

# EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Holmören 2.

Organisationsnummer 769629-6081

---

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Fastigheternas försäkringar
4. Kostnader för fastigheternas förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
- 7 a. Lokalförteckning
- 7 b. Lägenhetsförteckning
8. Utlåtande, underhållsplan. Bilaga 1.
9. Särskilda förhållanden.

## **1. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Holmöرنen 2, som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Örnholmen 2 ekonomisk förening /769629-6081/ har förvärvat samtliga aktier i Örnholmen Invest AB /559008-5063/, tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Örnholmen 2. Säljare av aktierna var Fastighets AB Bulan och Lesconil AB. Örnholmen 2 ekonomisk förening har därefter förvärvat tomträtten från Örnholmen Invest AB. Föreningens förvärv har skett till så kallad underprisöverlåtelse och Örnholmen Invest AB kommer att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Därefter har den ekonomiska föreningen vid föreningsstämma fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, anta nya stadgar samt ändra firma till Bostadsrättsföreningen Örnholmen 2. Omregistreringen är genomförd och registrerad hos Bolagsverket.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske under februari - mars 2016. Inflyttning har redan skett.

## **2. Beskrivning av fastigheterna**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Fastigheternas beteckning</b> | Stockholm Örnholmen 2  |
| <b>Kommun</b>                    | Stockholm  |
| <b>Adress</b>                    | Fjärdholmsgränd 9A-B   |
| <b>Församling</b>                | Skärholmen   |
| <b>Län</b>                       | Stockholms län   |
| <b>Upplåtelseform</b>            | Fastigheten innehas med tomträtt.<br>Avgäld 236 300 kr/år. .<br>Nya avgäldsperiod från 2017-07-01  |
| <b>Tomtareal</b>                 | Land 2 028 kvm Vatten 0 kvm  |
| <b>Byggnadsår</b>                | 1968   |
| <b>Planer</b>                    | Statsplan 1965-08-05. Tomtindelning 1966-03-11   |
| <b>Servitut</b>                  | Rättighets avtalsservitut  |
| <b>Taxeringsvärde</b>            | Markvärde 12 236 tkr. Byggnadsvärde 27 772 tkr.<br>Summa 40 008 tkr varav 3 208 tkr avser lokaler. |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Byggnad</b>           | Fastigheten har en byggnad med två trapphus i sju våningsplan och källare. Sammanlagt finns det 52 bostadslägenheter. Utöver detta finns det ett garage om 420 kvm, fyra kontorslokaler om sammanlagt 370 kvm. Garaget och kontorslokalerna är uthyrda. |
| <b>Vatten och avlopp</b> | Anslutet till det kommunala Va-nätet.   |
| <b>Uppvärmning</b>       | Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme. Lägenheterna har vattenburna radiatorer  |
| <b>Kabel-TV</b>          | Avtal finns med ComHem.   |
| <b>El</b>                | Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.  |

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan 1, utlåtande / underhållsplan.

### **3. Fastigheternas försäkringar**

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

### **4. Kostnader för fastighetens förvärv.**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Anskaffningskostnad aktier/tomträtt | 150 847 500 1) |
| Reparationsfond                     | 150 000        |
| Kassa i bostadsrättsföreningen      | 50 000         |

**Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad** **151 047 500**

- 1) Säljarna, Fastighets AB Bulan och Lesconil AB, åtar sig att bekosta lagfart, uttag av pantbrev, likvidation av Örnholmen Invest AB, upprättande av ekonomisk plan samt intygsgivning hänförliga till föreningens förvärv av fastigheterna. Säljaren åtar sig vidare att betala alla kostnader som Ålandsbanken eller annan bank fakturerar i samband med upptagande av lån för den långfristiga finansieringen i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

### **5. Finansiering**

| Finansiering: | Lånebelopp<br>1)  | Bindnings-<br>tid | Ränta % | Årlig ränte-<br>kostnad | Amortering     |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------------|----------------|
| Lån BRF       | 43 809 500        | 3 mån             | 2,00 %  | 876 190                 | 113 000        |
| Lån BRF       | 22 000 000        | 3 år              | 2,00 %  | 440 000                 | 56 000         |
| Lån BRF       | 22 000 000        | 5 år              | 2,00 %  | 440 000                 | 56 000         |
| <b>Summa</b>  | <b>87 809 500</b> |                   |         | <b>1 756 190</b>        | <b>225 000</b> |

Insatser 63 238 000 2)  
**Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad** **151 047 500**

- 1) Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.  
2) Insatserna beräknas utifrån att 80 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt. Se punkt 6. c nedan angående eventuellt uteblivna insatser.

