

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELLÖS FASTIGHETER

Ekonomisk plan



Bostadsrättsföreningen Ellös Fastigheter

**Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för
Bostadsrättsföreningen Ellös Fastigheter med org. nr. 769618-9344**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A** Allmänna förutsättningar
- B** Beskrivning av fastigheten
- C** Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D** Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E** Redovisning av lägenheterna
- F** Ekonomisk prognos
- G** Känslighetsanalys / Nyckeltal
- H** Underhållsplan / besiktningsunderlag
- I** Försäkring
- J** Särskilda förhållanden / Styrelsens godkännande

**Ekonomisk plan upprättad 2009-09-10
Värderingsbyrån AB, Kalmar
Peter Strand**

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ellös Fastigheter och som 2009-07-23 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769618-9344 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket

I enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad maj 2009

Glimsås 1:98



B Beskrivning av fastigheten

En överlåtelsebesiktning är gjord av Nils Wittgren 2009-04-27

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Glimsås 1:98
<i>Adress</i>	Rosenlundsvägen 1, 474 31 ELLÖS
<i>Tomtareal</i>	486 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	2.366.000:- (varav byggnad 1.910.000:- mark 456.000:-)
<i>Byggår</i>	1929 ombyggnad 1985 - 1986
<i>Antal bostäder</i>	6 st lägenheter, 1 st lokal
<i>Total yta BRA</i>	494,8 kvm (varav 374,5 kvm lägenheter, 120,3 kvm lokal)
<i>Byggnadernas antal</i>	1 st
<i>Antal plan</i>	3 plan
<i>Hiss</i>	Nej
<i>Gemensamma anordningar</i>	
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft
<i>Energibesparande anordningar</i>	Finns ej
<i>Badrummens ventilationssystem</i>	Mekanisk frånluft
<i>TV anslutning</i>	Digital

Gemensamma utrymmen

Gemensamt tvättrum med torktumlare och förråd.

Parkeringar

Finns ej

Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter

Orust Glimsås GA:1. Samfällighetsutredning ej fastställd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundmur av betong med betongbjälklag.
Stomme	Trä.
Yttervägg	Träfasad med tilläggsisolering.
Yttertak	Papp med lertegel.
Uppvärmning	Direktverkande el
Ventilation	Mekanisk frånluft

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Se punkt H. Underhållsplan/besiktningssunderlag

C. Slutlig kostnad för föreningen

Köpeskilling för fastigheten	6221300	
Lagfartskostnad	23415	Not
Expeditionsavgift	900	
Pantbrev (bef. pantbrev 3.926.000:-)	0	
Föreningsbildning	75000	
Summa	6320615	

Not. Lagfartskostnad beräknas från bokfört värde 1560981

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Löptid
1	2987715	Pant	2,9%	86644	44000	1 år

Totalt 2987715 86644 44000

Summa lån 2987715
Insatser 3332900
Summa finansiering 6320615

Not. Lånet är fördelat med ett banklån 2200000:- samt ett lån från säljaren 787715:- endast banklånet amorteras med 2%

D. Intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift

Årsavgift bostäder 155343

Övriga intäkter

Hysesintäkter Bageri 90629

Hysesintäkter lägenheter 50880

Extraordinär intäkt 50000

Summa intäkter 346852

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor 86644

Avskrivningar 44000

Driftskostnad

Fastighetsskötsel 8000

Ekonomisk förvaltning 18000

Vatten, avlopp 25000

Sopor 11000

El och värme gemensamma utrymmen. 32000

Vägföreningsavgift 2160

Underhållskostnad

Löpande underhåll 15000

Periodiskt underhåll 80000 **Not.**

Övriga kostnader

Fastighetsskatt 8400

Bank- och finansiella kostnader 2000

Försäkringar 5000

Övrigt 7000

Summa kostnader 344204

Resultat 2648

Not. Säljaren bekostar genom "extra ordinär intäkt" bidrag till periodisk underhållsfond samt målnings- och takarbeten enl. underhållsplan

