 50 000 kr |
| Kabel tv | 60 000 kr |
| Försäkring | 90 000 kr |
| | <u>2 430 000 kr</u> |

| Avsättning för underhåll | |
|--|-------------------|
| Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar | |
| Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.) | 172 600 kr |
| Övriga avsättningar | |
| Avsättning till utjämningsfond | 0 kr |
| Övriga kostnader | |
| Tomträttsavgäld | - kr |
| Fastighetsskatt | 290 850 kr |
| Statlig inkomstskatt | - kr |
| | <u>463 450 kr</u> |

Summa kostnader **7 566 150 kr**

| | | |
|--|--------|---------------------|
| Årsavgifter | | |
| 4881,5 kvm brf lgh med årsavg/kvm på | 626 kr | 3 055 425 kr |
| Övriga intäkter | | |
| Intäkter från brf s hyresrätter | | 1 479 833 kr |
| Avdragen ingående mervärdesskatt | | - kr |
| Hyresintäkter kommersiella lokaler | | 2 297 092 kr * |
| Intäkt 39 st garageplatser, 1 Mc-plats | | 733 800 kr |
| | | <u>7 566 150 kr</u> |

*Hyran är angiven inklusive vattentillägg.

Summa intäkter **7 566 150 kr**

3: Ekonomisk prognos år 1-11

| År | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Öreningens årliga kostnader | | | | | | | | | | | |
| Capitalkostnader | | | | | | | | | | | |
| -ånebelopp | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr |
| Räntor | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 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 | 2 430 000 kr | 2 478 600 kr | 2 528 172 kr | 2 578 735 kr | 2 630 310 kr | 2 682 916 kr | 2 736 575 kr | 2 791 306 kr | 2 847 132 kr | 2 904 075 kr | 2 962 156 kr |
| Underhållskostnader | | | | | | | | | | | |
| Ivsättning underhåll | 172 600 kr | 176 052 kr | 179 573 kr | 183 165 kr | 186 828 kr | 190 564 kr | 194 376 kr | 198 263 kr | 202 228 kr | 206 273 kr | 210 398 kr |
| Övriga kostnader | | | | | | | | | | | |
| Ömritätsavgäld | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Fastighetskatt | 290 850 kr | 296 667 kr | 302 600 kr | 308 652 kr | 314 825 kr | 321 122 kr | 327 544 kr | 334 095 kr | 340 777 kr | 347 593 kr | 354 545 kr |
| Statlig 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 | 7 566 150 kr | 7 624 019 kr | 7 683 045 kr | 7 743 252 kr | 7 804 663 kr | 7 867 302 kr | 7 931 194 kr | 7 996 364 kr | 8 062 838 kr | 8 130 640 kr | 8 199 799 kr |
| Öreningens årliga intäkter | | | | | | | | | | | |
| Hyror hyreslägenheter | 1 479 833 kr | 1 509 430 kr | 1 539 618 kr | 1 570 411 kr | 1 601 819 kr | 1 633 855 kr | 1 666 532 kr | 1 699 863 kr | 1 733 860 kr | 1 768 537 kr | 1 803 908 kr |
| Hyror lokaler | 2 297 092 kr | 2 297 092 kr | 2 297 092 kr | 2 366 005 kr | 2 366 005 kr | 2 366 005 kr | 2 436 985 kr | 2 436 985 kr | 2 436 985 kr | 2 510 094 kr | 2 510 094 kr |
| Avdragen ingående moms | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Hyresintäkter garageplatser | 733 800 kr | 733 800 kr | 733 800 kr | 755 814 kr | 755 814 kr | 755 814 kr | 778 488 kr | 778 488 kr | 778 488 kr | 801 843 kr | 801 843 kr |
| Ivsavgifter medlemmar | 3 055 425 kr | 3 083 697 kr | 3 112 535 kr | 3 051 023 kr | 3 081 026 kr | 3 111 628 kr | 3 049 189 kr | 3 081 028 kr | 3 113 504 kr | 3 050 165 kr | 3 083 953 kr |
| Summa årliga intäkter | 7 566 150 kr | 7 624 019 kr | 7 683 045 kr | 7 743 252 kr | 7 804 663 kr | 7 867 302 kr | 7 931 194 kr | 7 996 364 kr | 8 062 838 kr | 8 130 640 kr | 8 199 799 kr |

