

2014111801119

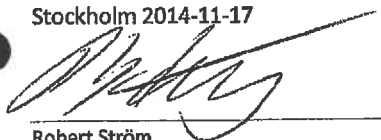
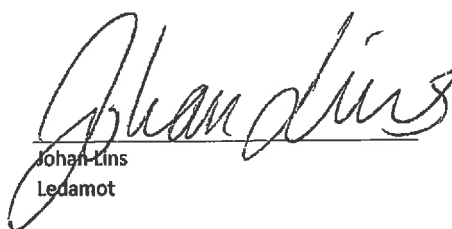
Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1

769618-3941

Stockholms kommun

Stockholm 2014-11-17

Robert Ström
OrdförandeJohan Lins
LedamotFredrik Brodin
Ledamot**Registrerad av Bolagsverket 2014-11-21**

2014111801120

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	9
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1 /769618-3941/, nedan föreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2008-02-22 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler samt att genom dotteraktiebolag uthyra garageplatser.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Kr-holmen 1 /556961-1139/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Kråkholmen 1. Föreningen har därefter transportförvärvat fastigheten av det köpta bolaget samt övertagit pågående entreprenad för uppförande av två flerbostadshus med totalt 73 st bostadslägenheter med garage, infartsväg och tomtmark. Byggnaderna är ursprungligen ritade av arkitekt Tobias Nissen på arkitektbyrå Vera i Stockholm.

Föreningen avser att hyra ut parkeringsplatserna i garagen till externt parkeringsbolag som får ansvar för uthyrningen.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under december 2014 - januari 2015. Inflyttning beräknas ske fr o m december månad 2014.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kråkholmen 1
Adress:	Ekholmsvägen 301 och 303, 127 46 Skärholmen
Fastighetens areal:	3 244 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 934 kvm
Garagearea:	592 kvm
Extra förrådsarea:	25 kvm
Antal bostadslägenheter:	73 st
Extra förråd:	13 st
Parkeringsplatser:	28 parkeringsplatser i garage (14 st per hus) samt 15 parkeringsplatser på mark.
Byggnadsår:	2013-2014
Husets utformning:	Två flerbostadshus i 7 respektive 8 våningar

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Kråkholmen GA:1. Ledningsrätt för avloppstunnel och starkström belastar fastigheten.

2014111801122

Byggnader:

Grundläggning:	Packat grus och/eller berg
Stomme:	Betong
Fasad:	Putsad
Takbjälklag:	HDF
Yttertak:	Protanduk
Balkonger:	Betong med glasträcke
Fönster:	Glidhängda treglasfönster av trä/aluminium, vissa är fasta
Ytterdörr:	Säkerhetsdörr i stål
Trappor:	Betong med plan/sättsteg i gjuten terrazzo
Golv i garage:	Asfalt

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Separat på Ekholmsvägen
Teknikrum:	Bottenvåning
Hiss:	2 st
Cykelrum/barnvagnsrum:	Entré mot Ekholmsvägen, cykelsställ v/d Ekholmsvägen
Förråd:	På plan under entréplan samt i förekommande fall i lägenheterna

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till Stockholm vattens kommunala VA-nät
Uppvärmning:	Fjärrvärme från Fortum. Vattenburet radiatorsystem. Synliga stammar
El:	Levereras av Fortum
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. FTX-system
TV/tele/bredband:	Fastighetsanslutning för bredband, bredbandstelefon och digital-TV via Telia

Lägenhetsbeskrivning:

Vägg:	Målad
Tak:	Målat. I badrum klass VT
Golv:	Ekparkett. Kapprum/hall har en klinkerbelagd instegsyta
Fönsterbänkar:	Polerad marmor
Skåpinredning:	Garderob lika kök

Köksinredning: Slät vit köksinredning. Bänkskiva i svart laminat med nedsänkt rostfri diskho. Bänkmatur under överskåp samt takarmatur. Kyl och frys respektive kyl/frys, diskmaskin i förekommande fall, fristående spis med glaskeramikhäll samt spiskåpa. Stänkskudd av kakel.

Badrum: Klinker på golv och kakel på väggar. Eldriven komfortgolvvärme. Toalettstol. Spegelskåp och vägghängd kommod. Duschdörr. Blandare. Tak- och väggarmatur av typen vit porslinssockel med glaskupa. Handdukstork, toapappershållare, handdukshängare och klädkrok i blank krom. Förberett för tvättmaskin.

