allabrf.se

503324-10

20100923151572

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAVALEN

ORG. NR: 769619-2199

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D.	Finansieringsplan	4
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-6
F.	Redovisning av lägenheterna	7-10
G.	Ekonomisk prognos	11
H.	Känslighetsanalys	11
I.	Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-09-30

allabrf.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ravalen, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2008-08-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under oktober månad 2009 påbörjades nybyggnad av flerbostadshus i 5-6 våningar med sammanlagt 82 bostadslägenheter, ett gruppboende innehållande sex enheter samt en lokal och källare med bostadskomplement och del av garage.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under november 2010.

Föreningen har förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Skagafjord 1 enligt överlåtelseavtal daterat 2010-05-03 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostaden AB daterat 2010-09-03, om att uppföra flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen inom fastigheten Stockholm Skagafjord 1.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2010.

Byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skagafjord 1
Innehav:	Tomträtt
Adress:	Kista Alléväg 31, 33, 35 och 37 och Skagafjordsgatan 13 och 31
Tomtens areal:	3 343 m^2
Boarea:	5 957 m^2
Lokalarea:	90 m^2
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 5-6 våningar med källare och del i underliggande garage. Husen inrymmer tillsammans 82 bostadslägenheter och gruppboende med sex lägenheter samt en lokal. Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2009 och färdigställs under första kvartalet år 2011.

Föreningens hus är sammanbyggda och uppfyller kravet om att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

allabrf.se

Servitut
Finns ej.

Gemensamhetsanläggningar
Gemensamhetsanläggningarna är inte bildade men kommer preliminärt att omfatta följande anordningar.
GA:1

- Underjordiskt garage med tillhörande anordningar såsom el, vatten och ventilation.
- Gården med tillhörande anordningar såsom lekutrustning, trappa, cykelparkeringar och sopbehållare.
- Planteringar och cykelparkeringar på byggnadernas utsida mot gata.
- Portik

GA:2

- Kvartersgatan (Surtsögatan) med markparkeringar.

Gemensamma utrymmen
Tvättstuga, barnvagnsrum och cykelförråd
Tekniska utrymmen

Lägenhetsförråd
Förråd till respektive lägenhet finns i källarna.

Parkering
Föreningen disponerar 6 öppna parkeringsplatser och 62 platser i garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Packad fyllning på berg, plintar och pålning
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering och/eller kapillärbrytande skikt. Asfalt i garage.
Ytterväggar	Bärande betongväggar med utanpåliggande isolering. Fasadbeklädnad av tunnputs på isoleringen.
Trapphus och hissväggar	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Massiva betongväggar.
Mellanbjälklag	Massiva bjälklag av betong i lägenheterna och i trapphusen
Vindsbjälklag	Massiva bjälklag av betong med ovanpå liggande isolering
Yttertak	Träkonstruktion som täcks med protanduk
Innerväggar	Trä eller stålreglar med gipsskivor.
Entrépartier	Av massiv ek
Fönster/fönsterdörrar	Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 2+1 glas och fasta fönster med 3-glas isolerruta.
Balkonger	Massiva betongelement.
Balkongräcken	Genomsiktliga av stående plattstål eller ribbor i stål
Trappa i trapphus	Betong klädd med cementmosaik
Uppvärmning	Fjärrvärme. Luftburen värme i lägenheter med FTX-aggregat. Vattenradiatorer i allmänna utrymmen. Individuell mätning för värme och varmvatten.
Ventilation	Ventilation inom lägenhet utföres med gipsklädda kanaler mot tak. Värmebatteri som spetsar värme till FTX.- aggregat via fjärrvärme

allabrf.se

	placerade i lägenheten
El	Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten.
Hiss	Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus.
Telefon, Kabel-TV och bredband	TV, Tele och Bredband med två trippeluttag per lägenhet.
Sophantering	Nedgrävda sopbehållare på tomten
Källsortering	Nedgrävda sopbehållare på tomten för källsortering av papper och glas.

