EKONOMISK PLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDSLAGET 14

upprättad mars 2001

INNEHÅLL

1 allmänna förutsättningar
2 fastighets- och byggnadsbeskrivning
3 underhållsbehov
4 anskaffningskostnad och finansiering
4b kalkyldel
5 beräknade kostnader och intäkter
5b kapitalkostnadsprognos
6 lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter
7 känslighetsbedömning
8 särskilda förhållanden
9 intyg

EKONOMISK PLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅDSLAGET 14

upprättad mars 2001

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4	anskaffningskostnad och finansiering
b	kalkyldel
5	beräknade kostnader och intäkter
b	kapitalkostnadsprognos
6	lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter
7	känslighetsbedömning
8	särskilda förhållanden
9	intyg

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rådslaget 14, som har sitt säte i Solna och vilken förening registrerats vid Patent & Registreringsverket med organisationsnummer 769604-0547, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har bildats för att förvärva fastigheten Solna Rådslaget 14 i syfte att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt. Föreningen har under hösten 2000 erhållit anbud från fastighetsägaren Henry Ståhl Fastigheter AB om förvärv av fastigheten.

Föreliggande ekonomiska plan för föreningens verksamhet har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 § som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheten jämte föreningens bostadsrättsupplåtelser. Föreningsstämman kommer att hållas i mars 2001 och i direkt anslutning till densamma kommer avtal om upplåtelse av bostadsrätter att tecknas, vilka avtal kommer att erbjudas de i fastigheten boende. I planen har särskilt angivits vilka lägenheter som beräknas att i anslutning till föreningens fastighetsförvärv upplåtas med bostadsrätt. Lokalerna avses inte att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen kommer i anslutning till beslutstämman begära besked från kommunen om att kommunen förklarar sig avstå från sin förköpsrätt.

Föreningens beräknas att tillträda fastigheten, liksom bostadsrätterna beräknas tillträdas april 2001.

Bakgrund till och förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Av de personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas bebor huvudparten fastigheten vilket innebär att de flesta har egen, god kännedom om förhållandena. Beträffande byggnadens skick kan för övrigt hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagna besiktningar.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens räntekostnader har upptagits utifrån erhållen låneoffert. Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån normvärden i jämförelse med motsvarande fastigheter. Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastigheten	Solna Rådslaget 14 som innehas med äganderätt.
Ytor	Tomten: 915 kvm; bostadsarea: 1 351 kvm; lokalarea: 700 kvm. Ytorna har erhållits ifrån hyresvärden och det är osäkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm, de antas dock vara uppmätta enligt samma norm.
Taxeringsvärde	Det totala bastaxeringsvärdet enligt fastighetstaxering 2000 uppgår till 9 662 000 kronor: 6 142 000 kronor avser bostadsdelen (ej lokal); 6 467 000 kronor avser byggnad; 3 195 000 kronor avser mark. Taxeringsvärdena förändras årligen enligt särskilda omräkningstal, vilket för 2001 fastställts till 1,24 för bostads- och 1,19 för lokaldel. Typkoden är 321. Värdeåret är 1954.
Servitut- och gemensamhetsanläggningar m m	Saknas.
Försäkring	Fastigheterna ska fullvärdesförsäkras från förvärvsdagen.
Byggnadsår	Byggnaderna uppfördes 1954.
Byggnadsfördelning	På fastigheten är 1954 uppförd en huskropp i fyra plan samt källare och förrådsvind med 21 bostadslägenheter samt 4 lokaler.
Tekniska förhållanden	Härom hänvisas till utförd besiktning (se nedan under 3).
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Frånluftssystem med fläktar på tak från fastigheten. Tilluft genom springventiler i fönster.
Anslutningar	El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät.

3 underhållsbehov

Besiktning har utförts av byggnadsingenjör Per Liljestrand AB Adeförvaltning den 9 augusti 2000 jämte av Johan Zanton TQI Consult Norr AB avseende VVS. Protokoll av den 13 september 2000 har härom upprättats. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen 9 kap 20 §.

Beträffande omfattningen av det bedömda föreliggande underhållsbehovet, den rekommenderade planeringen avseende åtgärder jämte tider härvid samt kostnader härför hänvisas till omnämnt protokoll.

Huvudsakligen kan här omnämnas att besiktningen konstaterar inom en fyraårsperiod underhållsbehov avseende sedvanligt målningsunderhåll, isolering samt renovering av stammar. Detta underhåll beräknas uppgå till en kostnad av cirka 3 400 000 kronor.

