

Upprättad 2011-02-21

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Skålen 16-17,
Stockholms kommun*

Org.nr.: 716419-9866

Upprättad i samarbete med
bjurfors thörner
OMGIVNING · FASTIGHETSÄGIVNING

Registrerades av Bolagsverket 2011-04-07

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	10
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg ekonomisk plan	13

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Skålen 16-17, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 1987-08-10, organisations nr: 716419-9866, 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.

Fastighetsägaren till fastigheterna Skålen 16 och Skålen 17, Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter med adress Norra Stationsgatan 117-119 i Stockholm, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde maj 2011.

Fastighetsförvärvet kommer sannolikt att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

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.

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 den 15 december 2010 utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Skålen 16 och Skålen 17, Stockholms kommun
Adress:	Norra Stationsgatan 117-119
Tomtareal:	Ca 447 kvm resp. 452 kvm.
Gällande planbestämmelser:	Skålen 16.Tomtindelning: Skålen T 11-18 1909-06-18 Akt 0180-UTL 155P489, 0180-109:2P827. Stadsplan: Skålen M M 1981-04-10 Akt 0180-7246. Genomf.slut:1992-06-30. Arkivplats A1 Anmärkning del av plan: Ändrade bestämmelser se AKT 0180K-P2007-36070 Skålen 17, samma som ovan
Byggnadsår:	1913 resp. 1916
Ombyggnadsår:	1973.
Husets utformning:	Hyreshus med källare, bottenvåning och fem våningar med övervägande bostäder, typkod 320.
Antal bostadslägenheter:	41 st.
Lägenhetsarea:	Ca 2 033 kvm
Lokaler:	Ca 254 kvm (2 st)
Total yta:	Ca 2 286 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Värmeproduktion:	Direktverkande elvärme. Egen varmvattenberedare i varje lägenhet.
Värmedistribution:	Elradiatorer.
Ventilation:	Självdreg till lägenheterna. Mekanisk till- och frånluft till någon av lokalerna. Tilluft via springventiler i fönster.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg.
Tvättstuga:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 tvättho.
OVK:	Godkänd OVK finns för alla system.
Energideklaration:	Utförd.

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Driftsutrymmen, lokaler, tvättstuga, förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler, sophantering
Övr. våningsplan:	Bostäder.
Vindsplan:	Hissmaskinrum, förråd.
Undergrund:	Berg och friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar till berg/friktionsmark.
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong, stålalkar.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Bjällklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning på gatusida, puts i våningsplanen, puts på gårdssidan.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar (3-glasfönster i en lägenhet). Träfönster till lokaler.

201104066137

Trapphusentré: Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak.
Handledare och räcke.

Entréportar: Lackade träportar med glasinslag. Kodlås.

Övriga dörrar: Ståldörrar till källare m.m.
Gårdsdörrar av trä
Lägenhetsdörrar av trä.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar: Målade/tapetserade.

Invändigt tak: Målade.

Golv: Parkett eller trägolv i de flesta rum.
Linoleum eller trägolv i kök.
Avvikelse förekommer.

Köksinredning: Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, kolfilterfläktar i vissa,
skåpinredning i huvudsak från 1970-tal. Vitvaror av blandad
ålder. Avvikelse förekommer.

Badrum/duschrum: Plastmatta på golv, målad väv på vägg, undertak, duschplats i
de flesta. Wc-stol, tvättställ. Elradiator. Avvikelse förekommer.

201104066138

Bedömda renoveringar

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Fasad	Omputsning fasader, ca 2018	Ca 1 800 000 kr
Tak	Ommålning/viss renovering plåttak, ca 2018	Ca 220 000 kr
Balkonger	Renovering balkongplattor, ca 2018 Ommålning/rostskydd smidesräcken, ca 2012	Ca 400 000 kr Ca 80 000 kr
Fönster	Ommålning/renovering m.m. alla fönster, ca 2011	Ca 1 800 000 kr
Gemensamma utrymmen	Kompl. Med 1 tvättmaskin och 1 stor torktumlare i tvättstuga, ca 2011 Ommålning entrépartier, ca 2011	Ca 80 000 kr Ca 20 000 kr
Värmeproduktion och -distribution	Utbyte elradiatorer, ca 2011	Ca 500 000 kr
Avlopp/vatten	Va-stambyte, 2011 (inkl. badrumsrenovering samt nya varmvattenstammar)	Ca 7 700 000 kr
Ventilation	Kanalrensning, ca 2011	Ca 120 000 kr
Elinstallationer	Utbyte servis och serviscentral, ca 2011	Ca 200 000 kr
Hiss	Utbyte hissmaskin m.m. ca 2015-16	Ca 450 000 kr

Sammanfattning

Fastigheter och byggnader ursprungligen uppförda 1913 respektive 1916, omfattande renoverade ca 1973. Mer omfattande underhålls-/renoveringsbehov finns avseende fönster, badrum med uttjänta tätskikt, elradiatorer m.m. Vidare behöver VA-stammarna bytas ut. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Av besiktningsmannen bedömt total underhållsbehov:

Inom 3 år:	10 500 000 kr
Mellan 3 och 10 år:	<u>2 870 000 kr</u>
Totalt:	13 370 000 kr

Byggnaderna uppvärms idag med direktverkande el och varmvattnet skapas av el-anslutna individuella varmvattenberedare i varje lägenhet. På sikt rekommenderas att ett vattenburet värmesystem installeras. Att säkert bedöma kostnaden för detta kräver en mera omfattande inventering och projektering.