Mark
Gräsmattor, betongplattor och buskplanteringar.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	**Golv**	**Väggar**	**Inredning***
Hall	Lamellparkett. Klinker vid dörr	Målat utförande	Kapphylla, skåpinredning
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Hylla
Kök	Lamellparkett	Målat utförande	Köksinredning och utrustning
Bad	Klinker	Kakel	Porslin, inredning, tvätt-maskin och torktumlare. Förberedelse för hand-dukstork.
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar natursten Skåpinredning

*) Se vidare ritning som hålls tillgänglig av föreningens styrelse

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för tomträtten och entreprenaden, kronor	190 257 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	125 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	**190 382 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.
Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 70 530 tkr, varav för lokaler 4 930 tkr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.
Enligt kreditbeslut från SBAB skall säkerheten utgöras av pantbrev.

Lån **	45 868 000
Insatser	144 514 000
Summa finansierning	**190 382 000**

** Villkoren för lån är baserade på av föreningen accepterad offert lämnad av SBAB.

allabrf.se

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

Långivare	Belopp kronor	Löptid år	Bundet till	Ränta %	Amort % ca	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
SBAB	15 289 333	50	3 mån	3,00	0,16	458 680	23 851	482 531
SBAB	15 289 333	50	2 år	3,50	0,16	535 127	23 851	558 978
SBAB	15 289 334	50	5 år	4,00	0,16	611 573	23 851	635 424
Summa	**45 868 000**					**1 605 380**	**71 553**	**1 676 933**

Avskrivningar avses ske i samma takt som lånen amorteras.
Styrelsen kan besluta om annan låne- och räntemix vid slutplacering.

Beräknade driftkostnader inkl moms:	**kronor**
Förvaltningskostnader	370 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
Förbrukningskostnader	1 003 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
Skötsel	360 000
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Summa driftskostnader	**1 733 000**

Den ekonomiska förvaltningen är upphandlad till 104.500 kr första året.
Plus index för år två.
Fastighetsavgift/skatt, se not 1 sid 6

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:
Kostnader för hushållsel.
Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

allabrf.se

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
Kostnad för garage- och parkeringsplats

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar	**125 000**

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	**1 676 933**
Driftskostnader	**1 733 000**
Tomträttsavgäld	**606 000**
Avsättning till yttre underhåll	**125 000**
Fastighetsskatt Not 1)	**49 300**
Summa kostnader år 1, kronor	**4 190 233**

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter	5957 m2 ca	524 kr/m²	**3 124 273**
Preliminär debitering av årsavgift för värme och varmvatten			**363 000**
Garagehyra	62 st	9 480 kr/år o plats	**587 760**
Intäkter för bilplatser	6 P-plats	4 200 kr/år o plats	**25 200**
Hyresintäkt för lokalen	90 m2 ca	1 000 kr/m2	**90 000**
Summa intäkter år 1, kronor			**4 190 233**

Not 1. Fastighetsskatt som avser fastigheten Stockholm Skagafjord 1 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder.
Fastighetsavgiften regleras med index.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

Hus Plan	Lgh nr	Nya lgh nr	Lgh storlek	Area m²	1) Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/månad	2) V o V Kr/ mån.	3) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
13										
2	421	1001	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 455 000	1,1247%
	422	1002	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 560 000	1,2171%
	423	1003	1½ rok	53,5	28 059	2 338	272	2 610	1 155 000	0,8981%
	424	1004	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 455 000	1,1247%
3	431	1101	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 595 000	1,1247%
	432	1102	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 775 000	1,2171%
	433	1103	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 775 000	1,2171%
	434	1104	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 595 000	1,1247%
4	441	1201	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	442	1202	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	443	1203	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	444	1204	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
5	451	1301	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	452	1302	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	453	1303	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	454	1304	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
6	461	1401	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	462	1402	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	463	1403	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	464	1404	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
7	471	1501	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 770 000	1,1247%
	472	1502	2 rok	60,0	31 468	2 622	305	2 927	1 560 000	1,0072%
	473	1503	2 rok	60,0	31 468	2 622	305	2 927	1 560 000	1,0072%
	474	1504	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 770 000	1,1247%

