

# EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen  
Strykjärnet

Karlstad 2014-09-17

**Upprättad med biträde av**

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

# EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

**Bilagor:**

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Strykjärnet. Styrelsen har sitt säte i Växjö. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2014-07-15.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 4, 2014.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 28 851 900 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfas genom förvärv av ett aktiebolag (Östregårdsgatan Förvaltning AB, org nr 556932-9302). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande

Det åligger fastighetsägaren att upprätta och bekosta Energideklaration och OVK samt att överlämna dessa protokoll till föreningen senast tre månader efter tillträdesdatum.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter.

Brf Strykjärnet kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Föreningen skall i samband med tillträdet göra en stadgeändring, där under §4, andra stycket, ordet 'kostnader' ersätts med ordet 'utbetalningar'.

Under ombildningen har föreningen postadress:

c/o Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Strykjärnet 1	
Adress	Östregårdsgatan 2A-B, 352 34 Växjö	
Kommun, län	Växjö kommun, Kronobergs län	
Fastighetens areal	397 m <sup>2</sup>	
<b>Lägenheter</b>	<b>antal</b>	<b>yta</b>
Bostäder	9	762 m <sup>2</sup>
Lokaler	3	397 m <sup>2</sup>
Total area	1159 m <sup>2</sup>	(enligt uppgift från säljaren)

Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 3 våningar plus vindsvåning
Byggnadsår	1911
Renoveringår	2014
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 0780K-P06/1, 0780K-P11/14
Taxeringsvärde	5 274 000 SEK varav markvärde 1 724 000 SEK (2013)
Varav taxeringsvärde lokaler	1 188 000 SEK samt lokalmark 611 000 SEK (2010)
Typkod	321
Försäkringar	Fullvärde

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	P-platser på asfalt
-----------	---------------------

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, med tvättstuga/torkrum, förråd & lokal mm
Vind	Ja, inredd
Gårdshus	Nej
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärll
TV & bredband	Stadsnät
Servitut	Officialservitut. Förmån: parkering, akt nr 0780K-12/2.3

Ekonomisk plan

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasader	Reverterad
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	2+1 (ljudisolerade)
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, vissa
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anlutning	Kommunalt

### Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett/furugolv	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/furugolv	Tapet/Målat	Målat
Kök	Parkett/furugolv	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat

Utrustning i kök Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys

Utrustning i badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet köper fastigheten Växjö Strykjärnet 1 för en summa om 28 851 900 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Fastighet + aktier	28 851 900	24 894
Lagfartskostnad	147 847	
Pantbrevskostnader	6 475	
Kassa + Renoveringsfond	200 028	
Föreningsbildning	100 000	
Moms föreningsbildning	25 000	
Bankkostnader	10 000	
<b>Totalt</b>	<b>29 341 250</b>	

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 12 695 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering/ avskrivning (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	5 000 000	2,30%	115 000	0	1 År
Lån 2	4 000 000	2,55%	102 000	0	3 År
Lån 3	4 000 000	2,85%	114 000	75 000	5 År
<b>Summa lån</b>	<b>13 000 000</b>				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	16 341 250				
<b>Totalt</b>	<b>29 341 250</b>		<b>331 000</b>	<b>75 000</b>	

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrätts-föreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 263 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2014 och kommer efter omtaxering att uppgå till 1217 kr per enhet och år.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

### Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 0,5 - 2 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen skall tillämpa s k rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	406 000	350
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	12 000	10
Ek. förv, arvoden styrelse och revisor mm	15 000	13
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	15 700	14
Fastighetskötsel/städning	36 750	32
Renhållning	11 500	10
Vatten/avlopp	33 350	29
Värme	155 000	134
Fastighetsel	11 400	10
Kabel-TV/Stadsnät, Övrigt	14 500	13
<b>Summa</b>	<b>305 200</b>	<b>263</b>
Fastighetsskatt (lokaler)	17 990	
Fastighetsavgift (lgh)	10 953	9
Yttre fond, 40:-/m <sup>2</sup> av BOA	30 480	26
Tomträttsavgäld	0	0
<b>DoU totalt</b>	<b>364 623</b>	<b>315</b>

**Totalkostnad**

**770 623**

**665**



## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

<b>Kostnadslag</b>	<b>(kr)</b>
Årsavgifter	415 327
Hysesintäkter	355 296
Övriga intäkter	0
<b>Totalt</b>	<b>770 623</b>

