

Ekonomisk plan för Brf Östermalmstorg 5

Sibyllegatan 27, 29, Östermalmstorg 5, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm, org nr:769603-4581.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens tomträttsförvärv
- 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 Östermalmstorg 5 med org. nr: 769603-4581 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8e oktober 1998 har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har fått ett erbjudande av Familjebostäder att förvärva tomträtten Krejaren 19. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av tomträtten på avtalad köpeskillning. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för tomträttsförvärvet med tillägg för eventuella vakanta lägenheter. I de fall vakanta lägenheter förekommer vid tillträdet kommer Familjebostäder debitera ett tillägg motsvarande 75% av övervärdet för dessa lägenheter. Detta innebär att föreningens netto ej belastas trots att även lagfartskostnaden stiger.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftavsättningarna för el, vatten och värme bygger på avstämda uppgifter från respektive leverantör. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträtten senast under kvartal 4 år 2010 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Samtliga lägenheter är för närvarande uthyrda. En lägenhet med nr 120503393 är uppsagd för avflytt av fastighetsägaren. Ärendet är tvistigt och lägenheten kommer att upplåtas med bostadsrätt efter det att tvisten avgjorts.

Föreningen innefattar tomträtten Krejaren 19.

På tomträtten finns ett flerfamiljshus byggt i vinkel. Byggnaden inrymmer totalt 44 bostadslägenheter, 1 restauranglokal, 9 kontorslokaler, 8 butiker, 1 antennplats samt 4 lagerutrymmen och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Alla lokaler är för närvarande uthyrda.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett sk. oäkta bostadsföretag. Föreningen beskattas utifrån vinst med skattesatsen 26,3 %. Samtliga intäkter skall tas upp och samtliga kostnader som hör till verksamheten blir avdragsgilla. Som intäkt skall föreningen till beskattning, förutom faktiska intäkter som exempelvis årsavgifter, även ta upp en fiktiv intäkt under "skattemässiga justeringar" i form av mellanskillnaden mellan 90 % av brukshyran och årsavgiften för samtliga bostadsrättslägenheter.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att föreningen ej skall gå med vinst.

Vi har i planen räknat med att föreningen skattemässiga justering uppgår till $0,90 * 1256 \text{ kr/m}^2 - 509 \text{ kr/m}^2$ multiplicerat med 2893 m^2 vilket medför en skattemässig justering om ca 1 796 tkr. Planen upptar vidare en avskrivning (2 %) om ca 1 689 tkr vilket resulterar i att skatt utgår om ca 38 000 kr/år.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beskattas säljaren för hela reavinsten. Idag är skattesatsen 30 %. Uppskov för reavinst medges ej. Köpare av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beviljas ej uppskov för eventuell tidigare reavinst varför marknadsvärdet för bostadsrätter i oäkta bostadsföretag kan vara lägre än bostadsrätter i privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

En medlem i oäkta bostadsföretag blir förmånsbeskattad för skillnaden mellan årsavgift och den marknadsmässiga hyran för lägenheten minskad med 10 % (som marknadsmässig hyra kan tillämpas den tidigare hyran för lägenheten). Avdrag får göras för lättnadsbeloppet som baseras på insatsen * 70 % * referensräntan (utgången av november månad året före beskattningsåret.). Beskattningen sker i samband med deklaration (bilaga K12) genom intäkt av kapital (grundskattesats 30 %). Enligt beräkningar som ligger till grund för denna ekonomiska plan påförs medlemmarna en uttagsbeskattning om ca 845 kr per månad för en genomsnittslägenhet om ca 68 kvm.

Tomträtten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 32,5 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 32,5 procent av erlagd driftmoms. I planen är avdraget upptaget till 90 000 kr.

Tomträttsavgälden uppgår till 1.100.000 kr per år vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Nuvarande avgäldsperiod går ut per 2013-01-01. I den ekonomiska planen uppskattas den nya tomträttsavgälden uppgå till ca 1.400.000 kr per år för nästkommande avgäldsperiod. Den nya avgäldsnivån är uppskattad och kan komma att justeras i samband med att ny avgäldsnivå sätts av markägaren.

I den ekonomiska planen redogöres under avsnitt C. för tomträttens taxeringsvärde. I samband med den förenklade fastighetstaxeringen år 2010 kommer taxeringsvärdet att stiga varför beräkningarna avseende fastighetsskatt och fondering för yttre fond i denna ekonomiska plan baseras på ett uppskattat taxeringsvärde om 146 Mkr.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19
Adress: Sibyllegatan 27, 29 och Östermalmstorg 5
114 42 Stockholm

Tomtens areal: 1 136 kvm

Bostadsarea: 3 000 kvm (44 lgh)
Lokalarea: 2 041 kvm (23 enheter)
5 041 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp Tomträtten är bebyggd med ett flerbostadshyreshus, uppfört ca 1926. Byggnaden består av ett gathus i vinkel med entréer mot Sibyllegatan och Östermalmstorg och inrymmer 6 våningsplan jämte gatuplan, källare och vind (Sibylleg. 29). Byggnaden är genomgripande renoverad och påbyggd med 2 st plan innefattandes bostadslägenheter omkring år 1993.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Värmecentralen är belägen i källaren.