## 6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

### Föreningens kostnader/utbetalningar/avsättningar

|                          | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader           | 1 431 000        | 1 459 620        | 1 488 812        | 1 518 589        | 1 548 960        | 1 579 940        | 1 744 381        |
| Räntor                   | 1 756 190        | 1 751 690        | 1 747 190        | 1 742 690        | 1 738 190        | 1 733 690        | 1 711 190        |
| Skatt & avgifter         | 96 716           | 98 650           | 100 623          | 102 636          | 104 689          | 106 782          | 117 896          |
| Tomträttsavgäld          | 236 300          | 236 300          | 236 300          | 236 300          | 236 300          | 236 300          | 236 300          |
| Yttre fond               | 159 210          | 159 210          | 159 210          | 159 210          | 159 210          | 159 210          | 159 210          |
| Amortering               | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          | 225 000          |
| Avskrivningar byggnad    | 1 508 475        | 1 508 475        | 1 508 475        | 1 508 475        | 1 508 475        | 1 508 475        | 1 508 475        |
| Återföring avskrivningar | - 1 508 475      | - 1 508 475      | - 1 508 475      | - 1 508 475      | - 1 508 475      | - 1 508 475      | - 1 508 475      |
| <b>Summa kostnader</b>   | <b>3 904 416</b> | <b>3 930 470</b> | <b>3 957 136</b> | <b>3 984 424</b> | <b>4 012 349</b> | <b>4 040 922</b> | <b>4 193 977</b> |

### Specificering driftskostnader år 1.

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Vatten                | 115 000          |
| El                    | 80 000           |
| Fjärrvärme            | 725 000          |
| Avfall                | 110 000          |
| Ekonomisk förvaltning | 73 000           |
| Försäkring            | 48 000           |
| Revision              | 15 000           |
| Kabel-tv              | 15 000           |
| Städning              | 80 000           |
| Fastighetsförvaltning | 60 000           |
| Löpande underhåll     | 50 000           |
| Styrelsearvode        | 60 000           |
| <b>Summa</b>          | <b>1 431 000</b> |

År 1 är 2016. Driftskostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation. Tomträttsavgälden är fast till 2027-07-01.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 150 847 500 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

### Föreningens intäkter

|                       | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 2 158 106        | 2 149 235        | 2 140 275        | 2 131 227        | 2 122 087        | 2 112 855        | 2 065 236        |
| Hyra bostäder         | 991 414          | 1 011 242        | 1 031 467        | 1 052 096        | 1 073 138        | 1 094 601        | 1 208 528        |
| Hyra lokaler          | 483 264          | 492 929          | 502 788          | 512 844          | 523 100          | 533 563          | 589 096          |
| Hyra garage           | 271 632          | 277 065          | 282 606          | 288 258          | 294 023          | 299 904          | 331 118          |
| <b>Summa intäkter</b> | <b>3 904 416</b> | <b>3 930 470</b> | <b>3 957 136</b> | <b>3 984 424</b> | <b>4 012 349</b> | <b>4 040 922</b> | <b>4 193 977</b> |

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkterna lokaler och garage väntas öka med 2 % årligen.

### Beräknat bokföringsmässigt underskott

|                        | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Årligt underskott      | 1 147 965 | 1 147 965 | 1 147 965 | 1 147 965 | 1 147 965 | 1 147 965 | 1 147 965  |
| Ackumulerat underskott | 1 147 965 | 2 295 930 | 3 443 895 | 4 591 860 | 5 739 825 | 6 887 790 | 12 627 615 |

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Varken amorteringar eller avsättningar till yttre fond är bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat årligt bokföringsmässigt underskott om 1 147 965 kr.

### 6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

|                        | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens räntenivå       | 2 158 106 | 2 149 235 | 2 140 275 | 2 131 227 | 2 122 087 | 2 112 855 | 2 065 236 |
| Dagens räntenivå + 1 % | 2 158 106 | 3 025 080 | 3 013 870 | 3 002 572 | 2 991 182 | 2 979 700 | 2 920 831 |
| Dagens räntenivå + 2 % | 2 158 106 | 3 900 925 | 3 887 465 | 3 873 917 | 3 860 277 | 3 846 545 | 3 776 426 |
| Dagens räntenivå + 3 % | 2 158 106 | 4 776 770 | 4 761 060 | 4 745 262 | 4 729 372 | 4 713 390 | 4 632 021 |
| Dagens räntenivå - 1 % | 2 158 106 | 1 273 390 | 1 266 680 | 1 259 882 | 1 252 992 | 1 246 010 | 1 209 641 |
| Dagens räntenivå - 2 % | 2 158 106 | 1 273 390 | 1 266 680 | 1 259 882 | 1 252 992 | 1 246 010 | 1 209 641 |