E. Redovisning av lägenheterna

Antal kvm		374,5		Lokalyta 120,3 kvm		
Total årsavgift		155343	Avgift/kvm o år	415 kr	35 kr	
Läg.	R o k	Kvm	Avgift	Avgift/mån.	Andelstal	Insats
1	1 rok	30,5	15637	1303	0,081	246500
2	1,5 rok	51,6	26454	2205	0,138	614400
3	2 rok	61,3	31428	2619	0,164	698000
4	2 rok	59,8	30658	2555	0,160	678000
5	2 rok	71,5	0	0	0,191	0
6	4 rok	99,8	51166	4264	0,266	1096000
Summa		374,5	155343	12945	1,000	3332900

Not. Lägenheterna 1 och 2 redovisas med BRA yta.

Lägenhet 1 BOA 24,5 kvm samt BIA 6,0 kvm

Lägenhet 2 BOA 32,1 kvm samt BIA 19,5 kvm

Andelstalen är beräknade efter yta genom totalt yta. Avgifterna är andelsberäknade.

Insatserna är beräknade efter läge och standard.

Värme ingår ej i avgiften. Separat mätning i varje lägenhet. Uppvärmning är direktverkande el.

Värmen är uppskattad och är beräknad till en kostnad av 90:-/kvm och år

F Ekonomisk prognos

		Förändring	1,02		Lån	2987715	
					Ränta	2,9%	
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgift	155343	158450	161619	164851	168148	171511	189362
Hysesintäkt Bageri	90629	92442	94290	96176	98100	100062	110476
Hysesintäkt Lägenhet	50880	51898	52936	53994	55074	56176	62022
Extraordinär intäkt	50000	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	346852	302789	308845	315022	321322	327749	361861
Kostnader							
Fastighetsskötsel	8000	8160	8323	8490	8659	8833	9752
Ekonomisk förvaltning	18000	18360	18727	19102	19484	19873	21942
Vatten, avlopp,	25000	25500	26010	26530	27061	27602	30475
Sopor	11000	11220	11444	11673	11907	12145	13409
El	32000	32640	33293	33959	34638	35331	39008
Vägföreningsavgift	2160	2203	2247	2292	2338	2385	2633
Löpande underhåll	15000	15300	15606	15918	16236	16561	18285
Periodiskt underhåll	80000	30600	31212	31836	32473	33122	36570
Fastighetsskatt	8400	8568	8739	8914	9092	9274	10240
Bank- och finansiella kost.	2000	2040	2081	2122	2165	2208	2438
Försäkringar	5000	5100	5202	5306	5412	5520	6095
Övrigt	7000	7140	7282,8	7428	7577	7729	8533
Summa kostnader.	213560	154591	157683	160837	164053	167334	184751
<i>Resultat före avskrivning</i>	<i>133292</i>	<i>148198</i>	<i>151162</i>	<i>154185</i>	<i>157269</i>	<i>160414</i>	<i>177110</i>
Avskrivningar	44000	44000	44000	44000	44000	44000	44000
<i>Resultat före finansnetto</i>	<i>89292</i>	<i>104198</i>	<i>107162</i>	<i>110185</i>	<i>113269</i>	<i>116414</i>	<i>133110</i>
Räntekostnad	86644	85368	84092	82816	81540	80264	73884
Resultat	2648	18830	23070	27369	31729	36151	59227