Det noteras att de bedömda kostnader baseras på genomsnitts- á priser vid tiden för planens upprättande och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en preliminär uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna härför samt tidsplaneringen härvid sedan föreningen tillträtt fastigheten.

Kostnader för det bedömda underhållsbehovet beräknas att finansieras huvudsakligen genom den av föreningen, inom anskaffningskostnaden, avsatta likviditeten om 3 000 000 kronor förutom genom avsättningar till underhållsfond. Det är styrelsens avsikt att i samband med övertagande av fastighetens söka erhålla ett lånelöfte avseende ett byggkreditiv om ett belopp upp till 2 400 000 kronor för underhåll av stammarna. Avsikten härmed är att inte redan från föreningens tillträde av fastigheten belasta ekonomin med detta lånebelopp, utan senare ta ställning till när och på vilket sätt en stamrenovering ska ske, varom beslut ska tas av föreningsstämman.

Föreningen får utöver vad som ovan redovisats bedömas ha ett dolt, kommande kapitaltillskott genom de insatser och upplåtelseavgifter som kommer att erhållas när de lägenheter som, i anslutning till föreningens fastighetsförvärv kvarblir som hyresrätter, upplåts med bostadsrätt.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma, bl a beroende på av enskilda lägenhetsinnehavare vidtagna åtgärder. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster till respektive aktuell lägenhet och får antas väl känna till respektive lägenhets skick. Hänsyn till lägenheternas skick har inte tagits vid upprättande av denna ekonomiska plan.

4 anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för en köpeskilling om 19 000 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp (1,5 % av köpeskillingen eller 285 000 kronor), pantbrevsuttag (2 %), kostnader förenade med förvärvet såsom för besiktning, ombud m m samt beaktande av underhållsbehov enligt ovan m m, varför den totala anskaffningskostnaden beräknas till 22 552 000 kronor. Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av nya lån med fastigheten som säkerhet.

Insatser om totalt 14 304 706 kronor är fördelade på bostadsrätterna, varav 9 952 941 kronor beräknas att inflyta till föreningen i direkt anslutning till föreningens fastighetsförvärv med hänsyn tagen till den på förhand bedömda, omedelbara anslutningsgraden. Insatserna basera på i planen uppgivna ytor.

Upplåtelseavgifter (se rubrik 7) kommer inte att uttas av de som förvärvar bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsetillfälle. Upplåtelseavgifter har inte medräknats i denna plan då det vid planens upprättande inte går att bedöma tidpunkten för bostadsrättsupplåtelser av de lägenheter som kvarblir hyresrätter i anslutning till föreningens fastighetsförvärv.

Föreningen har erhållit löfte om lån från SBAB. Föreningens bedömda reella lånebehov, löptider jämte villkor härom redovisas i kalkyldelen (4 b) nedan. Det upplyses att en stor del av lånen beräknas läggas på s k rörliga krediter och krediter med kort löptid, vilket innebär en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen hänsyn tagen till att en ökning av räntorna på marknaden direkt kan påverka kostnaderna för de rörliga lånen och därmed föreningens totala kostnader.

Amortering beräknas inte utgå under i vart fall första femårsperioden. Härefter kan föreningens tidsbundna lån läggas med en amortering enligt serieplan innebärande att amortering successivt stiger så att hela lånesumman är slutamorterad när serieplanen löpt ut. Amortering med en 50-årig serieplan kan innebära en amortering om 0,2 % det första amorteringsåret, vilket på ett lån om 6 000 000 kronor innebär en amortering om 12 000 kronor. Amortering kan även komma att ske med rak plan, exempelvis 0,5 % per år.

SBAB har även utfäst att utlåna ett belopp motsvarande hela insatsen till varje bostadrättsförvärvare som bedöms kreditvärdig.

4 b anskaffningskostnad och finansieringsplan

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	
Köpeskilling för fastigheten	19 000 000 kr
Stämpelskatt och pantbrevsuttag	314 000 kr
Underhållskostnader	3 000 000 kr
Förvärvs- och ombudskostnader m m	238 000 kr
TOTALT	**22 552 000 kr**

FINANSIERING långivare	lånebelopp	c:a löptid år	ränta %	ränta	amortering
SBAB	3 000 000 kr	5	5,90	177 000 kr	0 kr
SBAB	3 000 000 kr	2	5,40	162 000 kr	0 kr
SBAB	6 600 000 kr	0 (0,3)	4,65	306 900 kr	0 kr
SUMMA LÅN	12 600 000 kr			645 900 kr	0 kr
INSATSER	9 952 941 kr				
TOTALT	**22 552 941 kr**				

