

## **Ekonomisk plan för Brf Fyrfärgspennan 1**

Vittangigatan 3-41 & Jämtlandsgatan 150, Vällingby

---



---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Fyrfärgspennan 1 biträdda av Ombildningskonsulten sommaren 2012.

## Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar .....	3
2. Beskrivning av fastigheten .....	4
2.1 Sammanfattning fastighetsbeskrivning.....	5
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov .....	6
4.1 Övriga upplysningar om underhållsbehovet .....	6
4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv .....	7
4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen.....	7
5. Finansieringsplan .....	8
5.1 Övriga upplysningar om finansieringen .....	8
6. Beräknade löpande kostnader .....	9
7. Beräknade löpande intäkter .....	10
7.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter:.....	10
8. Lägenhetsförteckning .....	11
8.1 Lokalförteckning .....	16
9. Ekonomisk prognos .....	17
10. Ekonomisk känslighetsanalys .....	17
11. Särskilda förhållanden .....	18
Intyg - Boverket .....	19

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

**Ombildningskonsulten**

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

**Brf Fyrfärgspennan**

C/o Andersson

Vittangigatan 7

162 61 Vällingby

org: nr 769623-2524

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Fyrfärgspennan 1 (org: nr 769623-2524), Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Fyrfärgspennan 1 med adress Vittangigatan 3-41 samt Jämtlandsgatan 150, 162 60 Vällingby. Fastigheten innehåller totalt 190 lägenheter och uppfördes år 1952-53.

Nuvarande fastighetsägare, Svenska Bostäder AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under hösten 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

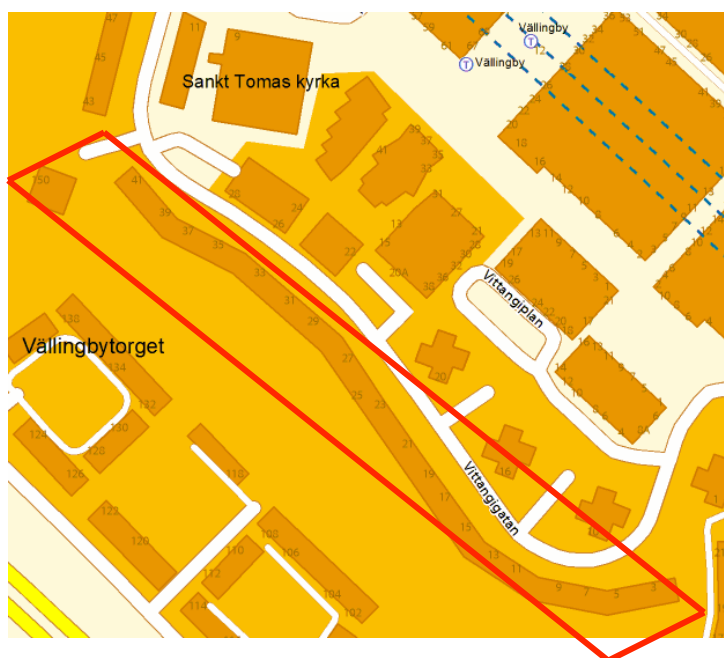
Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 5 april 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

### Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

*Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.*



## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Fyrfärgspennan 1
Adress	Vittangigatan 3-41 samt Jämtlandsgatan 150, 162 60 Vällingby
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Detaljplan: 1952-07-26. Aktnr: 0180-3994
Tomtareal	11 314 kvm
Area:	Bostäder: 11 270 kvm. Lokal: 490 kvm
Lägenheter:	190 st (varav: 42 st 1 rok, 94 st 2 rok, 37 st 3 rok, 15 st 4 rok, 2 st 5 rok)
Byggnadsutförning	Ett lamellhus med 20 trappuppgångar med källare och 3 våningar samt ett punkthus med källare och 11 våningar med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår	1952-53
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	144 454 000 kr (varav byggnad: 93 932 000 och mark: 50 522 000 kr)
Typkod	321