G. Känslighetsanalys

Lån 2987715
Amortering sker med 1% årligen
Avgifterna höjs med 2% årligen

Årsavgiftens förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteförändring							
Vid antagen räntenivå	192000	195840	199757	203752	207827	211984	234047
Antagen räntenivå +1%	269681	271101	273873	276725	279656	282668	303587
Årsavgiften höjs med 77681	40,5%	41,2%	40,6%	40,1%	39,5%	39,0%	47,7%
Vid antagen räntenivå	192000	195840	199757	203752	207827	211984	234047
Antagen räntenivå +2%	299558	300538	302871	305282	307773	310345	330825
Årsavgiften höjs med 107558	56,0%	56,5%	55,7%	55,0%	54,2%	53,4%	61,9%
Vid antagen räntenivå	192000	195840	199757	203752	207827	211984	216223
Antagen räntenivå +3%	329435	329975	336574	343306	350172	357175	394350
Årsavgiften höjs med 137435	71,6%	71,9%	73,3%	74,8%	76,3%	77,8%	95,0%
Driftskostnaderna							
Vid antagna driftskostn	71160	72583	74035	75516	77026	78566	86744
Driftkostn.ökar med 5%	74718	76141	77593	79074	80584	82124	90302
Årsavgiften höjs med 3558	1,9%	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,7%	1,5%
Vid antagna driftskostn	71160	72583	74035	75516	77026	78566	86744
Driftkostn.ökar med 10%	78276	79699	81151	82632	84142	85682	93860
Årsavgiften höjs med 7116	3,7%	3,6%	3,6%	3,5%	3,4%	3,4%	3,0%

Beräkningarna bygger på att allt annat är oförändrat.

Nyckeltal

Belåning per kvm lägenhetsyta under första verksamhetsåret	7978 kr
Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret	570 kr
Förvävspriset för fastigheten motsvarar per lokal- och lägenhetsyta	16677 kr

H Underhållsplan / besiktningsunderlag

Besiktning av fastigheten Glimsås 1:98, Ellös, Orust kommun.

Besiktningens ändamål:

Planerad ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Tid för besiktningen:

2009-04-27

Närvarande vid besiktningen:

Tobias Lundén
samt u.t.

Besiktningens omfattning:

Avsikten med denna besiktning är att bedöma och planera det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheterna.

De beräknade kostnaderna skall ligga till grund för de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen.

Allmänt: Fastigheten är byggd omkring 1929, ombyggd 1985-1986 och innehåller i bottenplan konditori/servering/bageri, tvättstuga, lägenhetsförråd, wc/dusch och en lägenhet (lägenhet 6).
I våning 1 tr finns 3 st lägenheter (lägenheter 3, 4 och 5) och våning 2 tr, vindsvåning finns 2 st lägenheter (lägenhet 1 och 2).
Den ursprungliga byggnaden är byggd med källare (ej besiktigad) under del av café/butik/bageri (åtkomlig via inv. lucka i golv i förråd). Grundmur/källaryttervägg av betong, bottenbjälklag av betong.
Tillbyggnad har hel bottenplatta med kantbalk av betong
Överbyggnaderna är av trä med träfasad. Yttertaken är belagda med lertegel och papp.
1985-1986 genomfördes en genomgripande renovering av vatten- och avloppsledning, elinstallationer samt tillbyggnad, lägenhetsförråd och gemensam tvättstuga med wc/dusch.
Uppvärmning sker med direktverkande el.
Den ursprungliga byggnaden tilläggsisolerades i samband med ombyggnad 1985-1986 och bekläddes med ny liggande/stående panel.
Samliga fönster ersattes med 3-glas isolerglasfönster.

Invändigt

Förklaring ytskikt:

G = golv, V = väggar T = tak

Lägenheterna:

Samtliga lägenheter är i mycket gott skick med normal standard och är inte i behov av renovering inom de närmaste 10 åren.

Vindsvåning

Lägenhet 1, yta 24,5 m² + biutrymme 6,0 m²

Kokvrå Inredd med spis, fläkt, kylskåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Matplats: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Allrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Wc/dusch

tvätt: Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) kakel i dusch och T = målat.

Lägenhet 2, yta 32,1 m² + biutrymme 19,5 m²

Kokvrå: Inredd med spis, fläkt, kylskåp, frysskåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Matplats: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Allrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Wc/dusch/

tvätt: Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) kakel i dusch och T = målat.

Våning 1 trappa

Lägenhet 3, yta 61,3 m²

Kapprum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Vardags-

rum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Kök: Inredd med spis, fläkt, kyl/frysskåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet/målade och T = målat.

