

Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen Krysanterum i Hässelby (769629-7378),
Stockholm

Innehåll

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för fastighetsförvärvet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader, intäkter och nyckeltal
- F. Lägenhetsredovisning och tidpunkter för upplåtelse och inflyttning
- G. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- H. Förteckning över bilagda handlingar
- I. Intyg

A. Allmänna förutsättningar mm

Bostadsrättsföreningen Krysanterum i Hässelby som registrerats hos Bolagsverket 2015-03-10 har som ändamål enligt nuvarande stadgar "att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden." Även mark som ligger i anslutning till föreningens hus får upplåtas med bostadsrätt. Husen är placerade på sådant sätt att det föreligger ändamålsenlig samverkan då radhusen är placerade i två långor som ligger mitt emot varandra med en väg mellan.

Preliminära driftskostnader mm

Den ekonomiska planen är baserad på de vid planens upprättande bedömda förutsättningarna för finansiering av projektet. Dock har föreningens styrelse vid upprättande av denna plan beräknat räntekostnaderna på föreningens lån på en högre räntenivå än de offerter föreningen fått (se punkt D). När det gäller samtliga beräknade driftskostnader (se nedan) för projektet är dessa preliminära eftersom det är fråga om nyproduktion (se 1 § bostadsrättsförordningen (1991:630)).

Avskrivningar

I planen har inte avskrivningar tagits upp som en årlig kostnad. Kammarrätten i Jönköping har i en dom den 15 december 2015 i mål nr 1963-14 redovisat frågan om avskrivningar och anfört följande. Även om en avskrivning, som är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad framgår det varken av lagtext, förordning eller allmänna råd att en ekonomisk plan måste innehålla uppgift om planens avskrivningar. Avskrivningar som kommer att göras i anledning av kommande årsredovisningar mot bakgrund av bestämmelsen i 9 kap 30 § bostadsrättslagen kommer inte att påverka årsavgiften men innebär att föreningen liksom flertalet i dag nyproducerade föreningar kommer att uppvisa ett negativt bokföringsmässigt rörelseresultat.

Kommande underhåll

Avsättning till underhållsplan sker initialt med motsvarande 25:-/kvm/år. Inom tre år från förvärvet kommer i enlighet med stadgarna underhållsplan att upprättas och avsättning kommer därefter att ske i enlighet med denna. Detta kan medföra påverkan på årsavgiften utöver vad som angivits i flerårsprognosen. Det noteras att föreningens stadgar innehåller i fråga om det inre underhållet ett för bostadsrättshavarna långtgående ansvar för lägenhetens inre.

Förvärvet av fastigheten

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Krysanterum 3. Förvärvet har skett genom ett s k paketeringsförfarande. En paketering innebär olika transaktioner innefattande överlåtelse för underpris. Konstruktionen av transaktionerna innebär som vid alla liknande förfaranden att föreningen kommer att ha en latent skatteskuld. Denna skatteskuld utlöses endast om föreningen överlåter sina hus enligt 7 kap 33 § bostadsrättslagen.

Den fusion som avslutar paketeringsprocessen är vid tidpunkten för upprättandet av planen avslutad och föreningen därigenom ägare av fastigheten och ansökan om lagfart har beviljats 2016-07-19.

Slutlig kostnad för föreningens hus

När det gäller frågan om den slutliga kostnaden har föreningen tagit upp frågan och redovisat

denna på föreningsstämma den 20 juni 2016. Den slutliga kostnaden som redovisats på föreningsstämma uppgår till 188.041.750 kronor vilket är det belopp som upptagits i planen tillsammans med en ingående kassa om 100.000 kronor. Eftersom föreningen har redovisat den slutliga kostnaden på föreningsstämma så har föreningen uppfyllt kraven i 4 kap 2 § bostadsrättslagen varvid någon säkerhet inte kommer att ställas hos Bolagsverket.

Marknadsbedömning

Det ska även noteras att föreningen har tecknat förhandsavtal för samtliga blivande bostadsrätter. Det kan därför antas att lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten kan upplåtas med bostadsrätt. Den kostnadskalkyl som upprättats före tecknandet av förhandsavtalen grundar sig på i princip samma uppgifter som finns i denna ekonomiska plan.