Ränteanläggande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,40%
 Inflationsanläggande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 7 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

3. Ekonomisk prognos år 1-11

| år | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Föreningens årliga kostnader | | | | | | | | | | | |
| <u>Capitalkostnader</u> | | | | | | | | | | | |
| Ånbelopp | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr | 137 432 346 kr |
| Räntor | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr | 4 672 700 kr |
| Amorteringar | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Åvgår räntebidrag | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Driftkostnader | 2 430 000 kr | 2 478 600 kr | 2 528 172 kr | 2 578 735 kr | 2 630 310 kr | 2 682 916 kr | 2 736 575 kr | 2 791 306 kr | 2 847 132 kr | 2 904 075 kr | 2 962 156 kr |
| <u>Underhållskostnader</u> | | | | | | | | | | | |
| Åvsättning underhåll | 172 600 kr | 176 052 kr | 179 573 kr | 183 165 kr | 186 828 kr | 190 564 kr | 194 376 kr | 198 263 kr | 202 228 kr | 206 273 kr | 210 398 kr |
| <u>Övriga kostnader</u> | | | | | | | | | | | |
| Omträttsavgäld | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Fästighetsskatt | 290 850 kr | 296 667 kr | 302 600 kr | 308 652 kr | 314 825 kr | 321 122 kr | 327 544 kr | 334 095 kr | 340 777 kr | 347 593 kr | 354 545 kr |
| Statlig 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 | 7 566 150 kr | 7 624 019 kr | 7 683 045 kr | 7 743 252 kr | 7 804 663 kr | 7 867 302 kr | 7 931 194 kr | 7 996 364 kr | 8 062 838 kr | 8 130 640 kr | 8 199 799 kr |
| <u>Föreningens årliga intäkter</u> | | | | | | | | | | | |
| Hyror hyreslägenheter | 1 479 833 kr | 1 509 430 kr | 1 539 618 kr | 1 570 411 kr | 1 601 819 kr | 1 633 855 kr | 1 666 532 kr | 1 699 863 kr | 1 733 860 kr | 1 768 537 kr | 1 803 908 kr |
| Hyror lokaler | 2 297 092 kr | 2 297 092 kr | 2 297 092 kr | 2 366 005 kr | 2 366 005 kr | 2 366 005 kr | 2 436 985 kr | 2 436 985 kr | 2 436 985 kr | 2 510 094 kr | 2 510 094 kr |
| Åvdragen ingående moms | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Hyresintäkter garageplatser | 733 800 kr | 733 800 kr | 733 800 kr | 755 814 kr | 755 814 kr | 755 814 kr | 778 488 kr | 778 488 kr | 778 488 kr | 801 843 kr | 801 843 kr |
| Årsavgifter medlemmar | 3 055 425 kr | 3 083 697 kr | 3 112 535 kr | 3 051 023 kr | 3 081 026 kr | 3 111 628 kr | 3 049 189 kr | 3 081 028 kr | 3 113 504 kr | 3 050 165 kr | 3 083 953 kr |
| Summa årliga intäkter | 7 566 150 kr | 7 624 019 kr | 7 683 045 kr | 7 743 252 kr | 7 804 663 kr | 7 867 302 kr | 7 931 194 kr | 7 996 364 kr | 8 062 838 kr | 8 130 640 kr | 8 199 799 kr |

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,40%
 Inflationssantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 7 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat en ny ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21, Stockholm (769605-9653) och får i anledning av 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 och stadga, utdrag från fastighetsdata och teknisk besiktningsrapport, lokalhyresavtal samt låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi vill allmänt påpeka risk för hyresbortfall p g a avflyttning eller när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt underhållsbehov. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

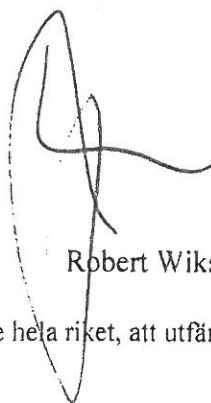
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 85 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 2 lokaler. Föreningens hus består av en byggnad varvid 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 23 september 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Stockholm Stjärnfallet 21 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Stjärnfallet 21 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 april 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt (bortsett ett fåtal fuktindikationsmätningar) har inte utförts.