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp  
 VA-installationer  
 Undercentral vvs (3st)  
 EI-centraler  
 Värmedistribution genom vattenradiatorer.  
 Mekanisk frånluft, tilluft genom fönsterventiler  
 Källare  
 Förråd  
 Hiss  
 Utvändig sophantering respektive sopnedkast i trapphus till behållare  
 Tomt: Asfalterade ytor, vissa planteringar, naturmark

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare/sutteräng: Förråd, driftsutrymmen, lokaler  
 Bottenvåning: Bostadsentré, förråd, bostäder  
 Övr vån.plan: Bostäder  
 Vind (höghuset): Bostäder, vissa driftsutrymmen  
 Trapphus: naturstens- och betongmosaikgolv. Målade väggar och tak. Handledare och räcken.  
 Grundläggning: Grundmurar av betong direkt till berg.

Stomme och ytterväggar: Betong och lättbetong  
 Bjälklag: konstruktionsbetong, fyllning, överbetong  
 Yttertak: Betongtakpannor, taktegel, asfaltpapp  
 Fasad: Betongsockel, puts i våningsplanen. Träfasad i vissa balkongpartier  
 Balkonger  
 Fönster: 2-glas träfönster på kopplade bågar  
 Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier.  
 Källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.

---

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

Invändiga väggar: målade, tapetserade  
 Invändiga tak: Målade  
 Golv: Parkett i vardagsrum. I huvudsak linoleum i övriga rum.  
 Köksinredning: Skåpinredning från byggnadsåret.  
 Elspis, ugn, fläkt, kyl/frys.  
 Badrum: klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från respektive stambytestidpunkt.

---

**Övrigt**

OVK: Godkänd  
 Energideklaration: Utförd  
 Radon: Viss markradon, radonventilation installerad  
 Asbest: I värmerörs och vattenrörsinstallationer i källaren.

## 2.1 Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1952-53. Under byggnadernas livslängd har bland annat VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, balkonger renoverats, de flesta yttertak bytts, frånluftsfläktar bytts, elinstallationer bytts ut mm. Fastigheten saknar idag tvättstuga. Möjlighet finns att bygga tvättstuga i befintliga källarutrymmen.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 5 april 2012.

### 3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År: 1-5	År: 5-10
Fönster	Renovering	5 500 000 kr	
Tvättstuga	Nybyggnation	1 000 000 kr	
Elinstallationer	Utbyte	1 500 000 kr	
Takarbete	Omläggning	2 200 000 kr	200 000 kr
Div. underhåll	Mindre renovering	460 000 kr	850 000 kr
Fasad	Omputsning		10 000 000 kr
<b>Totalt:</b>		<b>10 660 000 kr</b>	<b>11 050 000 kr</b>

Ovanstående belopp anges inklusive moms och entreprenadkostnader

#### 4.1 Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens initiala underhållsbehov sätter föreningen av 15 000 000 kr till fond för yttre underhåll.

Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 433 362 kr/år, totalt ca 5 000 000 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till dispositionsfond i samband med förvärvet.

#### **Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2**

*"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"*

## 4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

<b>Förvärvskalkyl</b>	
Köpeskilling	180 000 000 kr
Lagfart	2 702 000 kr
Pantbrev <sup>1)</sup>	1 800 000 kr
Bredbandsinstallation	934 000 kr
Fond för yttre underhåll	15 000 000 kr
Dispositionsfond <sup>2)</sup>	3 990 000 kr
Initialkostnader	2 375 000 kr
<b>Totalt:</b>	<b>206 801 000 kr</b>

- 1) Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 89 015 575 kr x 2 % ≈ 1 800 000 kr
- 2) Till dispositionsfond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

Avsättningen till dispositionsfond tillhör respektive lägenhet. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.

### 4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen

Förvärvet är baserat på att ca 72 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 28 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 72 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker +/- 5% från antaget 72% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

#### **Amorteringar och avsättningar:**

Enligt planen beräknas föreningen få 57 st. hyresrätter (3169 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till 75 000 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

## 5. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Ränta	Ränta (kr)
Ny belåning i kreditinstitut	89 015 575 kr	4,00 %	3 560 623 kr
Insats från medlemmar	117 785 425 kr		
<b>Totalt</b>	<b>206 801 000 kr</b>		

### 5.1 Övriga upplysningar om finansieringen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 5 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 62 kr för en genomsnittslägenhet på 59 kvm.