Tidpunkt för upplåtelse beräknas påbörjas 2016-12-12 och vara avslutade 2017-05-02. Se not under F. Styrelsen som upprättat planen i samråd med juristerna Göran Olsson och Ingrid Uggla noterar att bostadsrättsförordningens 1 § p 3 anger att planen ska redovisa tidpunkt för upplåtelse och inflyttning. Att i en nyproduktion ange en exakt tidpunkt är inte möjligt och därför är ovan nämnda uppgifter preliminära.

B. Beskrivning av fastigheterna

Kommande byggnation regleras av detaljplan från 2009-04-23. Föreningen kommer att innehålla 44 radhuslägenheter som framgår av lägenhetssammanställningen nedan. Radhuslägenheterna kommer att vara belägna på Sällhetsvägen i enlighet med adressuppgifter under avsnitt B nedan. Byggnaderna ska helt nyuppföras. Den närmare lägenhetsfördelningen framgår av lägenhetsredovisningen under avsnitt F nedan.

Föreningen är medlem i Krysantemums samfällighetsförening som förvaltar anläggnings-samfälligheterna Krysantemum ga:1, ga:2 och ga:4. Delägare är bla fastigheterna Stockholm Krysantemum 21 och Stockholm Krysantemum 3. Anläggningarna har till ändamål att bla sköta vägar och parkeringar, sophantering, belysning samt områdets värmeförsörjning från en central bergvärmeanläggning. Bergvärmerna utgör en av de ovan nämnda gemensamhets-anläggningarna och om en bostadsrättshavare så önskar kan denne köpa värme och varmvatten direkt från samfällighetsföreningen i stället för att kostnaden ingår i årsavgiften. Rabatt kommer då att utgå på värme- och varmvattenkostnaderna.

Det är fråga om en nyproduktion av 44 radhuslägenheter i hög standard. Samtliga lägenheter ska användas för permanent boende. Nedan lämnas endast en kortfattad byggnadsbeskrivning och lägenhetsbeskrivning.

- Byggnaderna byggs på mark med underliggande markisolering
- Ingjutna slingor för vattenburen golvvärme; förråd utförs med gjuten sockel och grusat golv
- Prefabstomme i trä med ytterväggelement, innerväggelement samt bostadsskiljande väggelement
- Mellanbjälklag är i träutförande med stegljudsdämpning jämte slingor för vattenburen golvvärme.
- Invändig beklädnad av väggar i gips
- Utvändigt beklädnad av väggar med liggande träpanel; yttertaket är en prefabkonstruktion i trä och takbeläggningen av papp; de flesta detaljer som stuprör etc är i plåt; fönstren är både fasta och öppningsbara i trä; ytterdörren är slät och glasad.

- Storleken på respektive lägenhet framgår av avsnitt F nedan
- Takhöjden inne uppgår till cirka 270 cm dock inte i badrummet där det är cirka 240 cm
- Uppvärmningen är genomgående vattenburen golvvärme
- Endast en garderob ingår och den finns i hallen
- Golvet i hallen är Carraramarmor (15 x15 cm)
- I hallen finns medieskåp avseende telefon, data och tv samt en elcentral
- Badrummet på nedre plan har vitt klinkergolv samt väggar med vitt kakel, spegel samt badrumskommod i ask.
- I lägenheter på 5-6 r o k finns dusch, wc samt Miele tvättmaskin och torktumlare.
- I lägenheter på 4 r ok finns badkar och wc, tvättpelare Miele
- Spotlights i tak
- Vardagsrum har parkett i ask
- Kök har parkett i ask och alla vitvaror Miele, kökssnickerier är Vedumkök med stänkskydd i carraramarmor (15x15 cm)
- Sovrummen i övre hall har parkettgolv i ask

Standard och teknisk utrustning finns också redovisad i en informationsbroschyr över projektet som samtliga blivande bostadsrättshavare får tillgång till i vilket en utförlig beskrivning avseende såväl byggnaderna som lägenheterna finns. Dessa beskrivningar har även intygsgivarna fått ta del av för att bedöma kostnaderna. Möjligheten till tillval är mycket begränsade.