5 beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b). Härom får även hänvisas till kalkyldelen nedan (5 b), varom bl a kan anges att räntan på det korta, tremånaders-lånet har schablonmässigt uppräknats med 0,2 % andra och tredje året. Driftskostnaderna, vilka såvitt de redovisas kalkyldelen, baseras på normjämförelser. Dessa har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer administrativa kostnader samt fastighetsskatt och avsättning till fond för yttre underhåll. Fastighetsskatt utgår med 0,7 % av taxeringsvärdet för bostadsdel och med 1,0 % för lokaldel. Taxeringsvärdet förändras årligen enligt för varje år fastställda omräkningstal (se ovan under rubrik 2) i förhållande till bastaxeringsvärdet. Omräkningstalet har antagits vara oförändrat de följande två åren (2002 och 2003).

Beträffande föreningens skattemässiga status gäller att en bostadsrättsförening bedöms som ett s k oäkta bostadsföretag om mindre än 60 % av föreningens taxeringsvärde belöper på till medlemmar (fysisk personer) upplåtna bostadslägenheter. Denna gräns innebär, enligt förhållandena som de redovisas i denna plan, att föreningen beskattas enligt allmänna regler och åläggs en statlig inkomstskatt om 28 % av den beskattningsbara inkomsten. Denna inkomst framräknas utifrån resultatet före skatt, med återföring av fondavsättningar och avskrivningar jämte med avdrag för en schablonmässig byggnadsavskrivning om 2 % samt med tillförande av skillnaden mellan årsavgifter och den hyra som kunnat infås (bruksvädes-hyran). Föreningens skattebörda till följd av att bedömas som ett oäkta bostadsföretag enligt kalkyldelen nedan baseras på utredning av Britt-Lis Hagman, AB Adeförvaltning.

Den enskilde bostadsrättshavaren beskattas vidare för skillnaden mellan den hyra som hade erlagts om bostaden uthyrts kommersiellt och årsavgiften till föreningen. Från denna skillnad får vidare avdras reparations- och underhållskostnader samt ett schablonavdrag (f n cirka 3,5 % av anskaffningskostnaden för bostadsrätten).

Föreningen ska årligen i enlighet med stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Vidare, utöver vad som anges i planen, är föreningen enligt bokföringslagen skyldig att vidta en avskrivning av byggnad med minst 0,5 %. Detta kommer att påverka det bokföringsmässiga resultatet, dock inte föreningens likviditet.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka uppskattats. Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal, vilka baseras på ytorna. Nedan utvisas att årsavgifter bedöms inflyta från 15 av 21 bostadslägenheter, vilket baseras på den vid planens upprättande bedömda, omedelbara anslutningsgraden. Lägenhetsinnehavarna har att själva, utöver årsavgift, att erlägga kostnad för hushållsel och kabel-tv.

För bostäder som inte upplåts med bostadsrätt uttas hyror motsvarande förhållandena som gäller vid föreningens förvärv. I planen är dessa hyror uppräknade med 3 % för 2001 i jämförelse med nivån som utgått 2000. Lokalhyror har avstämts gentemot rådande avtal och har uppräknats med 2 % för 2001 i jämförelse med nivån som gällt 2000. Hyrorna har schablonmässig uppräknats 3 % år två och tre. Det ankommer på styrelsen att bevaka utrymme för eventuella hyreshöjningar. Föreningen kan vara bunden av förhandlingsordning.

5 b föreningens beräknade kostnader och intäkter

KOSTNADER		BUDGET 2001 (helår)	PRO NOS år 2	år 3
Räntekostnad		645 900 kr	659 100 kr	672 300 kr
Amortering		0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt		95 201 kr	95 201 kr	95 201 kr
Inkomstskatt		40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr
Värme och fastighetsel		210 000 kr	214 200 kr	218 484 kr
Hushållsel	(resp bostadsrättshavare)	0 kr	0 kr	0 kr
Vatten och avlopp samt sophantering		70 000 kr	71 400 kr	72 828 kr
Kabel-TV	(resp bostadsrättshavare)	0 kr	0 kr	0 kr
Försäkring		30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
Fastig.skötsel / löp.rep.	(inkl lokalvård, snöröjn & förbrukn.mtrl.)	120 000 kr	122 400 kr	124 848 kr
Ekonomisk förvaltning & administration		40 000 kr	40 800 kr	42 432 kr
Arvoden och avgifter inkl kursavgift		30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
Fond för yttre underhåll		34 783 kr	34 783 kr	34 783 kr
TOTALT		1 315 884 kr	1 339 084 kr	1 363 300 kr
	utfall	***3 002 kr***	***-1 972 kr***	***2 885 kr***