#### **Föreningslån:**

*Inför fastighetens förvärv har gjorts en upphandling av bank till både bostadsrättsförening och samtliga boende.*



## 6. Beräknade löpande kostnader

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnad	3 560 623 kr
<b>Driftskostnader</b>	
Löpande drift & underhåll <sup>1)</sup>	4 011 700 kr
- Administration	360 640 kr
- Försäkring	112 700 kr
- Värme	1 566 530 kr
- Vatten	293 020 kr
- El	371 910 kr
- Skötsel mark	45 080 kr
- Skötsel byggnad	197 225 kr
- Skötsel installationer	107 065 kr
- Reparationer	315 560 kr
- Sophämtning	222 019 kr
- Städning	157 780 kr
- Övrigt	262 171 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Tomträttsavgäld	553 000 kr
Kommunal fastighetsavgift <sup>2)</sup>	283 890 kr
Avsättning fond för yttre underhåll <sup>3)</sup>	433 362 kr
<b>Totalt</b>	<b>8 842 575 kr</b>

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.
- 2) Kommunal fastighetsavgift utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 365 kr/lägenhet.
- 3) I enlighet med föreningens stadgar görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### **Drift & underhåll:**

*Beräkningen av drift och underhållskostnader bygger på av säljaren lämnade uppgifter samt jämförelser med liknande objekt. I drift och underhåll ryms bla kostnader för värme, förvaltning, löpande underhåll, vatten, sophämtning mm.*

### **Bostadsrättstillägg:**

*Föreningen avser att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar och kostnaden för detta är inräknad i årsavgiften. Medlem behöver inte teckna detta tillägg på egen hand.*

## 7. Beräknade löpande intäkter

<b>Intäkter</b>	
Hyror bostäder	3 451 836 kr
Hyror lokaler och förråd	319 700 kr
Årsavgifter från medlemmar	5 071 039 kr
<b>Totalt</b>	<b>8 842 575 kr</b>

### 7.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter:

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 10 681 869 kr

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

#### **Räntekostnad:**

*Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara avsevärt lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (som antaget i kalkylen). Föreningens lån kommer att upptas succesivt i takt med att underhållsåtgärder färdigställs. Ett rimligt antagande är att 5 000 000 kr av föreningens lån upptas först år 3 i den ekonomiska prognosen. Detta skulle ge en minskning av de löpande kostnaderna om ca 600 000 kr under föreningens första tre år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen*



## 8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 72 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens del i föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel.