Till varje lägenhet hör mark som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Utöver radhuslägenheten finns ett förråd som byggs i anslutning till lägenheten. Detta förråd ingår i upplåtelsen av bostadsrätt men får inte inredas som bostad.

Genom en samfällighet förfogar föreningen över 22 parkeringsplatser varav 2 besöksparkeringar. Möjlighet finns också att parkera på den upplåtta marken i anslutning till lägenheten.

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Krysanternum 3
Adress:	Sällhetsvägen 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 och 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, och 68.
Tomtens areal:	10 524 kvm
Boarea enligt tabell:	3861 kvm
Taxeringsvärde:	Har inte beräknats då föreningen enligt gällande regler är befriad från kommunal fastighetsavgift år 1-15. Marken för varje radhusenhet har dock åsatts ett marktaxeringsvärde 2016 på 843.000:-.
Försäkring	Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras se nedan

C. Beräknade kostnader för fastighetsförvärvet

Anskaffande av fastighet	188 041 750
Kassa	<u>100 000</u>
Summa	188 141 750

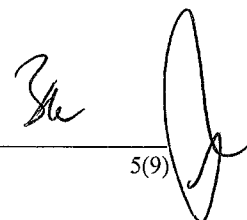
D. Finansieringsplan

		<u>Ränta%</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort*</u>	<u>Oms</u>
Lån i föreningen	15 000 000	3,00	450 000		1 år
	15 000 000	3,00	450 000		3 år
	<u>15 366 750</u>	<u>3,00</u>	<u>461 003</u>		<u>5 år</u>
	45 366 750		1 361 003		
Insatser	139 995 000				
<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>2 780 000</u>				
Summa	188 141 750				

Räntan är beräknad med en högre räntesats än den som föreningen erhållit i offert från SEB 2015-12-18. Offerten anger följande:

Fast Stiborränta	Stibor 90	0,85%
Fast ränta	1 år	0,96%
	2 år	1,12%
	3 år	1,37%
	4 år	1,65%
	5 år	2,03%

Vid beräkningen av kommande räntekostnader har styrelsen vid upprättande av planen funnit det angeläget att ha en högre räntesats än den som offerten utvisar. Det överskott som kan bli fallet kan om styrelsen finner det lämpligt användas för att ytterligare amortera på lånen utöver som angivits i denna plan. Intygsgivare har att bedöma planens hållbarhet på sikt vilket medför att en högre beräkning av räntekostnaderna än den nu gällande medför en större säkerhet för att årsavgifterna inte behöver höjas.

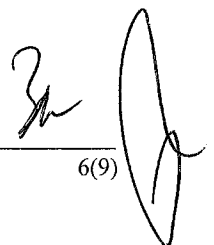


E. Beräknade löpande kostnader och intäkter/nyckeltal

Kostnader		kr/m ² /år
Räntekostnader	1 361 003	353
Värme	443 000	115
Fastighetsel	7 500	2
Administration	35 000	9
Vatten och avlopp (distr av samfälligheten)	56 000	15
Sopor (genom samfälligheten)	45 000	12
Försäkring exkl bostadsrättstillägg	40 000	10
Kabel-TV – bredband	42 810	11
Skötsel vägar mm (genom samfälligheten)	55 000	14
Löpande gem underhåll	81 000	21
Ekonomisk förvaltning	27 500	7
Styrelsearvode	25 000	6
Revisionsarvode	15 000	4
Kommunal fastighetsavgift	0	0
Samfällighet div	8 000	2
Övrigt	30 000	8
Summa drift och kapitalkostnader*	2 271 813	588
Fondavsättning	96 525	25
Totalt intäcksbehov	2 368 338	613
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	2 248 338	582
P-platser	120 000	20
Summa beräknade intäkter	2 368 338	613

*) föreningens lån är amorteringsfria de två första åren

Varje medlem har att utöver avgiften till föreningen erlægga kostnad för hushållsel, extra tv-kanaler utöver grundutbud samt bredband med högre kapacitet än grundstandard. Avgift för eventuell extra p-plats erläggs till föreningen.