allabrf.se

Hus Plan	Lgh nr	Nya lgh nr	Lgh storlek	Area m²	1) Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/månad	2) V o V Kr/ mån.	3) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
33										
2		lokal								
	323	1001	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 255 000	0,9736%
3	331	1101	4 rok	89,5	46 939	3 912	454	4 366	2 095 000	1,5024%
	332	1102	2 rok	52,0	27 272	2 273	264	2 537	1 250 000	0,8729%
	333	1103	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 295 000	0,9736%
4	341	1201	4 rok	89,5	46 939	3 912	454	4 366	2 150 000	1,5024%
	342	1202	2 rok	52,0	27 272	2 273	264	2 537	1 250 000	0,8729%
	343	1203	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 295 000	0,9736%
5	351	1301	4 rok	89,5	46 939	3 912	454	4 366	2 150 000	1,5024%
	352	1302	2 rok	52,0	27 272	2 273	264	2 537	1 250 000	0,8729%
	353	1303	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 325 000	0,9736%
6	361	1401	4 rok	89,5	46 939	3 912	454	4 366	2 150 000	1,5024%
	362	1402	2 rok	52,0	27 272	2 273	264	2 537	1 250 000	0,8729%
	363	1403	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 325 000	0,9736%
7	371	1501	4 rok	89,5	46 939	3 912	454	4 366	2 360 000	1,5024%
	372	1502	2 rok	52,0	27 272	2 273	264	2 537	1 320 000	0,8729%
	373	1503	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 535 000	0,9736%
35										
2		gruppboende								
	221	1001	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 630 000	1,2674%
	222	1002	1½ rok	53,5	28 059	2 338	272	2 610	1 155 000	0,8981%
3	231	1101	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 795 000	1,2674%
	232	1102	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 775 000	1,2171%
	233	1103	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 775 000	1,2171%
	234	1104	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 595 000	1,1247%
4	241	1201	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 815 000	1,2674%

allabrf.se

Hus Plan	Lgh nr	Nya lgh nr	Lgh storlek	Area m²	1) Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/månad	2) V o V Kr/ mån.	3) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
	242	1202	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	243	1203	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	244	1204	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
5	251	1301	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 815 000	1,2674%
	252	1302	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	253	1303	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	254	1304	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
6	261	1401	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 815 000	1,2674%
	262	1402	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	263	1403	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 795 000	1,2171%
	264	1404	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
7	271	1501	4 rok	75,5	39 597	3 300	383	3 683	1 995 000	1,2674%
	272	1502	2 rok	60,0	31 468	2 622	305	2 927	1 560 000	1,0072%
	273	1503	2 rok	60,0	31 468	2 622	305	2 927	1 560 000	1,0072%
	274	1504	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 770 000	1,1247%
37		gruppboende								
3	131	1101	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 595 000	1,1247%
	132	1102	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 695 000	1,2171%
	133	1103	2 rok	66,0	34 614	2 885	335	3 220	1 580 000	1,1079%
	134	1104	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 390 000	0,9736%
4	141	1201	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	142	1202	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 735 000	1,2171%
	143	1203	2 rok	66,0	34 614	2 885	335	3 220	1 595 000	1,1079%
	144	1204	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 395 000	0,9736%
5	151	1301	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	152	1302	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 735 000	1,2171%

allabrf.se

Hus Plan	Lgh nr	Nya lgh nr	Lgh storlek	Area m²	1) Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/månad	2) V o V Kr/ mån.	3) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
	153	1303	2 rok	66,0	34 614	2 885	335	3 220	1 595 000	1,1079%
	154	1304	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 395 000	0,9736%
6	161	1401	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 610 000	1,1247%
	162	1402	3 rok	72,5	38 026	3 169	368	3 537	1 735 000	1,2171%
	163	1403	2 rok	66,0	34 614	2 885	335	3 220	1 595 000	1,1079%
	164	1404	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 395 000	0,9736%
7	171	1501	3 rok	67,0	35 139	2 928	340	3 268	1 770 000	1,1247%
	172	1502	2 rok	60,0	31 468	2 622	305	2 927	1 560 000	1,0072%
	173	1503	1½ rok	51,0	26 747	2 229	259	2 488	1 350 000	0,8561%
	174	1504	2 rok	58,0	30 418	2 535	295	2 830	1 530 000	0,9736%
S:a	82	lgh		5 517,0	2 893 500				133 840 000	92,6129%
Gruppboende				440,0	230 768	19 231	2 234	21 465	10 674 000	7,3863%
Summa bostadsarea BOAm²				5 957,0						
Lokal som hyrs ut, LOA m²				90,0						
diff					5					0,0008%
S:a				6 047,0	3 124 273				144 514 000	100,0000%