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
1	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	41 316 kr
2	58 m <sup>2</sup>	798 950 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 852 kr
3	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	65 028 kr
4	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 304 kr
5	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 816 kr
6	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	64 920 kr
7	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	65 376 kr
8	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	68 244 kr
9	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	48 576 kr
10	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	46 224 kr
11	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	73 968 kr
12	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 816 kr
13	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	75 720 kr
14	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 808 kr
15	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	80 208 kr
16	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 220 kr
17	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	44 688 kr
18	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	46 224 kr
19	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	74 520 kr
20	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	64 344 kr
21	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	75 132 kr
22	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	64 908 kr
23	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	73 860 kr
24	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 720 kr
25	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	38 748 kr
26	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	49 284 kr
27	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	76 308 kr
28	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 400 kr
29	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	75 312 kr
30	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 900 kr
31	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	75 396 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
32	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	65 832 kr
33	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	39 348 kr
34	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	48 852 kr
35	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	76 164 kr
36	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 816 kr
37	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	73 152 kr
38	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 604 kr
39	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	74 088 kr
40	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 480 kr
41	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 512 kr
42	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	47 604 kr
43	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	75 996 kr
44	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 456 kr
45	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	72 912 kr
46	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 952 kr
47	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	73 236 kr
48	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 512 kr
49	32 m <sup>2</sup>	445 150 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 584 kr
50	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	48 660 kr
51	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	79 776 kr
52	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 132 kr
53	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	74 616 kr
54	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	67 764 kr
55	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	76 332 kr
56	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	68 712 kr
57	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	43 620 kr
58	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	45 216 kr
59	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 360 kr
60	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 512 kr
61	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	66 300 kr
62	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 988 kr
63	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	69 012 kr
64	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 300 kr
65	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	38 736 kr
66	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	39 312 kr
67	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 220 kr
68	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 920 kr
69	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 016 kr
70	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 616 kr
71	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	65 640 kr
72	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	65 568 kr
73	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	42 972 kr
74	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 116 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
75	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 280 kr
76	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 132 kr
77	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 980 kr
78	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 796 kr
79	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 320 kr
80	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 648 kr
81	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	39 048 kr
82	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	39 804 kr
83	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 244 kr
84	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 680 kr
85	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 680 kr
86	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 616 kr
87	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	64 308 kr
88	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 368 kr
89	35 m <sup>2</sup>	432 500 kr	0,4723%	0,3384%	23 951 kr	41 556 kr
90	102 m <sup>2</sup>	1 404 000 kr	1,1952%	0,8563%	60 612 kr	95 040 kr
91	73 m <sup>2</sup>	983 500 kr	0,8823%	0,6321%	44 744 kr	72 732 kr
92	73 m <sup>2</sup>	983 500 kr	0,8823%	0,6321%	44 744 kr	76 140 kr
93	64 m <sup>2</sup>	853 000 kr	0,7852%	0,5625%	39 819 kr	61 812 kr
94	73 m <sup>2</sup>	1 058 500 kr	0,8823%	0,6321%	44 744 kr	78 888 kr
95	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 240 kr
96	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 252 kr
97	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 180 kr
98	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	86 412 kr
99	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 396 kr
100	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 468 kr
101	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 848 kr
102	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 060 kr