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger från dagens nivå om 2 % med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet.

|                             | År 1      | År 2      | År 3      | År 4      | År 5      | År 6      | År 11     |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå       | 2 158 106 | 2 149 235 | 2 140 275 | 2 131 227 | 2 122 087 | 2 112 855 | 2 065 236 |
| Dagens inflationsnivå + 1 % | 2 158 106 | 2 147 049 | 2 135 794 | 2 124 337 | 2 112 671 | 2 100 790 | 2 037 928 |
| Dagens inflationsnivå + 2 % | 2 158 106 | 2 144 863 | 2 131 269 | 2 117 312 | 2 102 976 | 2 088 247 | 2 008 128 |
| Dagens inflationsnivå - 1 % | 2 158 106 | 2 151 420 | 2 144 713 | 2 137 983 | 2 131 231 | 2 124 456 | 2 090 237 |

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

### 6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Denna analys visar hur föreningens skulder respektive kassaflödet förändras om anslutningsgraden av bostadslägenheter som ombildas till bostadsrätter blir högre eller lägre än den beräknade 80 % anslutningsgraden.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

| Anslutningsgrad | Skulder    | Skuldsättning | Kassaflöde år 1 |
|-----------------|------------|---------------|-----------------|
| 100%            | 72 000 000 | 47,67%        | -141 622        |
| 90%             | 79 904 750 | 52,90%        | -70 811         |
| 80%             | 87 809 500 | 58,13%        | 0               |
| 70%             | 95 714 250 | 63,37%        | 70 811          |

## 6d. Nyckletal

|  |   |
|--|---|
| Föreningens belåning                         | 16 547 kr/kvm, beräknat på total yta för bostäder och lokaler om 5 307 kvm. |
| Genomsnittlig insats                         | 17 500 kr/kvm.  |
| Driftkostnader år 1                          | 293 kr/kvm, beräknat på bostadsyta och kontorsyta om 4 887 kvm.             |
| Genomsnittlig årsavgifter år 1               | 597 kr/kvm.   |
| Genomsnittlig hyresnivå för uthyrda bostäder | 1 097 kr/kvm  |

## 7a. Lokalförteckning

| Typ          | Årshyra        | Area       |
|--------------|----------------|------------|
| Garage       | 271 632        | 420        |
| Kontor       | 148 164        | 120        |
| Kontor       | 144 000        | 120        |
| Kontor       | 94 800         | 56         |
| Kontor       | 96 300         | 74         |
| <b>Summa</b> | <b>754 896</b> | <b>790</b> |

## 7b. Lägenhetsförteckning

Andel nedan avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar.

Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Kolumnen Andel 80 % visar hur andelstalen blir om 80 % av bostäderna har upplåtits med bostadsrätt.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