Platsbesök utfördes i 10 lägenheter, 1 hyreslokal, garaget samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 2 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, ritningsstudier samt information från försäljningsprospekt upprättat av Catella. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Kerstin Karnot, boende (del av tid)
- David Fuchs, boende
- Stanley Granström, boende
- Ann-Louise Magnusson, Architector Fastigheter AB
- Hanna Öström, Catella Corporate Finance HB
- Jonas Lindell, Catella Corporate Finance HB
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner AB
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

4. Objektet

| | | |
|-------------------------|--|----------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Stjärnfallet 21 | |
| Adresser: | Upplandsgatan 28-32; Observatoriegatan 11; Kungstensgatan 50 | |
| Kommun: | Stockholm | |
| Nuvarande ägare: | Architector Fastigheter AB | |
| Ägandeform: | Äganderätt | |
| Markareal: | 1 429 m ² | |
| Vatten / avlopp: | Anslutet till kommunens nät | |
| Byggnad: | Hyreshus med 2 källarplan, bottenvåning, 7 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321 | |
| Byggnadsår: | 1967 | |
| Areor: (exkl garage) | Bostäder | 6 162 m ² |
| | Lokaler | 1 203 m ² |
| | Totalt | 7 365 m ² |
| Standard: | Modern | |
| Källare: | Driftsutrymmen, garage, förråd, sophantering, tvättstuga | |
| Bottenvåning: | Bostadsentréer, lokaler | |
| Övr våningsplan: | Bostäder | |
| Vind: | Hissmaskinrum, driftsutrymmen | |
| Undergrund: | Berg | |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg. | |
| Stomme: | Armerad betong. | |
| Ytterväggar: | Murad lättbetong som bärande stomme | |

| | |
|--------------------|--|
| Bjälklag: | Armerad betong |
| Yttertak: | Falsad plåt. |
| Fasader: | Stensockel, betongelement och fasadtegel. Eternitskivor i vissa bröstningar. |
| Gårdsbjälklag: | Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt. |
| Skärmtak: | Betongkonstruktion. |
| Fönster: | Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar och utvändig aluminiumbeklädning. Aluminiumfönster i lokaler. |
| Trapphus: | Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare och räcke. |
| Entréportar: | Aluminiumpartier med glas. Kodlås. |
| Övriga dörrar: | Gårdsdörrar av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Garageport av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp. |
| Inv. väggar: | Målade / tapetserade |
| Inv. tak: | Målade |
| Golv: | Parkett i vardagsrum Parkett i de flesta övriga rum Plastmatta eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, spiskåpa eller kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Variationer i utförande kan förekomma mellan olika lägenheter. |
| Badrum / duschrum: | Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM i vissa. Variationer i utförande och ålder förekommer. |

| | |
|--------------------|---|
| Tvättstugor: | 4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. WC i anslutning till tvättstugorna. |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral gammal. Expansionskärl utbytt. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Värmedistribution med en-rörssystem. Radiatorventiler i huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler likaledes från byggnadsåret. |
| Ventilation: | Bostäder: Mekanisk frånluft i bostäder. Tilluft via spaltventiler i fönster. Lokaler och garage: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat. |
| Kyla: | Kylmaskiner till livsmedelslokalen. Eget underhållsansvar. |
| Sprinkler: | Finns i garaget. |
| VA-installationer: | Avlopp av gjutjärn, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är till stor del från byggnadsåret. Några badrum är renoverade. Det är dock oklart hur mycket vatten- och avloppsin- stallationer som bytts i samband med detta. |
| Elinstallationer: | Elinstallationer i stor utsträckning från byggnads- året. |
| Hiss: | 3 linhissar, 6 personer, 500 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar utbytta 1998. Hissar- na är besiktigade och godkända till juni 2014. |
| Sophantering: | Sopnedkast i respektive trapphus till sopsäcks- växlare belägna i garaget. |
| Tomt / mark: | Gårdssida: Hårdgjord mark på terrassbjälklag med vissa planteringar i lådor. 3 betongtrappor och smidesräcken. |
| Allmänt: | Byggnad ursprungligen uppförd 1967. Underhåll har utförts på hissar, yttertak samt fönster. Nära förestående underhållsbehov finns främst avse- ende VA-stambyte, badrumsrenoveringar utbyte |

vissa elinstallationer, terrassbjälklagets tätskikt mm.