103	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 868 kr
104	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	87 792 kr
105	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 824 kr
106	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 876 kr
107	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	88 284 kr
108	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	66 084 kr
109	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	83 484 kr
110	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	64 104 kr
111	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	85 296 kr
112	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 384 kr
113	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 108 kr
114	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	59 784 kr
115	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	82 260 kr
116	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 144 kr
117	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	81 756 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
118	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 892 kr
119	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 776 kr
120	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 732 kr
121	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 492 kr
122	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 208 kr
123	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	83 796 kr
124	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 936 kr
125	87 m <sup>2</sup>	1 261 500 kr	1,0334%	0,7403%	52 404 kr	84 600 kr
126	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 968 kr
127	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	47 904 kr
128	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	76 152 kr
129	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 660 kr
130	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	77 928 kr
131	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 948 kr
132	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	74 220 kr
133	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 952 kr
134	41 m <sup>2</sup>	564 775 kr	0,5371%	0,3847%	27 234 kr	46 440 kr
135	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	39 336 kr
136	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 672 kr
137	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	73 884 kr
138	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 064 kr
139	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	76 536 kr
140	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 900 kr
141	75 m <sup>2</sup>	1 087 500 kr	0,9039%	0,6476%	45 838 kr	74 460 kr
142	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	42 396 kr
143	32 m <sup>2</sup>	464 000 kr	0,4399%	0,3152%	22 309 kr	40 068 kr
144	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	62 208 kr
145	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 524 kr
146	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	60 960 kr
147	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	61 524 kr
148	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 660 kr
149	58 m <sup>2</sup>	841 000 kr	0,7205%	0,5161%	36 536 kr	63 060 kr
150	60 m <sup>2</sup>	826 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	65 964 kr
151	51 m <sup>2</sup>	702 525 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	64 200 kr
152	60 m <sup>2</sup>	826 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	64 524 kr
153	60 m <sup>2</sup>	870 000 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	63 420 kr
154	18 m <sup>2</sup>	300 150 kr	0,2889%	0,2069%	14 649 kr	26 892 kr
155	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	40 620 kr
156	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	40 620 kr
157	78 m <sup>2</sup>	1 131 000 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	80 460 kr
158	78 m <sup>2</sup>	1 131 000 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	74 856 kr
159	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	47 472 kr
160	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	44 760 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Andelstal vid 72 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift BR 2012	Årshyra HR 2012
161	78 m <sup>2</sup>	1 131 000 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	76 320 kr
162	60 m <sup>2</sup>	870 000 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	62 988 kr
163	51 m <sup>2</sup>	739 500 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	68 364 kr
164	51 m <sup>2</sup>	739 500 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	64 584 kr
165	60 m <sup>2</sup>	870 000 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	62 712 kr
166	78 m <sup>2</sup>	1 131 000 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	83 652 kr
167	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	48 312 kr
168	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	40 800 kr
169	78 m <sup>2</sup>	1 131 000 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	79 140 kr
170	60 m <sup>2</sup>	913 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	68 088 kr
171	51 m <sup>2</sup>	776 475 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	57 432 kr
172	33 m <sup>2</sup>	526 350 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	51 504 kr
173	78 m <sup>2</sup>	1 187 550 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	77 076 kr
174	60 m <sup>2</sup>	913 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	63 672 kr
175	51 m <sup>2</sup>	776 475 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	66 744 kr
176	33 m <sup>2</sup>	502 425 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	42 072 kr
177	78 m <sup>2</sup>	1 187 550 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	78 828 kr
178	60 m <sup>2</sup>	913 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	65 916 kr
179	51 m <sup>2</sup>	776 475 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	65 172 kr
180	51 m <sup>2</sup>	776 475 kr	0,6450%	0,4620%	32 706 kr	67 776 kr
181	60 m <sup>2</sup>	913 500 kr	0,7421%	0,5316%	37 630 kr	63 600 kr
182	78 m <sup>2</sup>	1 187 550 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	79 044 kr
183	33 m <sup>2</sup>	526 350 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	47 796 kr
184	33 m <sup>2</sup>	526 350 kr	0,4507%	0,3229%	22 857 kr	40 656 kr
185	78 m <sup>2</sup>	1 187 550 kr	0,9363%	0,6707%	47 479 kr	82 236 kr
186	132 m <sup>2</sup>	1 818 300 kr	1,5190%	1,0882%	77 027 kr	116 064 kr
187	79 m <sup>2</sup>	1 202 775 kr	0,9471%	0,6785%	48 027 kr	78 372 kr
188	61 m <sup>2</sup>	928 725 kr	0,7529%	0,5393%	38 177 kr	62 988 kr
189	18 m <sup>2</sup>	313 200 kr	0,2889%	0,2069%	14 649 kr	30 108 kr
190	132 m <sup>2</sup>	1 818 300 kr	1,5190%	1,0882%	77 027 kr	116 112 kr
<b>11 270 m<sup>2</sup></b>	<b>161 659 600 kr</b>	<b>139,59%</b>	<b>100,00%</b>	<b>7 078 627 kr</b>	<b>12 127 404 kr</b>	