Underhållsbehov:

Något underhålls- eller renoveringsbehov beräknas inte uppstå under de tre första åren eftersom byggnaderna nyproduceras under år 2013-2014. Styrelsen har därför beslutat att inte avsätta några medel för underhåll de tre första åren. Från och med år fyra avsätts medel till yttre fond i enlighet med föreningens stadgar.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

3. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad avseende bolag och fastighet inklusive lagfarts- och pantbrevskostnad, konsultkostnader och nyproduktion av bostäder enligt entreprenadavtal. 165 930 000 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad **165 930 000 kr**

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 55 000 000 kr
 Insatser 110 930 000 kr

Summa finansiering **165 930 000 kr**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	18 350 000	2 år	1,80%	330 300 kr
Lån 2	18 350 000	3 år	1,90%	348 650 kr
Lån 3	18 300 000	5 år	2,35%	430 050 kr
Summa	55 000 000			1 109 000 kr

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Lånets löptid är 50 år.

Amortering, år 1 55 000 kr

Räntekostnad, år 1 1 109 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **1 164 000 kr**

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 132 744 000 kr
 Avskrivningsbelopp: 1 327 440 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa avskrivningar 1 327 440 kr

Driftskostnader

Nedanstående kostnader är uppskattade utifrån erfarenhetsmässiga uppgifter vilket innebär att det verkliga utfallet i enskilda poster kan variera uppåt och nedåt. Förbrukningsavgifter för hushållsel, hemförsäkring och tele/data/kabeltv debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av leverantören. Förbrukning av hushållsel varierar beroende på familjesammansättning och levnadsvanor.

Värme, varmvatten och fastighetsel	510 000 kr
Vatten och avlopp	115 000 kr
Infrastruktur, tele, data och tv	12 000 kr
Avfallshantering	65 000 kr
Fastighetskötsel	164 000 kr
Städning	100 000 kr
Snöröjning	44 000 kr
Löpande underhåll	92 000 kr
Försäkring	42 000 kr
EcoGuard	20 000 kr
Styrelsearvode	22 200 kr
Ekonomisk förvaltning och administration	108 000 kr
Revisor	32 000 kr
Serviceavtal för garageportar	4 000 kr
Summa driftskostnader	1 330 200 kr

Uppskattning av drift- och underhållskostnader för genomsnittslägenheten som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften	
Post	Kostnad/mån
Hushållsel	700 kr
Tele/data/kabel-tv (utöver basutbud)	300 kr
Hemförsäkring	220 kr

Ovanstående debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

varav mark bostäder	60 564 000 kr
varav byggnad bostäder	10 800 000 kr
varav mark lokal	47 000 000 kr
varav byggnad lokal	972 000 kr
	1 792 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Betalning av fastighetsskatten ingår i garagebolagets betalningsåtagande varför det inte blir någon kostnad för föreningen.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **27 640 kr**

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Styrelsen har beslutat att avsätta 60 866 kronor med uppräknig om beräknad inflation om 2 % per år till yttre underhållsfond de tre första åren, därefter sker avsättning om 25 kr/kvm boarea.

Summa fondavsättning, år 1 **60 866 kr**

6. SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **2 582 706 kr**

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	2 291 506 kr
Hyra extra lägenhetsförråd	33 600 kr
Hyra utvändiga parkeringsplatser	72 000 kr
Hyra garageuthyrning exkl. moms ink fastighetsskatt 1)	185 600 kr

1) I garagebolagets åtagande ingår uthyrning och administration av garageplatser, drift- och skötsel av garage samt betalning av fastighetsskatt för den del av byggnaden som verksamheten upptar.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 582 706 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lgh nr	Ltm nr	Hus	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift	Årsavgift/månad
Ekholsvägen 301 (Hus D)								
00001	0901	D	2	54	1,3726%	1 365 000	31 454	2 621
00002	0902	D	2	54	1,3726%	1 365 000	31 454	2 621
00003	0903	D	2	54	1,3726%	1 430 000	31 454	2 621
00004	0904	D	1	38	0,9659%	1 255 000	22 135	1 845
00005	0905	D	3	70	1,7794%	1 680 000	40 774	3 398
00006	1001	D	2	63	1,6014%	1 400 000	36 697	3 058
00007	1002	D	2	63	1,6014%	1 400 000	36 697	3 058
00008	1003	D	2	54	1,3726%	1 470 000	31 454	2 621
00009	1004	D	1	38	0,9659%	1 275 000	22 135	1 845
00010	1005	D	3	70	1,7794%	1 780 000	40 774	3 398
00011	1101	D	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00012	1102	D	2	52	1,3218%	1 490 000	30 289	2 524
00013	1103	D	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00014	1104	D	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00015	1105	D	1	38	0,9659%	1 320 000	22 135	1 845
00016	1106	D	3	70	1,7794%	1 835 000	40 774	3 398
00017	1201	D	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00018	1202	D	2	52	1,3218%	1 500 000	30 289	2 524
00019	1203	D	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00020	1024	D	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00021	1205	D	1	38	0,9659%	1 325 000	22 135	1 845
00022	1206	D	3	70	1,7794%	1 860 000	40 774	3 398
00023	1301	D	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00024	1302	D	2	52	1,3218%	1 510 000	30 289	2 524
00025	1303	D	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00026	1304	D	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00027	1305	D	1	38	0,9659%	1 370 000	22 135	1 845
00028	1306	D	3	70	1,7794%	1 935 000	40 774	3 398
00029	1401	D	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00030	1402	D	2	52	1,3218%	1 540 000	30 289	2 524
00031	1403	D	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00032	1404	D	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00033	1405	D	1	38	0,9659%	1 420 000	22 135	1 845
00034	1406	D	3	70	1,7794%	1 985 000	40 774	3 398