Hus **13** har adress Skagafjordsgatan 13
Hus **33** har adress Kista Alléväg 33 utom lokalen som har adress Skagafjordgatan 31
Hus **35** har adress Kista Alléväg 35
Hus **37** har adress Kista Alléväg 37
"Nya lgh nr" är Lantmäteriets officiella lägnhetsnummer för respektive hus.
"Lgh storlek" anger antal rum och kök
"Area" anger bostads- resp. lokalarea avrundat till närmaste halv kvadratmeter.
1) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten
2) Preliminär debitering av årsavgift för värme och varmvatten
3) Årsavgift inkl preliminär debitering av värme och varmvatten

allabrf.se

allabrf.se

G. Ekonomisk prognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 605	1 603	1 600	1 597	1 594	1 591	1 569
Amortering/avskrivning	72	77	84	91	98	106	158
Avsättning underhållsfond	125	128	130	133	135	138	152
Driftskostnader	1 733	1 768	1 803	1 839	1 876	1 913	2 113
Tomträttsavgäld	606	606	606	606	606	606	739
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49	50	51	52	53	115	193
Summa årskostnader	4 190	4 232	4 274	4 318	4 363	4 469	4 923
Avgår hyror	703	717	731	746	761	776	857
Kassa inkl ränta [1)]	126	128	129	130	131	133	139
Ackumulerad underhållsfond [2)]	125	253	383	515	651	789	1 521
Årsavgifter [3)]	3 487	3 515	3 543	3 572	3 602	3 693	4 066
Årsavgifter kr/m2	**585**	**590**	**595**	**600**	**605**	**620**	**683**

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

Räntesats under hela prognosperioden 3,50%
Amortering/avskrivning, progressiv med 2% per kvartal
Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
Hyror antages öka med 2% per år
Antagen inflation 2% per år

1) Ränta på kassa, efter skatt 1%. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden

2) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden

3) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avnitt F. Redovisning av lägenheterna. Avsättning till underhållsfond och preliminär debitering av värme och varmvatten ingår i årsavgiften

H. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Snittränta i prognosen 3,50%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta
1	508	585	662
2	513	590	667
3	518	595	672
4	523	600	676
5	528	605	681
6	544	620	696
11	607	683	758

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	585	585	585
2	587	590	593
3	588	595	601
4	590	600	610
5	591	605	618
6	602	620	638
15	644	683	725

allabrf.se

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift, som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
   Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, när sådan ingår i upplåtelsen.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma

6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Ravalen ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Stockholm den 3 september 2010

.....	.....	.....
Håkan Albrecht	Ivar Stenport	Lars-Göran Ek

allabrf.se

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 september 2010 för bostadsrättsföreningen Ravalen, org. nr: 769619-2199.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. 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 vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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 bedömning 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 att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 7 september 2010

.....

Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ

.....

Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

allabrf.se

Bilaga till granskningsintyg dat 2010-09-07 för Brf Ravalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2010-01-21
2.	Registreringsbevis	2010-07-27
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2010-09-03
4.	Överlåtelseavtal avs. tomträtten Skagafjord 1	2010-05-03
5.	Finansieringsoffert	2008-10-15
6	Exploateringsavtal	2008-09-02
7	Utdrag från fastighetsregistret	2010-08-18, 2010-08-19
8	Beräkning av taxeringsvärde	2010-08-19
9.	Tomträttsavtal med bilagor	2009-01-29
10	Köpebrev	2010-05-27
11.	Brf Ravalen, Lantmäteriets lägenhetsnumrering	odaterad
12	Lantmäteriförrättning 2009-10784-421	2010-02-09