**Nyckeltal genomsnittslägenhet:**

*En genomsnittlig lägenhet i Brf Fyrfärgspennan 1 är 59 kvm stor och får en insats på 855 500 kr vilket motsvarar 14 500 kr/kvm.*

*Avgiften för samma lägenhet är 3 078 kr/månad vilket motsvarar 626 kr/kvm/år.*

*Motsvarande lägenhet som hyresrätt kostar med dagens hyresläge 5 290 kr/månad vilket motsvarar 1 076 kr/kvm/år.*



## 8.1 Lokalförteckning

Lokaler	Yta/antal	Årshyra 2012 (exkl fastighetsskatt & ev värmetillegg)
Kontor	54 kvm	vakant
Tandläkare	159 kvm	170 766 kr
AB Sv.Bostäder	33 kvm	utgår för närvarande ingen hyra
Kontor/Dagis	176 kvm	123 200 kr
Förråd	10 kvm	6620 kr
Förråd	13 kvm	6487 kr
Förråd	33 kvm	627 kr
Förråd	12 kvm	vakant
<b>Tot:</b>	<b>490 m<sup>2</sup></b>	<b>307 700 kr</b>



## 9. Ekonomisk prognos

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Räntor	3 560 623 kr	3 560 623 kr	3 560 623 kr	3 560 623 kr	3 560 623 kr	3 560 623 kr	3 560 623 kr
D&U	4 011 700 kr	4 091 934 kr	4 173 773 kr	4 257 248 kr	4 342 393 kr	4 429 241 kr	4 890 240 kr
Tomträtt	553 000 kr	553 000 kr	608 000 kr	650 000 kr	650 000 kr	650 000 kr	650 000 kr
Fast. avgift	283 890 kr	289 568 kr	295 359 kr	301 266 kr	307 292 kr	313 437 kr	346 060 kr
Yttre fond	433 362 kr	442 029 kr	450 870 kr	433 362 kr	442 029 kr	450 870 kr	497 797 kr
<b>Σ.</b>	<b>8 842 575 kr</b>	<b>8 937 154 kr</b>	<b>9 088 625 kr</b>	<b>9 202 499 kr</b>	<b>9 302 337 kr</b>	<b>9 404 171 kr</b>	<b>9 944 720 kr</b>

ÅRLIGA INTÄKTER	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Hyror	3 451 836 kr	3 538 132 kr	3 626 585 kr	3 717 250 kr	3 810 181 kr	3 905 436 kr	4 418 642 kr
Lokaler	319 700 kr	326 094 kr	332 616 kr	339 268 kr	346 054 kr	352 975 kr	389 713 kr
Årsavgifter	5 071 039 kr	5 072 928 kr	5 129 424 kr	5 145 981 kr	5 146 102 kr	5 145 761 kr	5 136 366 kr
<b>Σ.</b>	<b>8 842 575 kr</b>	<b>8 937 154 kr</b>	<b>9 088 625 kr</b>	<b>9 202 499 kr</b>	<b>9 302 337 kr</b>	<b>9 404 171 kr</b>	<b>9 944 720 kr</b>

Avgift/kvm/år	626 kr/m <sup>2</sup> /år	626 kr/m <sup>2</sup> /år	633 kr/m <sup>2</sup> /år	635 kr/m <sup>2</sup> /år	635 kr/m <sup>2</sup> /år	635 kr/m <sup>2</sup> /år	634 kr/m <sup>2</sup> /år
<b>Avgift 59kvm</b>	<b>3 078 kr</b>	<b>3 079 kr</b>	<b>3 113 kr</b>	<b>3 123 kr</b>	<b>3 123 kr</b>	<b>3 123 kr</b>	<b>3 117 kr</b>

### Förutsättningar:

Antagen genomsnittsränta: 4 %.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder & 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Kvarvarande hyresrätter har ett bedömt marknadsvärde om ca 75 000 000 kr. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## 10. Ekonomisk känslighetsanalys

	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 11 2022
Årsavg enl prognos	5 071 039 kr	5 072 928 kr	5 129 424 kr	5 145 981 kr	5 146 102 kr	5 145 761 kr	5 136 366 kr
<b>Årsavgift om...</b>							
Ränta + 1%	5 961 195 kr	5 963 084 kr	6 019 579 kr	6 036 137 kr	6 036 258 kr	6 035 917 kr	6 026 521 kr
Ränta + 2%	6 851 351 kr	6 853 240 kr	6 909 735 kr	6 926 293 kr	6 926 414 kr	6 926 073 kr	6 916 677 kr
Ränta - 1%	4 180 883 kr	4 182 772 kr	4 239 268 kr	4 255 826 kr	4 255 947 kr	4 255 605 kr	4 246 210 kr
Inflation + 1 %	5 071 039 kr	5 117 021 kr	5 219 813 kr	5 271 298 kr	5 321 704 kr	5 374 087 kr	5 668 225 kr
Inflation - 1 %	5 071 039 kr	5 028 836 kr	5 039 916 kr	5 023 099 kr	4 975 465 kr	4 925 960 kr	4 648 460 kr

## 11. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.


I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.


I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vällingby den .....<sup>10</sup> / .....<sup>6</sup>..... - 2012

Brf Fyrfärgspennan 1


  
Underskrift

  
Namnförtydligande

  
Underskrift

  
Namnförtydligande

  
Underskrift

  
Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

## 11. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vällingby den 12 / 6 - 2012

Brf Fyrfärgspennan 1

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande



## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Fyrfärgspennan 1, org. nr 769623-2524 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, lokalhyreskontrakt, bankoffert samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.


Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

*Stockholm 2012-06-11*



.....  
Ole Lien  
Allhelgonagatan 7  
118 58 STOCKHOLM



.....  
Keith Sandqwist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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