201104066139

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 321.

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	25 685 000	varav	24 200 000	1 485 000
Byggnad	17 800 000	varav	15 600 000	2 200 000
Summa	43 485 000		39 800 000	3 685 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	62 000 000
Lagfart transportköp	655 000
Pantbrevskostnader	345 000
Dispositionsfond 1)	10 000 000
Uppvärmningsfond 2)	700 000
Initialkostnader	500 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	74 200 000

- 1) Föreningen har för avsikt att starta renoveringen av fastigheten i augusti/september 2011. Den av föreningen, efter tillträdet, ägda lägenheten 10230003 på 87 kvm skall efter renoveringen upplåtas med bostadsrätt och handelsvinsten avsättas till "dispositionsfonden".
- 2) Föreningen står för eluppvärmning för respektive lägenhet som upplåts med bostadsrätt från den dag föreningen övertar fastigheten till att fjärrvärme har installerats 2011/12.

201104066140

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån:	26 801 000	4,25%	1 139 043
Summa lån	26 801 000		1 139 043
Insats från medlemmar	47 399 000		
Summa insats från medlemmar	47 399 000		
Summa finansiering	74 200 000		

Finansieringen är baserad på att ca 73 % av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätter samt att ca 27 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 1023: 02, 04, 06, 011, 013, 015, 020 och 1022: 03, 08, 013, 019) totalt 11 st., 504 kvm. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 73 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån kommer att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,25 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	1 139 043
Driftskostnader	
Driftskostnaden för bostäder är uppskattad till (ca 345 kr/kvm)	743 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	90 232
Summa kostnader	1 972 275

Kostnad för lån per 3 år, 3 417 129 kr.

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

Enligt planen beräknas föreningen få 11 st. hyresrätter (504 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen.

Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens bottenlån alternativ avsättning till dispositions-/reparationsfond kan ske då de kvarvarande hyreslägenheterna blir lediga.

201104066141

	SEK
Intäkter	
Hysesintäkter, bostäder	403 353
Hysesintäkter, lokaler	371 800
Hyrestillskott efter renovering	200 000
Fastighetsskatt, lokaler	35 214
Årsavgifter från medlemmar	961 908
Summa intäkter	<u>1 972 275</u>

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Registrering för mervärdesskatt

Fastigheten är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal/ fördelningstal, 73% anslutning	Andelstal/ fördelningstal, 100% anslutning	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
10230002	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	23 538 kr
10230003	87 m ²	2 697 000 kr	5,6900%	4,2794%	54 732 kr	57 596 kr
10230004	80 m ²	2 480 000 kr	5,2322%	3,9351%	50 329 kr	67 183 kr
10230005	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	35 384 kr
10230006	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	47 161 kr
10230007	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	30 725 kr
10230008	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	45 678 kr
10230011	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	23 892 kr
10230012	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10230013	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	28 592 kr
10230014	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10230015	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	30 089 kr
10230016	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10230017	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	30 160 kr
10230018	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10230019	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	27 266 kr
10230020	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	47 345 kr
10230021	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	29 837 kr
10230022	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10230023	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	22 903 kr
10220003	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	27 266 kr
10220004	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10220005	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	29 624 kr
10220006	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	48 345 kr
10220007	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	30 337 kr
10220008	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10220009	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	29 413 kr
10220010	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	44 745 kr
10220011	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	29 482 kr
10220012	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	53 782 kr
10220013	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	35 130 kr
10220014	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	47 161 kr
10220015	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	27 308 kr
10220016	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10220017	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	36 500 kr
10220018	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	42 643 kr
10220019	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	30 514 kr
10220020	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	45 904 kr
10220021	40 m ²	1 240 000 kr	2,6161%	1,9675%	25 164 kr	29 837 kr
10220022	63 m ²	1 953 000 kr	4,1203%	3,0989%	39 634 kr	46 638 kr
10220023	31 m ²	961 000 kr	2,0275%	1,5248%	19 502 kr	26 278 kr
	2 033 m ²	63 023 000 kr			1 278 979 kr	1 549 399 kr

Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

Andelstalet är baserat på en 73 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2011	År 2 2012	År 3 2013	År 4 2014	År 5 2015	År 6 2016	År 7 2017	År 8 2018	År 9 2019	År 10 2020	År 11 2021
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr	26 801 000 kr
Uppvärmingsfond	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr	700 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr	1 139 043 kr
Driftkostnader	743 000 kr	757 860 kr	773 017 kr	788 478 kr	804 247 kr	820 332 kr	836 739 kr	853 473 kr	870 543 kr	887 954 kr	905 713 kr
Övriga kostnader	90 232 kr	92 037 kr	93 877 kr	95 755 kr	97 670 kr	99 623 kr	101 616 kr	103 648 kr	105 721 kr	107 836 kr	109 992 kr
Fastighetskost											
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ei medlemmar)	403 353	411 420	419 648	428 041	436 602	445 324	454 241	463 326	472 592	482 044	491 685
Hyror lokaler	371 800	379 236	386 821	394 557	402 448	410 497	418 707	427 081	435 623	444 335	453 222
Hyrorslekkott renoverat	200 000	204 000	208 000	212 242	216 486	220 816	225 232	229 737	234 332	239 019	243 799
Lokaler + skatt	35 214	35 918	36 637	37 369	38 117	38 879	39 657	40 450	41 259	42 084	42 926
Årsavgifter medlemmar	961 908	958 365	954 751	951 066	947 306	943 471	939 560	935 570	931 501	927 350	923 116
Årsavgift kr/levn	629 kr/m²	627 kr/m²	624 kr/m²	622 kr/m²	620 kr/m²	617 kr/m²	614 kr/m²	612 kr/m²	609 kr/m²	607 kr/m²	604 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²	1 529,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
2,0% gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skattor och fondavkastning											
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebelopp etc. förändras 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 utöver tillkommande upplätelser till bostadsrätt.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under antagna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.											
Känslighetsanalys											
År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	961 908 kr/m ²	958 365 kr/m ²	954 751 kr/m ²	951 066 kr/m ²	947 306 kr/m ²	943 471 kr/m ²	939 560 kr/m ²	935 570 kr/m ²	931 501 kr/m ²	927 350 kr/m ²	923 116 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	1 229 918	1 226 375	1 222 761	1 219 076	1 215 316	1 211 481	1 207 570	1 203 580	1 199 511	1 195 360	1 191 126
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	1 497 928	1 494 385	1 490 771	1 487 086	1 483 326	1 479 491	1 475 580	1 471 590	1 467 521	1 463 370	1 459 136
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	693 898	690 355	686 741	683 056	679 296	675 461	671 550	667 560	663 491	659 340	655 106
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	961 908	956 594	951 120	945 482	939 676	933 655	927 534	921 189	914 653	907 922	900 938
2. Dagens inflationsnivå -1%	961 908	960 136	958 347	956 540	954 715	952 872	951 010	949 130	947 231	945 313	943 375

201104066144

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt 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.

Föreningens fastighet kommer att under 2011/2012 genomgå en genomgripande renovering. I prognosen har hänsyn tagits till hur uppvärmningskostnaderna och ny hyra kommer att påverka årsavgiften redan från år 1. Avsättning till yttre fond (avsättning underhåll i prognosen) har ej gjorts då fastigheten skall renoveras enligt ovan.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget och bolaget avvecklas eller säljas.

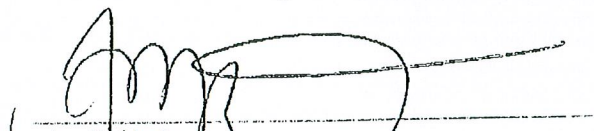
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

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

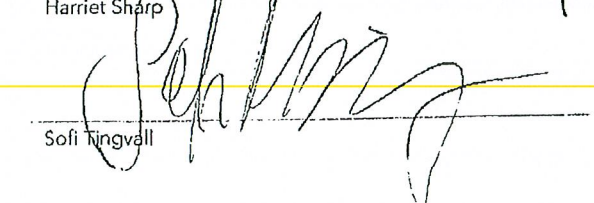
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 25/2 2011

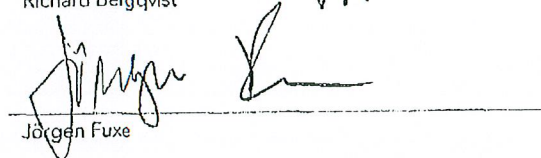
Bostadsrättsföreningen Skålen 16-17


Jens Wahlström


Harriet Sharp


Sofi Ringvall


Richard Bergqvist


Jörgen Fuxe

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Skålen 16-17, org. nr 769419-9866 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Företsättningar 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, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

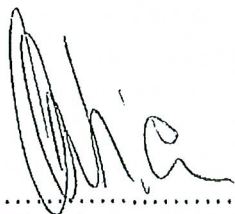
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,25 %. 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.

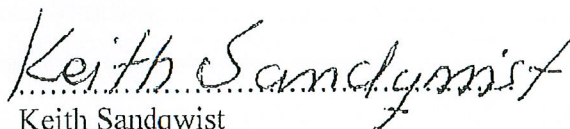
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2011-03-03



Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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