| | |
|--------------------|--|
| OVK-status: | Godkänd OVK saknas. |
| Energideklaration: | Utförd. |
| Radon: | Radonmätningar med mätvärden inom gränsvärdena har utförts. |
| Asbest: | Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar och enligt uppgift också i golvläm i kök där ursprungsplattorna finns kvar. Det kan också finnas asbest i kakel- och klinkerfogar i badrummen även om detta enligt uppgift från fastighetsägaren inte påträffats i renoverade badrum. |
| PCB: | Finns enligt uppgift i fönsterfogar. |

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Ingen fuktgenomslag noterades i källarytterväggar. Inga sättningar noterades under källarplattan.

Genom gårdsbjälklaget finns smärre läckage till underliggande butikslokal. Gårdsbjälklagets tätskikt är från byggnadsåret (drygt 45 år). Reparation av tätskitet rekommenderas inom något år. Parallellt byts gårdsbrunnar samt utförs andra nödvändiga följdåtgärder såsom 3 gårdstrappor samt målning / renovering staket.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar samt i vissa ytterväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader: Stensockel i tillfredsställande skick. Tegelfasad och betongelementfasader likaledes i tillfredsställande skick. I vissa bröstningar finns eternitskivor som fasadmaterial. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Gårdsfasad: Tegelfasad i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / skärmtak

Yttertak belagd med falsad skivtäckt plåt. Generellt tillfredsställande skick. Marginell ytrost finns på plåten. Ommålning av yttertaget rekommenderas inom ca 2 år.

Invändiga takavvattningar rekommenderas re-linas om några år.

Takstegar och övrig taksäkerhet i normalt skick.

Skärmtak med betongstomme på gatusida i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Franska balkonger

Smidesräcken till franska balkonger i behov av ommålning inom några år.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är utvändigt aluminiumbeklädda. På vissa fönsterenheter är bågbottnar slitna / uttorkade. På flertalet är dock träet i gott skick. Många boende hade synpunkter på luftläckage i anslutning till och köldstrålning från fönstren.

Utbyte tätningslister, justering av fönster (de större enheterna) samt renovering av bedömningsvis 25 bågars nederdel rekommenderas inom ett par år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier och gårdsdörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Befintlig maskinpark är av blandad ålder. 2 TM från 1998 rekommenderas bytas snart, 2 TM och 1 TT från ca 2002 byts om ca 5 år. Övrig maskinpark har sannolikt minst 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Generellt normalt skick. På några smärre platser sker fuktgenomslag från ovanliggande garageplan.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Den dag sopkarusellernas funktion upphör behöver man sannolikt hitta en alternativ sophanteringslösning.

5.1h Lägenheter

10 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan generellt anses vara i ytskiktsmässigt likartat skick.

Badrummens yt- och tätskikt är genomgående tekniskt uttjänta och rekommenderas renoveras inom nära framtid. Enligt uppgift har några lägenheters badrum redan renoverats. Om några av dessa går att spara i samband med den generella renoveringen och parallellt rekommenderade VA-stambyten kan inte fastställas utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Elinstallationer inom lägenheterna från byggnadsåret. Installationerna bedöms vara i tekniskt acceptabelt skick och med säkerligen 10 års återstående livslängd.

I flera lägenheter är parkettgolven påtagligt slitna. I kök med golvbeläggningar med plastplattor från byggnadsåret (okänt antal, dock sannolikt inte särskilt många) har enligt uppgift asbest konstaterats i limmet.

Flera boende hade klagomål avseende ljudstörningar från Wasahallen. Något förslag på hur detta kan åtgärdas och vilka kostnader det kan medföra går inte att avge utan att först bli akustikmätningar utförts.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1i Lokaler

Garaget:

Ytskikt i normalt skick. Garagegolven är partiellt slitna (karbonatiseringsskador från salt som bilarna fört med sig). Bärande pelare är genomgående i gott skick. Läckage till våning under sker i vissa dilatationsfogar.

Wasahallen:

Hyseslokal med eget inre underhållsansvar samt eget underhållsansvar för verksamhetsanpassade installationer och utrustning. Eget OVK-ansvar.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral gammal och i nära förestående behov av utbyte. Expansionskärl väsentligt nyare. Pumpar och ventiler etc av blandad ålder.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Värmedistributionen sker med sk en-rörssystem.