Wc/dush/

tvätt: Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) kakel i dusch och T = målat.

Lägenhet 4, yta 59,8 m²

Kapprum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

**Vardags-
rum:** G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Kök: Inredd med spis, fläkt, kyl/frys-skåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet/målade och T = målat.

**Wc/dush/
tvätt:** Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) och T = målat.

Lägenhet 5, yta 71,5 m²

Kapprum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.

**Vardags-
rum:** G = linoleum, V = tapet och T = målat.

Kök: Inredd med spis, fläkt, kyl/frys-skåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet/målade och T = målat.

**Wc/dush/
tvätt:** Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) och T = målat.

**Kläd-
kammare:** G = linoleum, V = målade och T = målat.

Bottenplan

Lägenhet 6, yta 99,8 m²

Kapprum: G = plast, V = tapet och T = målat.

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.
(tv entré)

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.
(th entré)

Sovrum: G = linoleum, V = tapet och T = målat.
(intill kök)

Vardags-

rum: G = plastmatta, V = tapet och T = målat.

Kök: Inredd med spis, fläkt, kyl/frys-kåp, diskbänk, kakel över bänkar.
G = linoleum, V = tapet/målade och Tak = målat.

Wc/dusch/

tvätt: Inrett med wc-stol, tvättställ, dusch, badrumsskåp och tvättmaskin.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) kakel i dusch och T = målat.

Café, butik och bageri, yta 120,3 m²

Café, butik: G = plastmatta, V = bröstpanel/tapet och T = panel.

Bageri,

förråd: G = plastmatta, V = målade och T = målade.

Förråd: G = klinker, V = målad glasfiber och tak målat.
(mot lägenhet, tvätt)

Wc: G = plastmatta, V = målade och T = målade.

Omkl: G = plastmatta, V = målade och T = målade.

Wc/dusch: Inrett med wc-stol, tvättställ och dusch.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) och T = målat.

Gemensamma utrymmen för fastigheten

Trapphus till lägenheter, 3 plan:

G = plastmatta, V = målad glasfiberväv och T = målade.

Tvättstuga, lägenhetsförråd i bottenplan:

G = linoleum, V = målad glasfiberväv och T = målade.
I tvättstugan finns en torktumlare.

Wc/dusch

Inrett med wc-stol, tvättställ och dusch.
G = plastmatta, V = tålvägg (målad glasfiber) och T = målat.
Behov av renovering.

Fläktrum och soprum i bottenplan:

G = plastmatta, V = ej behandlade och T = målat.
Elmätare till fastigheten och café, bageri och lägenheter sitter i soprummet.

Vind: Ej åtkomlig för inspektion.

Utvändigt

Fasader: Fasader av stående panel i stort behov av målning.
Fönster i stort behov av översyn/målning.

Yttertak: Belagt med 2-kupigt lertegel, gammalt och nytt samt en mindre del belagt med papp.

3 st äldre pannor spruckna, 1 st har stort hål och en ligger ej rätt.
Pappbeläggningen har många blåsor.

Installationer:

Rör: Vatten- avlopps- och värmeledningar får anses ha lång livslängd efter renovering.
Varmvattenberedare är installerad 1985 (ligger i bottenplan under våningstrappa till lägenheterna).

Ventilation: Mekanisk frånluft med tilluft via springventiler i fönster i lägenheterna. Köken har egna imkanaler som mynnar ovan yttertak. Café och bageridel har mekanisk till- och frånluft. OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd och godkänd i år (2009). Fläktaggregatet är installerat 2008.

Ei: Får anses ha lång livslängd efter renovering.

Hissar: Saknas.