INTÄKTER				
Ränteintäkter	(uppskattat)	20 000 kr	10 000 kr	10 000 kr
Årsavgifter		358 015 kr	358 015 kr	358 015 kr
Hyror		940 871 kr	969 097 kr	998 170 kr
TOTALT		1 318 886 kr	1 337 112 kr	1 366 185 kr

Förändrad - se sista sidan

6 fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh nr	Vån	Antal rum	Utformning	Yta kvm	Insats	Andelstal	Inbetald insats	Andelstal då ej alla ombildas	Årsavgift 2001	Hyror per år
101	1	2	rok	68	720 000 kr	5,033	0 kr	0,000	0 kr	47 412 kr
102	1	2	rok	55	582 353 kr	4,071	582 353 kr	5,851	20 948 kr	0 kr
103	1	2	rok	67	709 412 kr	4,959	0 kr	0,000	0 kr	47 066 kr
104	2	3	rok	82	868 235 kr	6,070	868 235 kr	8,723	31 231 kr	0 kr
105	2	2	rok	54	571 765 kr	3,997	571 765 kr	5,745	20 567 kr	0 kr
106	2	2	rok	64	677 647 kr	4,737	0 kr	0,000	0 kr	44 833 kr
107	3	3	rok	82	868 235 kr	6,070	868 235 kr	8,723	31 231 kr	0 kr
108	3	2	rok	54	571 765 kr	3,997	0 kr	0,000	0 kr	38 081 kr
109	3	2	rok	64	677 647 kr	4,737	677 647 kr	6,809	24 375 kr	0 kr
201	1	3	rok	79	836 471 kr	5,848	~~0 kr~~	0,000	0 kr	54 545 kr
202	1	2	rok	53	561 176 kr	3,923	561 176 kr	5,638	20 186 kr	0 kr
203	1	4	rok	98	1 037 647 kr	7,254	1 037 647 kr	10,426	37 325 kr	0 kr
204	1	1	rok	25	264 706 kr	1,850	264 706 kr	2,660	9 522 kr	0 kr
205	2	3	rok	79	836 471 kr	5,848	836 471 kr	8,404	30 088 kr	0 kr
206	2	2	rok	52	550 588 kr	3,849	550 588 kr	5,532	19 805 kr	0 kr
207	2	4	rok	97	1 027 059 kr	7,180	1 027 059 kr	10,319	36 944 kr	0 kr
208	2	1	rok	25	264 706 kr	1,850	~~264 706 kr~~ 0	2,660	9 522 kr	0 kr
209	3	3	rok	79	836 471 kr	5,848	0 kr	0,000	0 kr	54 545 kr
210	3	2	rok	52	550 588 kr	3,849	550 588 kr	5,532	19 805 kr	0 kr
211	3	4	rok	97	1 027 059 kr	7,180	1 027 059 kr	10,319	36 944 kr	0 kr
212	3	1	rok	25	264 706 kr	1,850	264 706 kr	2,660	9 522 kr	0 kr
301	0	0	butik	216	0 kr	0,000			0 kr	162 379 kr
302	0	0	butik	388	0 kr	0,000			0 kr	451 334 kr
303	0	0	butik	16	0 kr	0,000			0 kr	22 908 kr
304	0	0	lokal	80	0 kr	0,000			0 kr	17 169 kr
305					0 kr	0,000			0 kr	0 kr
601-0			bilpl.		0 kr	0,000			0 kr	600 kr
SUMMA				**2051**	**14 304 706 kr**	**100,000**	**9 952 941 kr**	**100,000**	**358 015 kr**	**940 871 kr**

7 känslighetsbedömning

A En ränteförändring om 0,5 % på hela föreningslånestocken (enl 1) innebär en kostnadsförändring om 63 000 kr (17 % av årsavgifterna).

B En förändrad belåning om 1 Mkr innebär, med snitträntan under 1, en kostnadsförändring om 51 200 kr.

C En förändring av en beräknad genomsnittsräntan med 1 % på ett insatslån om 600 000 kr innebär en månatlig kostnadsskillnad om 350 kr.

D En "rak" årlig amortering om 0,5 % på ett lån som i C innebär en utgift om 250 kr/mån.

8 särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan i enlighet med bostadsrättslagens förutsättningar i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Rådslaget 14:s förvärv av Solna Rådslaget jämte upplåtelse av bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt.

Medlemmarna har att vid föreningsstämman har att ta ställning till villkoren för föreningens fastighetsförvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom antagande av denna plan.

Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas i förhållanden till i denna plan uppgivna andelstal.

