

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-01

2017051801422

EKONOMISK PLAN

BRF TRASTEN 6 I VÄXJÖ
769633-3199

maj 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	4
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	6
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	6
7.4	<i>Avskrivningar.....</i>	7
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal.....	7
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	8
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	9
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	9
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 70%</i>	9
10.3.2	<i>100 % anslutning</i>	10
10.3.3	<i>90 % anslutning</i>	10
10.3.4	<i>80 % anslutning</i>	11
10.3.5	<i>60 % anslutning</i>	11
11	Lägenhetsredovisning	12
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF TRASTEN 6 I VÄXJÖ

1 ALLMÄNT

Brf Trasten 6 i Växjö med org.nr. 769633-3199 har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i Sbf 10 Växjötrasten Fastighets AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från aktiebolaget. Detta sker vid tillträdet av bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. 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.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2017-07-01. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Trasten 6
Kommun	Växjö
Församling	Skogslyckan
Adress/belägenhet	Pilgatan 8 A, B
Tomtarea	1 430 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2003-03-26

Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1997/2004
Byggnadstyp	2 Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	869 m ² .
Bostadslägenheter	12 lägenheter om sammanlagt 863 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 6 m ² .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Puts på värmeisolering.
Fönster	3-glasfönster, utvändigt klädda med aluminium.
Sopphantering	Utvändiga sopkärl.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund, IMI Energi & VVS Utveckling, den 8 juli 2016. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 593 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 100 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är 10 171 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris ¹	20 250 000	23 303
Lagfartskostnad ²	154 215	
Pantbrevskostnad ³	22 081	
Ombildningskostnad	450 000	
Reparationsfond	1 100 000	
Ingående saldo	132 704	
Anskaffningskostnad	22 109 000	25 442

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	2 600 000	ca 3 år	1,25	32 500	26 000	58 500		2,25
Bottenlån 2	2 600 000	ca 5 år	1,50	39 000	26 000	65 000		2,50
Bottenlån 3	2 600 000	ca 8 år	2,35	61 100	26 000	87 100		3,35
Lån vilande insatser 1	4 292 700	Rörlig/3 mån	1,15	49 366	47 000	96 366		2,00
Summa lån år 1	12 092 700	Snittränta:	1,50	181 966	125 000	306 966		2,45
Insatser	10 016 300							
Summa finansiering år 1	22 109 000							

Amortering skr med 125 000 kr/år. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om inom 100 år.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 9 000 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 11 250 000 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

³ Befintliga pantbrev: 11 200 000 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	30 000	35
Värme	75 000	86
El	8 000	9
Renhållning	17 000	20
Styrelse/revision	15 000	17
Ekonomisk förvaltning	35 000	40
Trappstädning	20 000	23
Fast skötsel	50 000	58
Försäkring	10 000	12
Kabel TV	10 000	12
Löpande underhåll/reserv	30 000	35
Summa driftkostnad år 1	300 000	345
Avsättning yttre underhåll	43 450	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	2015
Vatten	29 136
Värme	74 888
El	7 052
Renhållning	16 741

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	10 171 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	15 780

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30/0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 315 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	16 518 367
Avskrivning per år	165 184

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	392 665	650
Hysesintäkter bostäder	312 541	1 207
Parkering, garage mm	16 200	
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	721 406	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	25 442
Belåning år 1	13 916
Belåning år 1 exkl vilande insatser	8 976
Insatser	16 581
Driftskostnader år 1	345
Avsättning underhållsfond år 1	50
Årsavgift år 1	650

10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 593 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 100 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställes och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 70% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	181 966	192 129	202 026	236 876	234 350	256 524	265 994
Ränta %	1,50%	1,61%	1,71%	2,02%	2,02%	2,24%	2,45%
Avskrivningar	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184
Driftskostnader	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Fastighetsskatt/avgift	15 780	16 096	16 418	16 746	17 081	17 422	19 236
Summa kostnader	662 930	679 408	695 747	737 168	741 344	770 354	816 112
Årsavgift/m ² (bostäder)	650	663	676	690	704	718	792
Årsavgifter bostäder	392 665	400 518	408 529	416 699	425 033	433 534	478 656
Hyresintäkter bostäder	312 541	318 792	325 168	331 671	338 305	345 071	380 986
Parkering	16 200	16 524	16 854	17 192	17 535	17 886	19 748
Summa intäkter	721 406	735 834	750 551	765 562	780 873	796 491	879 390
Årets Resultat	58 476	56 426	54 804	28 394	39 529	26 136	63 278
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	58 476	56 426	54 804	28 394	39 529	26 136	63 278
Återföring avskrivningar	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184	165 184
Amorteringar	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	98 660	96 610	94 988	68 578	79 713	66 320	103 462
Avsättning till yttre underhåll	-43 450	-44 319	-45 205	-46 109	-47 032	-47 972	-52 965
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	55 210	52 291	49 782	22 468	32 681	18 348	50 497
Ingående saldo kassa	1 232 704						
Ackumulerat saldo kassa	1 331 364	1 427 974	1 522 962	1 591 539	1 671 252	1 737 572	2 177 973
Ackumulerad avsättning till underhåll	1 143 450	1 187 769	1 232 974	1 279 084	1 326 116	1 374 088	1 628 731

