



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BRF SMEDSBACKSGATAN 28

Smedsbacken 20 • Stockholm kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Smedsbacksgatan 28 med biträde av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2016.

Registrerade av Bolagsverket 2016-05-06

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan	9
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	9
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE	10
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	10
Amorteringar och extra avsättningar	11
Eventuell ökad belåning	11
Avskrivningar	11
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	12
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	12
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	12
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
Garage och parkering	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
Intyg – Ekonomisk plan	15

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Smedsbacksgatan 28

org: nr 769627-5432

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Smedsbacksgatan 28 (org: nr 769627-5432) som registrerades 2014-01-29 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 19 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 15 november 2015 och den 16 december 2015 då en kompletterande avsyn av yttertak och takterrass gjordes. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under andra kvartalet 2016 genom förvärv av aktiebolag.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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. Detta beräknas att bli under kvartal två 2016.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 20 756 000 kr, varav byggnadsvärde 11 295 000 kr och mark 9 461 000 kr. Typkod 320

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

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i fem våningar med 19 lägenheter, en lokal, garage med en plats samt vind.

Tomt och läge

Fastigheten ligger på Gärdet i Stockholm. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av liknande bostadshus.

Fastigheten ligger med närhet till både Stockholms city och grönområden i intilliggande Liljansskogen på Norra Djurgården.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar m.m. Kommunikationsläget är mycket gott med gångavstånd till T-bana som tar 6 minuter att åka till centralstationen.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Smedsbacken 20
Adress	Smedsbacksgatan 28
Upplåtelseform	Äganderätt
Servitut	Förmån: 01-IM2-38/1249.1, Park, (1938-04-06) Förmån: 01-IM2-61/685.1, Tunnel, (1994-06-27) Förmån: 01-IM2-39/235.1 Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/241.1, Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/246.1, Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/252.1, Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/259.1, Gårdsplan Last: 01-IM2-39/265.1, Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/272.1, Gårdsplan Förmån: 01-IM2-39/280.1, Gårdsplan Last: 01-IM2-65/1699.1, Tunnelbana expr fullbordad
Planbestämmelser	Plan: 0180-1962, Stadsplan (1937-11-12) Plan: 0180-7656, Detaljplan (1986-02-27) Plan: 0180K-P2013-03476, Detaljplan (2014-07-22)
Tomtareal	405 kvm
Area:	Bostadsyta: 775 kvm, Lokal 36 kvm och garage 16 kvm. Lokal och garage konverteras till bostad.

Lägenheter	19 st
Byggnadsutformning	En huskropp med fem våningar samt vind.
Byggnadsår	1939, löpande renoveringar sen 1990-talet.
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	3-fas
Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktar på taket / vinden.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Hiss	1 st
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel.
Utvändig mark	I huvudsak naturmark samt vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entré och garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme och ytterväggar	Betong och tegel. Lättbetong som putsbärare.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Lertegeltakpannor. Smärre delar med plåt.
Fasad	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Trapphus	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Dörrar	Entré lackat träparti med glas. Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp (de flesta), vinds- och cykelrumsdörr av stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. Plastmatta i de flesta kök. Avvikelser förekommer.
Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar, kyl- och frys.
Badrum & wc	Klinker på golv, kakel på vägg, badkar i de flesta, wc-stol, tvättställ, vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Sanitetsartiklar och yt- och tätskikt utbytta i

samband med genomförda va-stambyten.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnad ursprungligen uppförd 1939. Sedan 1990-talet har löpande renoveringar genomförts såsom omläggning av yttertak, renovering balkonger och fasad. Utbyte av flertalet va-stammar inkl. renovering av badrum och utbyte av flertalet elinstallationer.

Underhållsbehov inom finns avseende fönstren, vissa värmeventiler, huvuddelen av fastighetens elinstallationer, äldre vatteninstallationer i bottenplan, 2 badrum med tillhörande va-stammar samt bedömt bristande luftomsättning i lägenheterna.

Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 15 november och 16 december 2015.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Fasad	Punktlagning	5 000	
Tak	Plåtdetaljer & taksäkerhet	100 000	
	Kompletteringsarbeten yttertak	100 000	
	Anordnande bräddavlopp	20 000	
	takterrass		
Fönster	Renovering av fönster	450 000	
Tvättstuga	Utbyte 1 TM och 1 TT	90 000	
Lägenheter	Renovering 2 badrum	220 000	
	Omtrådning av el 2 lgh	40 000	
Värmeproduktion	Utbyte av luftvärmepump	30 000	
Värmedistribution	Utbyte stamregleringsventiler	80 000	
Avlopp/vatten	Spolning / Rensning avlopp	40 000	
	Utbyte va-stammar 2 badrum & kök	125 000	
	Utbyte av källarstråk för vatten	150 000	
	Utbyte va-stammar 2 badrum & kök		
Ventilation	Rensning av frånluftskanaler	50 000	
Elinstallationer	Utbyte av stor del av fastighetsel	750 000	
Värmeproduktion	Utbyte utrustning värmeundercentral		250 000
Summa:		2 250 000kr	250 000kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 2 500 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till yttre underhållsfond, för närvarande ca 21 000 kr/år.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

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. FÖRVARVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 91,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet & aktier	57 500 000 kr
Lagfart ¹⁾	338 340 kr
Pantbrev ²⁾	115 000 kr
Yttre reparationsfond	2 500 000 kr
Kassa	0 kr
Initialkostnader ³⁾	237 500 kr
Slutlig kostnad:	60 690 840 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 18 500 200 kr. Pantbrevskostnaden inkluderar även omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (Upp till 1 år)	2 015 956 kr	1,50%	30 239 kr	20 160 kr
Banklån 2 (2-3 år)	2 015 956 kr	2,00%	40 319 kr	20 160 kr
Banklån 3 (Över 4 år)	4 031 913 kr	2,25%	90 718 kr	40 319 kr
Banklån utestående insatser	4 761 190 kr	1,50%	71 418 kr	- kr
Summa banklån	12 825 015 kr		232 694 kr	80 638 kr
Medlemsinsatser	47 865 825 kr			
Summa finansiering	60 690 840 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

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 med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteartagande: 698 083 kr.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningslån	8 063 825	7 983 187	7 902 549	7 821 910	7 741 272	7 660 634	7 257 443
Utestående insatser	4 761 190	4 761 190	4 761 190	4 761 190	4 761 190	4 761 190	4 761 190
Totalt lånebelopp	12 825 015	12 744 376	12 663 738	12 583 100	12 502 462	12 421 823	12 018 632
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	161 277	159 664	158 051	156 438	154 825	153 213	145 149
Räntekost. utest. insatser	71 418	71 418	71 418	71 418	71 418	71 418	71 418
Amortering	80 638	80 638	80 638	80 638	80 638	80 638	80 638
Avskrivning	326 508	326 508	326 508	326 508	326 508	326 508	326 508
Summa kap.-kost.	639 841	638 228	636 615	635 002	633 390	631 777	623 713
Driftskostnader							
Administration	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Försäkring	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Värme	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374
Fastighets-el	19 476	19 866	20 263	20 668	21 081	21 503	23 741
V/A	31 000	31 620	32 252	32 897	33 555	34 227	37 789
Skötsel	16 420	16 748	17 083	17 425	17 774	18 129	20 016
Reparationer	16 420	16 748	17 083	17 425	17 774	18 129	20 016
Renhållning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Städning	16 420	16 748	17 083	17 425	17 774	18 129	20 016
Övrigt	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Summa driftskost.	301 736	307 771	313 926	320 205	326 609	333 141	367 815
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	29 177	29 761	30 356	30 963	31 582	64 428	71 133
Avsättning yttre underhåll	20 756	21 171	21 595	22 026	22 467	22 916	25 301
Summa övr. kost.	49 933	50 932	51 950	52 989	54 049	87 344	96 435
Återföring ej likviditetspåverkande post	-326 508	-326 508	-326 508	-326 508	-326 508	-326 508	-326 508
TOT. UTGIFTER	665 002	670 422	675 983	681 688	687 539	725 754	761 454
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	135 352	138 059	140 821	143 637	146 510	149 440	164 994
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Förråd	0	0	0	0	0	0	0
P-plats-garage	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma intäkter	135 352	138 059	140 821	143 637	146 510	149 440	164 994
Nettoavgifter bostadsrätter	529 649	532 363	535 163	538 051	541 030	576 314	596 460
TOT. NETTOINTÄKTER	665 002	670 422	675 983	681 688	687 539	725 754	761 454
Nettoårsavgift kr/kvm/år	702	706	710	714	718	764	791

¹⁾ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen viktad genomsnittsränta 2,00% enligt bankoffert.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,0%

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

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Bunden ränta i max 8 år. Amortering 0-10%.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utfall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 100 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 12 kr/mån för en lägenhet på 35 kvm.