I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid förvärvstillfället var boende i fastigheten. Intill det att sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheten erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften motsvara högst ränta enligt räntelagen på insatsen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som tillsammans med insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsetillfälle. För eventuella tomma lägenheter står det föreningen fritt att omgående vid upplåtelse utta insats och upplåtelseavgift motsvarande marknadsvärde.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

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

Solna den 6 mars 2001
Bostadsrättsföreningen Rådslaget 14

Stefan Dahl Torbjörn Grundström Ingemar Nilsson Fredrik Wallström

[illegible] och registreringsvärdet har denna dag enligt 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat föreliggande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Rådslaget 14

i Solna kommun, betygas

Sundsvall 6/4 2001

Utan avgift

Inga-Lena Algarp

9 intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rådslaget 14, får avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen 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.

I planen redovisade beräkningar bedöms som välgrundade. Vi noterar att föreningen vidtagit jämförelse med normkostnader såvitt avser redovisade driftskostnader, vilka bedöms rimliga samt att varje bostadsinnehavare svarar för sin lägenhets kostnader avseende hushållsel och kabel-tv.

Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offert och att en stor del av lånen beräknas att finansieras genom lån med korta löptider, vilket får anses innebära en stor mån av osäkerhet av kostnadsutvecklingen.

Intygsgivarna får upplysa om skyldigheten att upprätta en ny ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi har tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta god kunskap om lägenheters och fastighetens förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm samt att hänsyn inte har tagits till skillnad i underhåll och standard i lägenheter.

I föreningens hus kommer att finnas 21 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnadskropp varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Uppsala den 30 mars 2001

Bo Wolwan

Uppsala den 30 mars 2001

Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska planer.

Brf Rådslaget 14
Org.nr 769604-0547

Anteckningar :	Avgift efter försäljning - 1) Förutsättningen är att nuvarande bostadsrätters årsavgift inte skall förändras efter försäljningen. Notera att föreningens intäkt kommer att förändras med differensen av hyresintäkt/årsavgift för lgh 108. 2) Nuvarande totala årsavgift fördelas på samtliga lägenheter, vilket innebär en sänkning av samtliga bostadsrätter. Notera att detta innebär att föreningens intäkter totalt kommer att minska med nuvarande intäkt för lgh 108.

Lgh nr		Yta	Avgift	Andelstal	Insatser	Andelstal efter försäljning	Avgift före försäljning	Avgift efter försäljning 1)	Avgift efter försäljning 2)
101		68	0	0	0	0,0000%	0	0	0
102		55	22258	4,8246	582 353	4,6064%	22 257	22 257	21 251
103		67	27113	5,8772	709 412	5,6114%	27 113	27 113	25 887
104		82	33183	7,193	868 235	6,8677%	33 184	33 183	31 683
105		54	21853	4,7368	571 765	4,5226%	21 852	21 852	20 864
106		64	0	0	0	0,0000%	0	0	0
107		82	33183	7,193	868 235	6,8677%	33 184	33 183	31 683
108	x	54	0	0	571 765	4,5226%	0	21 852	20 864
109		64	25899	5,614	677 647	5,3601%	25 899	25 899	24 728
201		79	31969	6,9298	836 471	6,6164%	31 969	31 969	30 524
202		53	21448	4,6491	561 176	4,4389%	21 448	21 447	20 478
203		98	39658	8,5965	1 037 647	8,2077%	39 658	39 658	37 865
204		25	10118	2,193	264 706	2,0938%	10 117	10 117	9 659
205		79	31969	6,9298	836 471	6,6164%	31 969	31 969	30 524
206		52	21043	4,5614	550 588	4,3551%	21 043	21 043	20 092
207		97	39253	8,5088	1 027 059	8,1240%	39 254	39 253	37 478
208	x	25	0	0	0	0,0000%	0	0	0
209		79	31969	6,9298	836 471	6,6164%	31 969	31 969	30 524
210		52	21045	4,5614	550 588	4,3551%	21 043	21 043	20 092
211		97	39253	8,5088	1 027 059	8,1240%	39 254	39 253	37 478
212		25	10118	2,193	264 706	2,0938%	10 117	10 117	9 659
			461 332	100	12 642 354	100,0000%	461 332	483 175	461 332

Föreningen lade in nya bostadsrätten enl. exempel 1.
Ingen förändring avgift trots mindre andelstal.

Lägenhet 201 & 210 såld 01/02 & 02/08.

ISS Ekonomiförvaltning AB

ej medl. HR { lgh. 101 ny beräkning
lgh 106

720.000 !
677 647
1.397.647

2005-07-22