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 9 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1101	1	4	125	1,00	16,40%	2 635 000	0	2 635 000	68 131	5 678
1102	1	2	69	1,00	9,06%	1 423 750	0	1 423 750	37 608	3 134
1103	1	3	92	1,00	12,07%	1 785 000	0	1 785 000	50 144	4 179
1201	2	4	108	1,00	14,17%	2 422 500	0	2 422 500	58 865	4 905
1202	2	3	96	1,00	12,60%	1 997 500	0	1 997 500	52 325	4 360
1203	2	3	91	1,00	11,94%	1 997 500	0	1 997 500	49 599	4 133
1301	3	2	60	1,00	7,87%	1 317 500	0	1 317 500	32 703	2 725
1302	3	2	59	1,00	7,74%	1 360 000	0	1 360 000	32 158	2 680
1303	3	2	62	1,00	8,14%	1 402 500	0	1 402 500	33 793	2 816
<b>Totalt lgh</b>			762		100,00%	16 341 250	0	16 341 250	415 327	34 611
<b>Lokaler, (3 st)</b>			397 m <sup>2</sup>			26 458 kr/mån			317 496 kr/år	
<b>Garage</b>			0 st			0 kr/mån			0 kr/år	
<b>P-platser</b>			9 st			350 kr/mån			37 800 kr/år	
<b>TOTALT</b>			1 159 m <sup>2</sup>			<b>Hyresintäkter, totalt:</b>			<b>355 296 kr/år</b>	

\*Med yta avses BOA

### Förteckning lokaler:

Restauranglokal	175 m <sup>2</sup>
Kontor/lager	111 m <sup>2</sup>
Källarlokal	111 m <sup>2</sup>
<b>Tot:</b>	<b>397 m<sup>2</sup></b>

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen.

Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	415 327	423 634	432 106	440 748	449 563	458 555	506 281
Hysesintäkter	355 296	362 402	369 650	377 043	384 584	392 275	433 104
<b>Summa</b>	<b>770 623</b>	<b>786 035</b>	<b>801 756</b>	<b>817 791</b>	<b>834 147</b>	<b>850 830</b>	<b>939 385</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/underhåll	305 200	311 304	317 530	323 881	330 358	336 965	372 037
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	17 990	18 350	18 717	19 091	19 473	19 862	21 930
Fastighetsavgift	10 953	11 172	11 396	11 623	11 856	12 093	13 352
Yttre fond	30 480	31 090	31 711	32 346	32 993	33 652	37 155
<b>Summa</b>	<b>364 623</b>	<b>371 915</b>	<b>379 354</b>	<b>386 941</b>	<b>394 680</b>	<b>402 573</b>	<b>444 473</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	331 000	328 863	326 725	324 588	322 450	320 313	309 625
Amortering/avskrivning	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>Summa</b>	<b>406 000</b>	<b>403 863</b>	<b>401 725</b>	<b>399 588</b>	<b>397 450</b>	<b>395 313</b>	<b>384 625</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>10 258</b>	<b>20 677</b>	<b>31 263</b>	<b>42 017</b>	<b>52 944</b>	<b>110 287</b>
Ingående fond	200 028						
Ackumulerat förvaltn.netto	200 028	210 286	230 963	262 226	304 243	357 188	792 089
Ackumulerad yttre fond	0	30 480	61 570	93 281	125 627	158 619	333 747
<b>Likviditet</b>	<b>200 028</b>	<b>240 766</b>	<b>292 533</b>	<b>355 507</b>	<b>429 870</b>	<b>515 807</b>	<b>1 125 836</b>

Resultat före avskrivningar	0	10 258	20 677	31 263	42 017	52 944	110 287
Avskrivning 1 %	194 173	192 232	190 309	188 406	186 522	184 657	182 810
varav amorteras	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
varav avsätts t yttre fond	30 480	31 090	31 711	32 346	32 993	33 652	37 155
varav årets resultat	0	10 258	20 677	31 263	42 017	52 944	110 287
<b>Resultat efter avskrivning</b>	<b>-88 693</b>	<b>-75 884</b>	<b>-62 920</b>	<b>-49 798</b>	<b>-36 512</b>	<b>-23 060</b>	<b>39 631</b>

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 545 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 1% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala laxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m <sup>2</sup>	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	545	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1%	43	7,92%
p 3 Rörliga räntor + 2%	86	15,83%
p 4 El, vatten och värme +25%	66	12,08%
p 5 Hyresintäkt - 30%	92	16,87%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	10	1,92%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter.

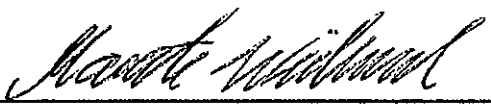
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Inflations prognos (kr/m <sup>2</sup> )	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	271	279	288	296	305	314	365
Övriga kostnader	53	54	56	58	59	61	71
Hyresintäkter	922	949	978	1 007	1 037	1 069	1 239
Avgift	561	578	596	613	632	651	754

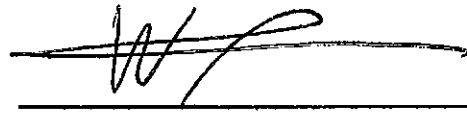
## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