Avskrivningar

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

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på den del av fastighetens bokförda värde som byggnadsdelens andel av taxeringsvärdet utgör. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca		Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år				
32 650 800 kr	326 508 kr		433 kr				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Redovisningsmässigt underskott	3265080 0	3430080 0	35950800	37600800	39250800	40900800	49150800

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Beräknad nivå på nettoavgift	529 649	532 363	535 163	538 051	541 030	576 314	596 460
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	657 899	659 807	661 800	663 882	666 054	700 532	716 647
+2%	786 149	787 250	788 438	789 713	791 079	824 750	836 833
-1%	401 399	404 919	408 525	412 220	416 005	452 095	476 274
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	533 166	535 950	538 822	541 783	544 836	580 518	601 103
2%	536 683	539 537	542 480	545 515	548 643	584 723	605 745
-1%	526 133	528 776	531 504	534 319	537 223	572 109	591 818

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 91% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 80% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Föreningens Skulder år 1	Skuldsättnin g	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	8 063 825 kr	13 %	593 584 kr	0 kr	- 41 772 kr
91,0%	12 825 015 kr	21 %	665 002 kr	135 352 kr	+/-0
85,0%	15 935 658 kr	26 %	711 661 kr	223 783 kr	+ 41 772 kr
80,0%	18 601 925 kr	31 %	751 655 kr	299 580 kr	+ 77 575 kr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 44 kvm	Totalt	Per kvm
Föreningens belåning	8 063 825 kr	9 727 kr
Föreningens belåning utestående insatser	4 761 190 kr	5 743 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	6 450 000 kr	86 000 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	301 736 kr	364 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	529 649 kr	702 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	47 865 825 kr	63 483 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID			91 %	100 %	BR 2016	HR 2016
Lgh	Yta	Insats	Andelstal	Andelstal	månadsavgift	månadshyra
1	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
2	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
3	34	2 266 100	4,507%	4,101%	1 990	5 783
4	34	2 266 100	4,507%	4,101%	1 990	3 593
5	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
6	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
7	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
8	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
9	33	2 199 450	4,374%	3,981%	1 932	5 601
10	35	2 332 750	4,640%	4,222%	2 049	5 852
11	34	2 266 100	4,507%	4,101%	1 990	5 783
12	34	2 266 100	4,507%	4,101%	1 990	4 243
13	35	2 402 733	4,640%	4,222%	2 049	5 705
14	35	2 402 733	4,640%	4,222%	2 049	5 852
15	70	4 165 500	9,279%	8,444%	4 098	9 300
16	110	7 331 500	14,581%	13,269%	6 439	17 610
17	35	2 507 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
18	35	2 507 750	4,640%	4,222%	2 049	5 783
19	43	2 615 950	5,700%	5,187%	2 517	6 644
20	36	600 000	4,772%	4,343%	2 107	5 500
21	16	500 000	2,121%	1,930%	937	3 000
Summa	829	52 627 015	109,890%	100,000%	48 528	130 730

Garage och parkering

Lägenhet nummer 21 är ett garage som upplåts med bostadsrätt.

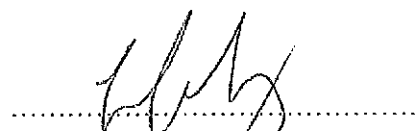
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. 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 samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum:7 / 4..... - 2016

Brf Smedsbacksgatan 28


Annie Johansson


Jacob Levy


Sebastian Uramek

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Smedsbacksgatan 28, org. nr 769627-5432, får härmed ge följande intyg.

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

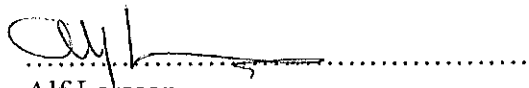
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2016-04-30



.....
Claes Mörk



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2016-04-07

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Aktieöverlåtelseavtal, utkast 2016-04-11

Bankoffert Handelsbanken 2016-04-04 med kompletterande mail 2016-04-12

Teknisk besiktning Projektledarhuset, 2016-01-13

Aviseringslista