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	2,0%	2,0%	2,2%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	337 455	348 228	358 746	394 231	392 352	415 186	428 160
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	559	576	594	653	649	687	709
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	650	663	676	690	704	718	792
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	1,9%	2,0%	2,1%	2,6%	2,6%	3,0%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	379 055	389 358	399 406	459 641	457 032	503 836	535 260
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	627	645	661	761	757	834	886
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,5%	-2,8%	-2,2%	10,3%	7,5%	16,2%	11,8%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	2,0%	2,0%	2,2%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	337 455	349 428	361 234	398 098	397 697	422 111	444 756
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	559	578	598	659	658	699	736
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-14,1%	-12,8%	-11,6%	-4,5%	-6,4%	-2,6%	-7,1%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 70%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	12 092	11 967	11 842	11 717	11 592	11 467	10 842
Räntekostnader	700	700	700	700	700	700	700
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	480 964	487 279	493 721	500 292	506 994	513 830	550 118
Summa kostnader	662 930	679 408	695 747	737 168	741 344	770 354	816 112
Summa utgifter och avsättningar	666 196	683 544	700 769	743 094	748 192	778 143	828 893
Hysesintäkter	328 741	335 316	342 022	348 863	355 840	362 957	400 734
Avgiftsintäkter	337 455	348 228	358 746	394 231	392 352	415 186	428 160
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	666 196	683 544	700 769	743 094	748 192	778 143	828 893
Årets resultat	3 266	4 135	5 022	5 926	6 848	7 789	12 782
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	559	576	594	653	649	687	709
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-14,1%	-13,1%	-12,2%	-5,4%	-7,7%	-4,2%	-10,5%

10.3.2 100 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	7 800 000	7 722 000	7 644 000	7 566 000	7 488 000	7 410 000	7 020 000
Räntekostnader	132 600	131 274	129 948	153 842	152 256	175 370	189 540
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	480 964	487 279	493 721	500 292	506 994	513 830	550 118
Summa kostnader	613 564	618 553	623 669	654 134	659 250	689 200	739 658
Summa utgifter och avsättningar	569 830	575 689	581 691	613 060	619 098	649 989	705 439
Hysesintäkter	16 200	16 524	16 854	17 192	17 535	17 886	19 748
Avgiftsintäkter	553 630	559 165	564 836	595 868	601 563	632 103	685 692
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	569 830	575 689	581 691	613 060	619 098	649 989	705 439
Årets resultat	-43 734	-42 865	-41 978	-41 074	-40 152	-39 211	-34 218
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	642	648	655	690	697	732	795
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,3%	-2,3%	-3,2%	0,1%	-0,9%	2,1%	0,3%

10.3.3 90 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	9 230 900	9 105 900	8 980 900	8 855 900	8 730 900	8 605 900	7 980 900
Räntekostnader	149 055	151 110	152 898	179 640	177 114	199 288	208 758
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	480 964	487 279	493 721	500 292	506 994	513 830	550 118
Summa kostnader och avsättningar	630 019	638 389	646 619	679 932	684 108	713 118	758 876
Summa utgifter och avsättningar	633 285	642 525	651 641	685 858	690 956	720 907	771 657
Hysesintäkter	120 380	122 788	125 244	127 749	130 304	132 910	146 743
Avgiftsintäkter	512 905	519 736	526 397	558 109	560 652	587 997	624 914
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	633 285	642 525	651 641	685 858	690 956	720 907	771 657
Årets resultat	3 266	4 135	5 022	5 926	6 848	7 789	12 782
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	660	669	678	719	722	757	805
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,6%	0,9%	0,2%	4,2%	2,6%	5,5%	1,5%

10.3.4 80 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	10 661 800	10 536 800	10 411 800	10 286 800	10 161 800	10 036 800	9 411 800
Räntekostnader	165 511	171 619	177 462	208 258	205 732	227 906	237 376
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	480 964	487 279	493 721	500 292	506 994	513 830	550 118
Summa kostnader	646 474	658 899	671 183	708 550	712 726	741 736	787 494
Summa utgifter och avsättningar	649 741	663 034	676 205	714 476	719 574	749 525	800 275
Hysesintäkter	224 561	229 052	233 633	238 306	243 072	247 933	273 738
Avgiftsintäkter	425 180	433 982	442 572	476 170	476 502	501 592	526 537
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	649 741	663 034	676 205	714 476	719 574	749 525	800 275
Årets resultat	3 266	4 135	5 022	5 926	6 848	7 789	12 782
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	616	629	641	690	690	727	763
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-5,3%	-5,2%	-5,2%	0,0%	-1,9%	1,2%	-3,7%