2014111801127

Lgh nr	Ltm nr	Hus	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift	Årsavgift/ månad
Ekholmsvägen 303 (Hus C)								
00035	0801	C	1	40	1,0168%	1 245 000	23 300	1 942
00036	0802	C	1	40	1,0168%	1 245 000	23 300	1 942
00037	0803	C	2	54	1,3726%	1 355 000	31 454	2 621
00038	0804	C	1	38	0,9659%	1 235 000	22 135	1 845
00039	0805	C	3	70	1,7794%	1 600 000	40 774	3 398
00040	0901	C	2	54	1,3726%	1 365 000	31 454	2 621
00041	0902	C	2	54	1,3726%	1 365 000	31 454	2 621
00042	0903	C	2	54	1,3726%	1 430 000	31 454	2 621
00043	0904	C	1	38	0,9659%	1 255 000	22 135	1 845
00044	0905	C	3	70	1,7794%	1 680 000	40 774	3 398
00045	1001	C	2	63	1,6014%	1 400 000	36 697	3 058
00046	1002	C	2	63	1,6014%	1 400 000	36 697	3 058
00047	1003	C	2	54	1,3726%	1 470 000	31 454	2 621
00048	1004	C	1	38	0,9659%	1 275 000	22 135	1 845
00049	1005	C	3	70	1,7794%	1 780 000	40 774	3 398
00050	1101	C	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00051	1102	C	2	52	1,3218%	1 490 000	30 289	2 524
00052	1103	C	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00053	1104	C	2	54	1,3726%	1 510 000	31 454	2 621
00054	1105	C	1	38	0,9659%	1 320 000	22 135	1 845
00055	1106	C	3	70	1,7794%	1 835 000	40 774	3 398
00056	1201	C	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00057	1202	C	2	52	1,3218%	1 500 000	30 289	2 524
00058	1203	C	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00059	1024	C	2	54	1,3726%	1 520 000	31 454	2 621
00060	1205	C	1	38	0,9659%	1 325 000	22 135	1 845
00061	1206	C	3	70	1,7794%	1 860 000	40 774	3 398
00062	1301	C	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00063	1302	C	2	52	1,3218%	1 510 000	30 289	2 524
00064	1303	C	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00065	1304	C	2	54	1,3726%	1 580 000	31 454	2 621
00066	1305	C	1	38	0,9659%	1 370 000	22 135	1 845
00067	1306	C	3	70	1,7794%	1 935 000	40 774	3 398
00068	1401	C	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00069	1402	C	2	52	1,3218%	1 540 000	30 289	2 524
00070	1403	C	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00071	1404	C	2	54	1,3726%	1 595 000	31 454	2 621
00072	1405	C	1	38	0,9659%	1 420 000	22 135	1 845
00073	1406	C	3	70	1,7794%	1 985 000	40 774	3 398
		Summa		3 934	100,00%	110 930 000	2 291 506	190 959

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	42 178 kr
Belåning per kvm år 1	13 981 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	28 198 kr
Driftskostnader per kvm år 1	338 kr
Årsavgift per kvm år 1	582 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