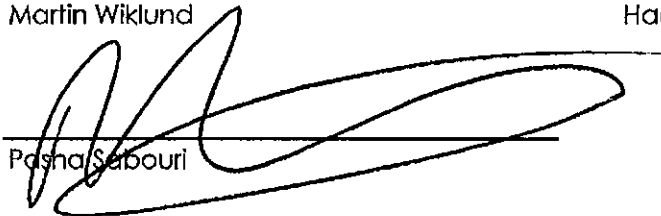
Växjö 2014-09-17



Martin Wiklund



Hadi Nosratlu



Pashna Serbouri

**Parametrar****Generella**

Stämpelavgift	0
Lagfärskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh	1217
Yttre fond %	0,3%
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart	825
Tingsrättskostnad pantbrev	375

**Fastigheten**

Befintliga pantbrev	12695000
Antal lägenheter	9
Taxeringsvärde	5274000

**Vid bolagsförvärv**

Lagfärskostnad beräknas

på urspr köpeskilling: 9801470

(Eller Taxeringsvärde om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen

32,70%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen

67,30%

Bokfört värde till grund för avskrivningar

19 417 329 (baserat på % Taxvärde fastighet)

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>											
Årsavgifter	415 327	423 634	432 106	440 748	449 563	458 555	467 726	477 080	486 622	496 354	506 281
Hysesintäkter	355 296	362 402	369 650	377 043	384 584	392 275	400 121	408 123	416 286	424 612	433 104
<b>Summa</b>	770 623	786 035	801 756	817 791	834 147	850 830	867 847	885 204	902 908	920 966	939 385
<b>Drift/underhållskostnader</b>											
Drift/underhåll	305 200	311 304	317 530	323 881	330 358	336 965	343 705	350 579	357 590	364 742	372 037
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	17 990	18 350	18 717	19 091	19 473	19 862	20 260	20 665	21 078	21 500	21 930
Fastighetsavgift	10 953	11 172	11 396	11 623	11 856	12 093	12 335	12 582	12 833	13 090	13 352
Yttre fond	30 480	31 090	31 711	32 346	32 993	33 652	34 325	35 012	35 712	36 426	37 155
<b>Summa</b>	364 623	371 915	379 354	386 941	394 680	402 573	410 625	418 837	427 214	435 758	444 473
<b>Kapitalkostnader</b>											
Låneräntor	331 000	328 863	326 725	324 588	322 450	320 313	318 175	316 038	313 900	311 763	309 625
Amortering/avskrivning	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
<b>Summa</b>	406 000	403 863	401 725	399 588	397 450	395 313	393 175	391 038	388 900	386 763	384 625
<b>Årsresultat</b>	0	10 258	20 677	31 263	42 017	52 944	64 047	75 329	86 794	98 445	110 287
Ingående fond	200 028										
Akkumulerat förvaltningsnetto	200 028	210 286	230 963	262 226	304 243	357 188	421 235	496 563	583 357	681 802	792 089
Akkumulerad yttre fond	0	30 480	61 570	93 281	125 627	158 619	192 272	226 597	261 609	297 321	333 747
Likviditet	200 028	240 766	292 533	355 507	429 870	515 807	613 506	723 160	844 966	979 123	1 125 836

Lån 1	5 000 000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Räntekostnad	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000	115000

Lån 2	4 000 000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%
Räntekostnad	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000	102000

Lån 3	4 000 000	3925000	3850000	3775000	3700000	3625000	3550000	3475000	3400000	3325000	3250000
Amortering	75 000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000	75000
Ränta	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Räntekostnad	114000	111862,5	109725	107587,5	105450	103312,5	101175	99037,5	96900	94762,5	92625



## A. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Strykjärnet, org.nr. 769628-3964, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

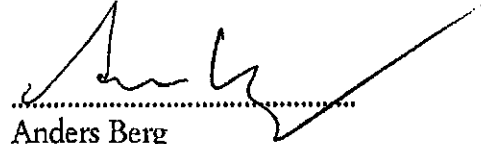
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för det inre underhållet och att lånen amorteras med 75 000 kronor om året, bedömer vi planen som hållbar.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

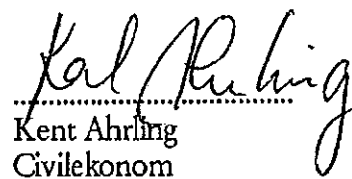
Stockholm 2014-10-08



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB  
Jakobs Torg 3  
111 52 Stockholm

Stockholm 2014-10-08



Kent Ahrling  
Civilekonom

Björkhagsvägen 2  
172 75 Sundbyberg

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

**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.**

Registreringsbevis, stadgar, fastighetsdatautdrag, lägenhetsvärderingar, besiktningsprotokoll, bankoffert, aktieöverlåtelseavtal utkast, köpebrev utkast, köpekontrakt utkast, lokalhyreskontrakt (3st),