| Lgh nr  | Adress           | Plan | Andel   | Andel 80 % | Boarea | Typ   | Insats     | Års avg   | Mån avg |
|---------|------------------|------|---------|------------|--------|-------|------------|-----------|---------|
| 1       | Fjärdholmsgr. 9A | BV   | 1,4611% | 1,8264%    | 66     | 2 ROK | 1 155 000  | 39 416    | 3 285   |
| 2       | Fjärdholmsgr. 9A | BV   | 1,3505% | 1,6881%    | 61     | 1 ROK | 1 067 500  | 36 430    | 3 036   |
| 3       | Fjärdholmsgr. 9A | 1    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 4       | Fjärdholmsgr. 9A | 1    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 5       | Fjärdholmsgr. 9A | 1    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 6       | Fjärdholmsgr. 9A | 1    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 7       | Fjärdholmsgr. 9A | 2    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 8       | Fjärdholmsgr. 9A | 2    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 9       | Fjärdholmsgr. 9A | 2    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 10      | Fjärdholmsgr. 9A | 2    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 11      | Fjärdholmsgr. 9A | 3    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 12      | Fjärdholmsgr. 9A | 3    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 13      | Fjärdholmsgr. 9A | 3    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 14      | Fjärdholmsgr. 9A | 3    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 15      | Fjärdholmsgr. 9A | 4    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 16      | Fjärdholmsgr. 9A | 4    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 17      | Fjärdholmsgr. 9A | 4    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 18      | Fjärdholmsgr. 9A | 4    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 19      | Fjärdholmsgr. 9A | 5    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 20      | Fjärdholmsgr. 9A | 5    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 21      | Fjärdholmsgr. 9A | 5    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 22      | Fjärdholmsgr. 9A | 5    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 23      | Fjärdholmsgr. 9A | 6    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 24      | Fjärdholmsgr. 9A | 6    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 25      | Fjärdholmsgr. 9A | 6    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 26      | Fjärdholmsgr. 9A | 6    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 27      | Fjärdholmsgr. 9B | BV   | 1,4611% | 1,8264%    | 66     | 2 ROK | 1 155 000  | 39 416    | 3 285   |
| 28      | Fjärdholmsgr. 9B | BV   | 1,9482% | 2,4352%    | 88     | 3 ROK | 1 540 000  | 52 555    | 4 380   |
| 29      | Fjärdholmsgr. 9B | 1    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 30      | Fjärdholmsgr. 9B | 1    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 31      | Fjärdholmsgr. 9B | 1    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 32      | Fjärdholmsgr. 9B | 1    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 33      | Fjärdholmsgr. 9B | 2    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 34      | Fjärdholmsgr. 9B | 2    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 35      | Fjärdholmsgr. 9B | 2    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 36      | Fjärdholmsgr. 9B | 2    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 37      | Fjärdholmsgr. 9B | 3    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 38      | Fjärdholmsgr. 9B | 3    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 39      | Fjärdholmsgr. 9B | 3    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 40      | Fjärdholmsgr. 9B | 3    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 41      | Fjärdholmsgr. 9B | 4    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 42      | Fjärdholmsgr. 9B | 4    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 43      | Fjärdholmsgr. 9B | 4    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 44      | Fjärdholmsgr. 9B | 4    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 45      | Fjärdholmsgr. 9B | 5    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 46      | Fjärdholmsgr. 9B | 5    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 47      | Fjärdholmsgr. 9B | 5    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 48      | Fjärdholmsgr. 9B | 5    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| 49      | Fjärdholmsgr. 9B | 6    | 1,5054% | 1,8818%    | 68     | 2 ROK | 1 190 000  | 40 611    | 3 384   |
| 50      | Fjärdholmsgr. 9B | 6    | 2,1032% | 2,6290%    | 95     | 3 ROK | 1 662 500  | 56 736    | 4 728   |
| 51      | Fjärdholmsgr. 9B | 6    | 2,1696% | 2,7120%    | 98     | 3 ROK | 1 715 000  | 58 527    | 4 877   |
| 52      | Fjärdholmsgr. 9B | 6    | 2,0368% | 2,5459%    | 92     | 3 ROK | 1 610 000  | 54 944    | 4 579   |
| Lokaler |                  |      |         |            | 790    |       |            |           |         |
| Summa   |                  |      | 100%    |            | 5307   |       | 79 047 500 | 2 697 633 |         |

## **8. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan**


VärderingsTjänst Ove Olsson AB har 2015-02-05 och 2015-11-10 utfört byggnadsteknisk undersökning samt upprättat en underhållsplan daterad 2015-11-10. Finansiering av kostnaderna att utföra åtgärderna i underhållsplanen är upptagna i planen under reparationsfond.

Se även bilaga 1. Utlåtande, underhållsplan.

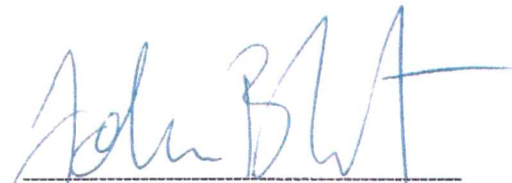
## **9. Särskilda förhållanden**

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara som vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utbetalningar samt avsättning till fond. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – 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.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

2015-12-10 Bostadsrättsföreningen Örnholmen 2.



Hampus Dahlborg



Johan Bernkert



Jonas Hellqvist



## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

---

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Brf Holmörnen 2, org.nr 769629-6081, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm 2016-02-08



**Rikard Johansson**

Reg. Fastighetsmäklare  
Ombildningskonsulten Stockholm KB



**Hannes Persson**

Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap  
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

**Granskade bilagor sida 2**

**Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:**

- a) Registreringsbevis för Brf Holmörnen 2, 2015-11-24
- b) Stadgar för Brf Holmörnen 2
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Örnholmen 2, 2015-08-27
- d) Hyresförteckning över bostäder samt hyresavtal lokaler
- e) Tomträttsavtal
- f) Tekniskt besiktningsutlåtande, 2015-11-10
- g) Plankarta, fasad- och sektionritningar
- h) Underlag historiska driftskostnader såsom, värme, vatten, renhållning, el.
- i) Offert ekonomisk förvaltning och fastighetsförsäkring
- j) Bankoffert, Ålandsbanken, 2015-12-09
- k) Sammanställning över affärsupplägg
- l) Aktieöverlåtelseavtal inklusive bilagor, 2015-04-15
- m) Tillägg till revers avseende tilläggsköpeskilling, 2016-02-04
- n) Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2016-02-04