2014111801128

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter ¹	2 291 506	2 313 066	2 335 077	2 391 307	2 414 922	2 439 030	2 567 301
Hysesintäkter (Ink. fastighetsskatt)	291 200	297 024	302 964	309 024	315 204	321 508	354 971
Summa inbetalningar	2 582 706	2 610 090	2 638 042	2 700 331	2 730 127	2 760 538	2 922 273
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta	1 109 000	1 108 010	1 107 020	1 106 030	1 105 040	1 104 050	1 099 100
Amortering	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftskostnader	1 330 200	1 356 804	1 383 940	1 411 619	1 439 851	1 468 648	1 621 506
Fastighetsskatt	27 640	28 193	28 757	29 332	29 918	30 517	33 693
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	2 521 840	2 548 007	2 574 717	2 601 981	2 629 810	2 658 215	2 809 299
Fond för yttre underhåll/kassa	60 866	62 083	63 325	98 350	100 317	102 323	112 973
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter	2 291 506	2 313 066	2 335 077	2 391 307	2 414 922	2 439 030	2 567 301
Hysesintäkter	291 200	297 024	302 964	309 024	315 204	321 508	354 971
Debltering fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 582 706	2 610 090	2 638 042	2 700 331	2 730 127	2 760 538	2 922 273
<i>Kostnader</i>							
Ränta	1 109 000	1 108 010	1 107 020	1 106 030	1 105 040	1 104 050	1 099 100
Avskrivningar	1 327 440	1 327 440	1 327 440	1 327 440	1 327 440	1 327 440	1 327 440
Driftskostnader	1 330 200	1 356 804	1 383 940	1 411 619	1 439 851	1 468 648	1 621 506
Fastighetsskatt	27 640	28 193	28 757	29 332	29 918	30 517	33 693
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	3 794 280	3 820 447	3 847 157	3 874 421	3 902 250	3 930 655	4 081 739
Beräknat resultat ²	-1 211 574	-1 210 357	-1 209 115	-1 174 090	-1 172 123	-1 170 117	-1 159 467
2) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	2 291 506	2 313 066	2 335 077	2 391 307	2 414 922	2 439 030	2 567 301
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	582	588	594	608	614	620	653
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (Inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	3 503 080	3 523 423	3 544 192	3 565 397	3 587 045	3 609 147	3 726 768
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	890	896	901	906	912	917	947

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 934	3 934	3 934	3 934	3 934	3 934	3 934

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	2 291 506	2 313 066	2 335 077	2 391 307	2 414 922	2 439 030	2 567 301
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	582	588	594	608	614	620	653
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	2 841 506	2 862 516	2 883 977	2 939 657	2 962 722	2 986 280	3 111 801
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	722	728	733	747	753	759	791
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	2 841 506	2 875 450	2 910 410	2 978 254	3 016 291	3 055 466	3 269 635
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	722	731	740	757	767	777	831

201411801129

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

201411801130

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen enligt föreningens stadgar ske enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Varje år efter att avsättning till yttre fond skett första gången skall det minsta beloppet om 25 kr/kvm räknas upp med konsumentprisindex (fastställda tal 1980=100). Uppräkning skall ske med det procenttal konsumentprisindex ändrats från oktoberindex det år avsättning till yttre fond skedde första gången (batal) jämfört med oktoberindex det räkenskapsår för vilket avsättning skall ske. Styrelsen har beslutat att avsätta 66 800 kronor med uppräkning om en beräknad inflation om 2 % per år till yttre underhållsfond de tre första åren. Från och med år fyra avsätts medel till yttre fond i enlighet med föreningens stadgar.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska plan daterad 2014-11-17 för Bostadsrättsföreningen Sjöblick 1, org.nummer 769618-3941, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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.

Fastigheten innehåller två byggnader belägna nära varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

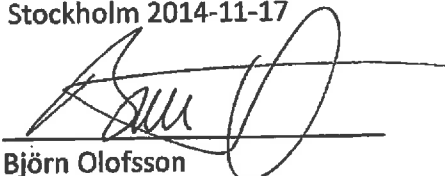
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har genomgåts handlingar enligt bifogad förteckning.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2014-11-17


Sören Birkeland

Stockholm 2014-11-17


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

201411801132

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Sjöblick 1, org nr 769618-3941

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2013-05-30
Stadgar 2013-05-30
Fastighetsdatautdrag 2014-11-12
Aktieöverlåtelseavtal 2014-05-20
Finansieringsoffert från SHB 2014-11-10
Entreprenadavtal och Tillägg 2014-05-01
Beräkning av taxeringsvärde
Avtal osålda lägenheter 2014-05-22
Hyresgaranti garageplatser 2014-11-14
Utlåtande slutbesiktning 2014-11-17
Fastighetsförsäkring 2014-10-15