Åtgärdsförslag (ungefärliga priser inkl. moms)

Priserna är i 2009 års prisnivå

Omgående (0-3 år)

Oversyn yttertak	10 000: -
Målning av fasad och fönster	90 000: -

Totalt: ca 100 000: -

Inom 5 år

Renovering av wc/dusch	10 000: -
------------------------	-----------

Totalt: ca 10 000: -

Inom 10 år

Byte av varmvattenberedare	15 000: -
OVK	10 000: -

Totalt: ca 25 000: -

Skaffö 2009-05-06



Nils Wittgren
Byggingenjör SBR

J. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring. Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar

K Särskilda förhållanden

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten: (Nedanstående belopp är avrundade)

1. Förvärv av aktierna

Brf Ellös 769618-9344 förvärvar aktierna i Fastighets AB Glimsås 556476-6185

Överenskommet värde för fastigheten	6.221.300	
justerat eget kapital		578.000
Bokfört värde på fastighet	-1.749.336	
Värde på aktier	<u>5.041.448</u>	

Investgroup i Vara AB 556560-1944 överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

2. Förvärv av fastigheten Glimsås 1:98

Föreningen beviljas lån av banken på 2.200.000kr.

Föreningen lånar 787.715kr av Investgroup i Vara AB genom utfärdande av revers.

3. Fastighets AB Glimsås överlåter fastigheten Glimsås 1:98 till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant med 1.749.336 kronor.

4. Redovisningsmässiga åtgärder:

Brf Ellös skriver ner aktierna som tillgångar med 4.463.448kr till 578.000kr

samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

Således balanserar den redovisningsmässiga förlust som nedskrivningen medför.

5. Försäljning av Fastighets AB Glimsås:

Bolaget säljs till standardbolag för likvidation.

6. Betalning av BRF aktieförvärv:

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet + kvarvarande pengar från lånet tillsammans med insatserna från bostadsrättsinnehavarna används för att reglera säljrevers.

Brf Ellös Fastigheter är ur skattesynpunkt ett oäkta privatbostadsföretag.

I ett oäkta privatbostadsföretag är mindre än 60 % av de totala intäkterna från föreningens egna medlemmar. Resten av intäkterna kommer från hyresintäkter eller försäljning.

Brf Ellös Fastigheter har mindre än 60 % av intäkterna från medlemmarna och resterande intäkter kommer från uthyrning av lokaler.

Beskattning av bostadsrättshavarna i ett oäkta privatbostadsföretag

Medlemmarna / bostadsrättshavarna i ett oäkta privatbostadsföretag är skattskyldiga för vad de uppbär eller åtnjuter på grund av delägarskapet i föreningen.

När bostadsrättshavaren säljer sin bostad beskattas hela vinsten.

Vinsten kan inte heller skjutas upp.

Om man säljer sin äkta brf och köper en oäkta brf kan eventuell vinst inte skjutas upp.

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

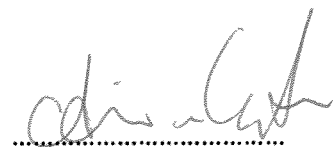
Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov.

Ellös 2009-09-18



Annica Gustafsson



Lenita Björling



Tobias Lundén

Fastigheter & Bostäder

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Ellös Fastigheter med org.nr. 769618-9344**

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållande som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enl. 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med utgångspunkt av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Underlag som varit tillgängliga vid planens bedömande:

- Fastighetsutdrag
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Köpekontrakt
- Lånehandlingar
- Ritningar
- Värdeutlåtande för fastigheten
- Uppgifter om bostadsrättsmarknaden för gällande ort

Kalmar den 2009-09-21

Fastigheter & Bostäder



Ola Bengtsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ellös Fastigheter, org.nr. 769618-9344, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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 av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas sex lägenheter och en lokal varav fem lägenheter avses upplåtas upplåtas med bostadsrätt.

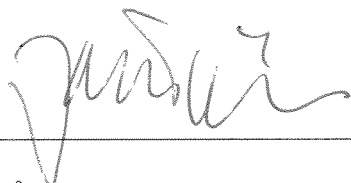
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation, aktieöverlåtelseavtal, köpekontrakt, lånelöfte, hyresavtal, ritningar samt protokoll fört vid styrelsemöte och föreningsstämma.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Växjö 2009-09-19



Jan Åglöv
Åglöv Konsult
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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