Ventilation: Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläktenheter på taket/vinden, frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Tilluft via springventiler i fönster.
Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft.

El: Huvudelcentralen är belägen i källarplan samt elmätarna är belägna i källarplan. Elinstallationerna i byggnaden och lägenheterna är av blandad ålder.

Vattenmätare: Vattenmätare finns i källarplan.

Soppantering: Sopnedkast på gården anslutet till sopsäcksväxlare. Grovsoprum både för lokaler och bostäder.

Hiss: Byggnaden innefattar 2 st linhissar för 4 personer alt. 320 kg.

Installationer: Tomträtten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan, belägen i markplan och innefattar 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 2 manglar. Klinker på golv och målade väggar samt målat tak.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitutsavtal är under framtagande med hänsyn till ombyggnationerna på Östermalmstorg och kommer att reglera grannfastighetens rätt att utnyttja utrymmen och mark på Krejaren 19 för lastning och lossning, bortforsling av avfall samt nödutrymning.

Befintliga servitut

Servitut Fasadfönster, 2006-02-23, akt 5686.

Servitut Fjärrvärmeledning, 2007-05-03, akt 11394.

Fasadfönster, last, avtalsservitut, 0180IM-06/5686.1

Fjärrvärmeledning, last, avtalsservitut, 0180IM-07/11394.1

Tomträtten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

Tomtindelning: Krejaren t 18-19, 1926-10-08, 0180-UTL197P265.

För fastigheten gäller stadsplan Kv. krejaren, 1937-07-23, 0180-1873, arkivplats A4, 0180 E57/1937.

Tomt

Tomträtt om 1 136 kvm.

Tomträttsavgälden uppgår till 1 100 000 kr och löper t.o.m. 2013-01-01.

Byggnadsdisposition

Källare: Inrymmer el- och fjärrvärmecentral, vattenmätare, butikslokaler/lager, cykelutrymme, fastighetsskötarytrumme samt garagedfart.

Entréplan: Bostadsentréer samt lokaler och butiker i entréplan med adresserna Sibyllegatan 29 samt Östermalmstorg 5.

Våningsplan 1-2: Inrymmer lokaler samt bostadslägenheter.

Våningsplan 3-6: Inrymmer bostadslägenheter.

Vind: Lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Ytterväggar:	Tegel och regelverk som bärande stomme.
Stomme:	Tegel, betong samt regelverk.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar respektive armerad betong.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasadbehandling:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning mot gata, samt puts i våningsplanen mot gata och gård.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas träfönster i de övre våningsplanen. Lokalfönster i bottenplan med aluminiumbeklädnad eller med träbåge.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt. Lanterniner.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläkt på taket. Tilluft via springventiler i fönster. Frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft. Obligatorisk Ventilations Kontroll besiktning är genomförd och godkänd för bostäder t.o.m. 2010. För lokalerna finns ett flertal olika system med varierande löptid. Vissa lokalenheter saknar godkänd OVK.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i vindsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Skicket på lägenheterna i varierande skick med prägel av ombyggnadsåret omkring år 1993. Lägenheterna har linoleummatta alt. parkett i hall och parkett alt. trägolv i vardagsrum. Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Plastmatta alt. trä på golv i köket. Köksutrustningen består generellt av elspis, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl och frys. Vitvaror och skåpinredning av blandad årgång.
- Badrum/duschrum: Plastmatta på golv, kakel på vägg till överkant av dörrfoder, målade tak eller undertak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer. Avvikelser i utförande förekommer.

Försäkringar

Tomträtten 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 17 februari 2010 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 3 020 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 4 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av tomträtten.

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

C. Beräknade kostnader för föreningens tomträtt

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>		
Köpeskilling för tomträtten		175 000 000 kr
Lagfart	1,5%	2 625 000 kr
Pantbrev	2%	1 604 000 kr *
Ombildningskostnad		812 500 kr
Reservavsättning till reparationsfond		<u>4 000 000 kr</u>
Totala anskaffningskostnader:		184 041 500 kr
		184 041 500 kr**
*Pantbrev finns upptagna upp till 1.200 tkr. Föreningen kommer att få betala Fambo för uttagna pantbrev		
** Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens tomträtt.		
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2010</u>		
Taxeringsvärde (nuvarande)		
Bostäder	69 000 000 kr	
Lokaler	<u>51 000 000 kr</u>	
Totalt	120 000 000 kr	
Taxeringsvärde (berknat omtax 2010)		
Bostäder	84 000 000 kr	56 188 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>62 000 000 kr</u>	1,0% <u>620 000 kr</u> fastighetsskatt
Totalt	146 000 000 kr	676 188 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		76 377 223 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>3 778 746 kr</u>		
				80 155 968 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,85%	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	5 år	5 år	4,25%	
Banken xxx	<u>20 038 992 kr</u>	Pantbrev	10 år	10 år	5,00%	
	80 155 968 kr					
<u>Summa lån</u>						80 155 968 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				107 664 278 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 3 778 746 kr</u>		
				103 885 532 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>103 885 532 kr</u>
Totala skulder och eget kapital						184 041 500 kr