10.3.5 60 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	13 523 600	13 398 600	13 273 600	13 148 600	13 023 600	12 898 600	12 273 600
Räntekostnader	198 421	212 639	226 589	265 494	262 968	285 142	294 612
Inkomstskatt	77 138	77 067	77 116	71 738	75 538	73 968	89 449
Övriga kostnader	480 964	487 279	493 721	500 292	506 994	513 830	550 118
Summa kostnader	756 523	776 985	797 427	837 524	845 500	872 941	934 179
Summa utgifter och avsättningar	759 790	781 121	802 449	843 450	852 348	880 729	946 961
Hysesintäkter	432 922	441 580	450 412	459 420	468 608	477 980	527 729
Avgiftsintäkter	326 868	339 541	352 037	384 030	383 740	402 749	419 232
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	759 790	781 121	802 449	843 450	852 348	880 729	946 961
Årets resultat	3 266	4 135	5 022	5 926	6 848	7 789	12 782
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	631	656	680	742	741	778	810
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,9%	-1,1%	0,5%	7,5%	5,3%	8,4%	2,2%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

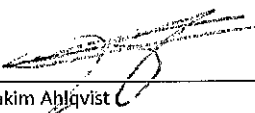
Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	kv	1 rok	42	5,4336	759 000	-	2 540	4 447
2	kv	1 rok	42	5,4336	759 000	-	2 540	4 447
3	bv	2 rok	63	7,5125	1 172 000	-	3 512	6 411
4	bv	1 rok	35	4,8115	724 000	-	2 249	3 913
5	bv	2 rok	63	7,5125	1 172 000	-	3 512	6 411
6	1	2 rok	63	7,5125	1 172 000	-	3 512	6 634
7	1	1 rok	35	4,8115	759 000	-	2 249	3 913
8	1	2 rok	63	7,5125	1 172 000	-	3 512	6 411
9	bv	3 rok	82	9,4137	1 379 000	-	4 401	9 088
10	bv	3 rok	79	9,1471	1 379 000	-	4 276	8 751
11	1	4 rok	148	15,4494	1 931 000	-	7 222	13 098
12	1	4 rok	148	15,4494	1 931 000	-	7 222	13 293
Lokaler								
1	-	-	6	-	-	-	-	-
Parkeringsplatser, garage mm								
16 st, 4 x 75:- + 12 x 200:-								1 350
Totalt			869	100,00	14 309 000	-	46 747	88 167
70% anslutning:			610		10 016 300	4 292 700	32 722	26 045

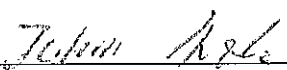
Av den totala boarean upplåts 604 kvm med bostadsrätt och 259 kvm med hyresrätt. Av den totala lokalarean upplåts 0 kvm med bostadsrätt och 6 kvm med hyresrätt.

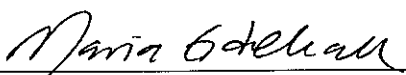
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

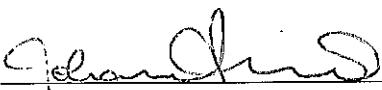
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Växjö 2017-05-01


Joakim Ahlqvist


Johan Andersson


Maria Eldehall


Johan Frisk


Markus Ramdin

296457/17
eh

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 1 maj 2017 för Bostadsrättsföreningen Trasten 6 i Växjö, 769633-3199.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

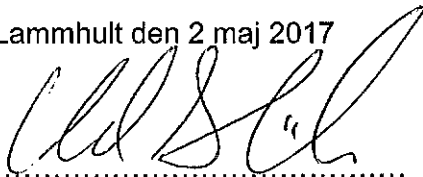
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 2 maj 2017



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

2017053105731

Bilaga till intyg, 2017-05-02, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trasten 6 i Växjö, 769633-3199.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Trasten 6 i Växjö, 2016-11-16
- Stadgar
- Allmän Fastighetsinformation Växjö Trasten 6, 2017-04-10
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-01-13
- Försäljningsprospekt Colliers
- Underhållsplan IMI EVU, 2016-07-08
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast

2017053105732

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trasten 6 i Växjö (org.nr 769633-3199) daterad 2017- 05-01, 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 den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5 § för registrering och framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Tillgängliga handlingar:

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighetsinformation 2017-04-10

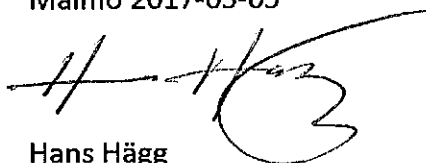
Finansieringsoffert Handelsbanken 2017-01-13

Underhållsplan, IMI EVU, 2016-07-08

Aktieöverlåtelseavtal (utkast)

Försäljningsprospekt, Colliers International AB

Malmö 2017-05-05



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.