Radiator- och stamregleringsventiler för värme i all huvudsak från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas parallellt med övriga värmeåtgärder.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Huvuddelen av installationen är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom några år parallellt med renovering av badrum / våtrum. Smärre under senare år utbytta enheter kan möjligen sparas.

5.2d Ventilation / Kyla

Lägenheter:

Mekanisk frånluft med bedömt tillfredsställande funktion i besökta badrum och kök.

Fläktenheterna är genomgående av äldre typ. Utbyte fläktmotorer rekommenderas inom några år.

Godkänd OVK har inte redovisats. Besiktningar är under utförande.

Garaget:

Mekanisk till- och frånluft med äldre fläktaggregat.

Wasahallen:

Eget ventilationsaggregat med eget underhålls- och OVK-ansvar. Kylinstallationer med eget underhålls- och utbytesansvar.

Utöver detta finns några mindre frånluftssystem med fläktar av blandad ålder.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i all huvudsak från byggnadsåret. Serviser, serviscentraler och vissa fastighetscentraler i elrummet rekommenderas bytas inom nära framtid. Huvudledningar samt installationer inom lägenheterna bedöms ha i storleksordningen 10 års återstående teknisk livslängd. Installationer inom badrummen byts ut parallellt med VA-stambytet. Kostnad för utbyte huvudledningar till lägenheter samt utbyte alla lägenhetsinstallationer är i storleksordningen 3,8 Mkr.

5.4 Hiss

3 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar genomgående utbytta 1998. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

1152

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Reparation gårdsbjälklagets tätskikt mm, ca 2015 ca 3 500 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning plåttak, ca 2015 ca 500 kkr

Re-lining takavvattning, ca 2015 ca 600 kkr

6.1e Franska balkonger

Ommålning smidesräcken, ca 2015 ca 200 kkr

6.1f Fönster

Utbyte tätningslister alla fönster, justering alla "stora" fönster samt renov ca 25 skadade fönsterbågar, ca 2015 ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2013 ca 100 kkr

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2018 ca 140 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2014 (ingår 6.2c nedan)

Utbyte el i badrum, ca 2014 (ingår 6.3 nedan)

6.1i Lokaler

Punktreparation garagegolv, ca 2015 bedömt 200 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2014 ca 650 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-Stambyte, ca 2014 ca 17 500 kkr

(inklusive renovering av 85 badrum, knappt 50 wc:ar)

(Asbestsanering i badrum, om behov finns, ej inräknat ovan ca 700 kkr)

6.2d Ventilation

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Utbyte lgh-fläktmotorer, ca 2015 | 300 kkr |
| Utbyte garagefläktaggregat, ca 2015 | 350 kkr |

6.3 Elinstallationer

| | |
|--|------------|
| Utbyte serviser + modernisering elrum, ca 2014 | ca 900 kkr |
| Utbyte el i badrum, wc:ar etc, ca 2014 | ca 800 kkr |

HK

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1967. Inga mera genomgripande renoveringsåtgärder har utförts under byggnadens livslängd. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-installationer, badrum och vissa elinstallationer samt på något års sikt tätskiktet på gårdsbjälklaget. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år: (avrundat)

ca 26 500 000:-

Kostnad för eventuell asbetsanering samt eventuella erforderliga åtgärder för reduktion av ljudstörningar från Wasahallen är inte inräknade i summan ovan.



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat en ny ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21, Stockholm (769605-9653) och får i anledning av 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 och stadga, utdrag från fastighetsdata och teknisk besiktningsrapport, lokalhyresavtal samt låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi vill allmänt påpeka risk för hyresbortfall p g a avflyttning eller när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt underhållsbehov. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdskostnader. Som intyggivare har vi inte utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

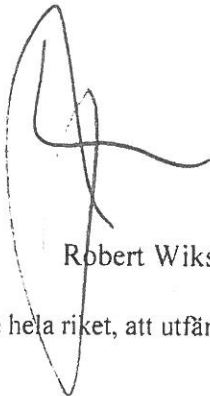
Intyggivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 85 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 2 lokaler. Föreningens hus består av en byggnad varvid 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 23 september 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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