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

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	3 075 985 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	<u>3 075 985 kr</u>

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	150 000 kr
Elförbrukning	150 000 kr
Vattenförbrukning	110 000 kr
Uppvärmning	525 000 kr
Sophämtning	80 000 kr
Städning	100 000 kr
Kabel tv	20 000 kr
Försäkring	50 000 kr
	<u>1 310 000 kr</u>

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)	438 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	1 400 000 kr
Fastighetsskatt	676 188 kr
Statlig inkomstskatt	39 000 kr
	<u>2 553 188 kr</u>

Summa kostnader **6 939 173 kr**

Årsavgifter	
2893 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	509 kr
	1 473 941 kr
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	131 844 kr
Hysesintäkter kommersiella lokaler	5 243 388 kr
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt	90 000 kr
	<u>6 939 173 kr</u>

Summa intäkter **6 939 173 kr**

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr
Räntor	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 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	1 310 000 kr	1 336 200 kr	1 362 924 kr	1 390 182 kr	1 417 986 kr	1 446 346 kr	1 475 273 kr	1 504 778 kr	1 534 874 kr	1 565 571 kr	1 596 883 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	438 000 kr	446 760 kr	455 695 kr	464 809 kr	474 105 kr	483 587 kr	493 259 kr	503 124 kr	513 187 kr	523 451 kr	533 920 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr
Fastighetsskatt	676 188 kr	689 712 kr	703 506 kr	717 576 kr	731 928 kr	746 566 kr	761 498 kr	776 727 kr	792 262 kr	808 107 kr	824 269 kr
Statlig inkomstskatt	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr
Summa årliga kostnader	6 939 173 kr	6 987 657 kr	7 037 110 kr	7 087 553 kr	7 139 004 kr	7 191 485 kr	7 245 015 kr	7 299 615 kr	7 355 308 kr	7 412 114 kr	7 470 057 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	131 844 kr	134 481 kr	137 170 kr	139 914 kr	142 712 kr	145 566 kr	148 478 kr	151 447 kr	154 476 kr	157 566 kr	160 717 kr
Hyror lokaler	5 243 388 kr	5 243 388 kr	5 243 388 kr	5 400 690 kr	5 400 690 kr	5 400 690 kr	5 562 710 kr	5 562 710 kr	5 562 710 kr	5 729 592 kr	5 729 592 kr
Avdragsrätt moms	90 000 kr	105 399 kr	107 507 kr	109 658 kr	111 851 kr	114 088 kr	116 370 kr	118 697 kr	121 071 kr	123 492 kr	125 962 kr
Årsavgifter medlemmar	1 473 941 kr	1 504 389 kr	1 549 045 kr	1 437 292 kr	1 483 752 kr	1 531 141 kr	1 417 457 kr	1 466 761 kr	1 517 050 kr	1 401 465 kr	1 453 786 kr
Summa årliga intäkter	6 939 173 kr	6 987 657 kr	7 037 110 kr	7 087 553 kr	7 139 004 kr	7 191 485 kr	7 245 015 kr	7 299 615 kr	7 355 308 kr	7 412 114 kr	7 470 057 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,84%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Arligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parker 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. 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 13 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Prognosen tar ej hänsyn till eventuell årlig skatt som kan uppstå i samband med att kommersiella intäkter ökar och årsavgifter minskar.

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5:s förvärv av tomträtten Krejaren 19, Stockholm. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av tomträtten med denna ekonomiska plan som grund.

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.

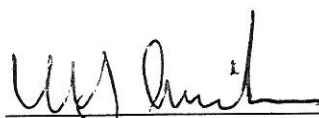
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträtten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 26 april 2010

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5



Pär Rahm



Ulf Arvidsson



Daniel Kaplun



Robert Kull



Karl Heplinger

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 (org nr 769603-4581 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar. Vi vill påpeka att lokalkhyror kan komma att förändras i framtiden och att det alltid finns en viss risk för hyresbortfall när hyresgäster flyttar och när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,84 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av tomträtten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverat medel i en fond för underhållskostnader som väl täcker de observerade bristerna.


Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen kommer att skattemässigt bedömas som ett sk oäkta bostadsföretag, vilket uppges i planen. Intygsgivarna vill i detta sammanhang påpeka att föreningens skattenatur har både inverkan på föreningens och den enskilde medlemmens beskattning genom uttagsbeskattning i föreningen och förmånsbeskattning av medlemmen. Det uträkningar rörande skatteuttag som redovisas i planen synes vara riktiga med gjorda antaganden.


I föreningen finns 44 bostadslägenheter och 23 lokaler. Av dessa kommer 41 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Övriga bostäder och lokaler kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av en byggnad 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 27 april 2010


Lennart Fällström

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


Robert Wikström