F. Lägenhetsredovisning och tidpunkter för upplåtelse och inflyttning

Adress	Hus- typ	Yta m ²	Ant rum kök	För	Andelstal %	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Årsavgift	Årsavg mån
Sällhetsvägen 26 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 28 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 30 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 32 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 33 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	200 000	3 455 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 34 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 35 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	140 000	3 395 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 36 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 37 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	140 000	3 395 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 38 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 39 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	140 000	3 395 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 40 ¹	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	60 000	3 175 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 41 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	140 000	3 395 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 42 ³	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	60 000	3 175 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 43 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	140 000	3 395 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 44 ³	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 45 ²	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	200 000	3 455 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 46 ³	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 47 ⁵	A	94,5	5	x	2,448	3 255 000	160 000	3 415 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 48 ³	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 49 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 50 ³	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 51 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 52 ⁴	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	60 000	3 175 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 53 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 54 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	60 000	3 175 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 55 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 56 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 57 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 58 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 59 ⁵	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 60 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 61 ⁶	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	160 000	3 415 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 62 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 63 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	160 000	3 415 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 64 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 65 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 66 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 115 000	0	3 115 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 67 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 68 ⁷	B	81,0	4	x	2,098	3 065 000	60 000	3 125 000	47 168	3 931
Sällhetsvägen 69 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	100 000	3 355 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 71 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	0	3 255 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 73 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 255 000	0	3 255 000	55 029	4 586
Sällhetsvägen 75 ⁸	A	94,5	5-6	x	2,448	3 160 000	0	3 160 000	55 029	4 586
		3861			100	139 995 000	2 780 000	142 775 000	2 248 338	187 361

Tidpunkter för inflyttning (upplåtelse sker i anslutning till inflyttning):

¹ = 2016-12-12; ² = 2017-01-09; ³ = 2017-01-30; ⁴ = 2017-02-13; ⁵ = 2017-02-27;

⁶ = 2017-03-13; ⁷ = 2017-04-10; ⁸ = 2017-05-02

G. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Årliga kostnadsökningar antagna med 4% för energikostnader och 2% för övriga kostnader, räntan antas öka med 0,25 procentenheter per år från år 4 (samtliga uppgifter inkluderar moms där det är tillämpligt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
D. Beräknade löpande kostnader och intäkter											
Räntekostnader	1 361 003	1 361 003	1 361 003	1 364 405	1 367 816	1 371 236	1 374 664	1 378 100	1 381 546	1 384 999	1 388 462
Värme	443 000	460 720	479 149	498 315	518 247	538 977	560 536	582 958	606 276	630 527	655 748
Fastighetsel	7 500	7 800	8 112	8 436	8 774	9 125	9 490	9 869	10 264	10 675	11 102
Administration	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665
Vatten och avlopp (distr av samfälligheten)	56 000	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	63 065	64 326	65 613	66 925	68 264
Sopor (genom samfälligheten)	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	54 855
Försäkring exkl bostadsrättsförsäkring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Kabel-TV + bredband	42 000	43 666	44 540	45 430	46 339	47 266	48 211	49 175	50 159	51 162	52 185
Skötsel vägar m.m. (genom samfälligheten)	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	63 178	64 441	65 730	67 045
Löpande gem underskäll	81 000	82 620	84 272	85 958	87 677	89 431	91 219	93 044	94 904	96 802	98 739
Ekonomisk förvaltning	27 500	28 050	28 611	29 183	29 767	30 362	30 969	31 589	32 221	32 865	33 522
Styrelsearvode	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154	28 717	29 291	29 877	30 475
Revisionsarvode	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samfällighet del	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 009	9 189	9 373	9 561	9 752
Övrigt	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Summa drift och kapitalkostnader	2 271 813	2 299 839	2 348 019	2 391 920	2 439 758	2 488 553	2 538 324	2 589 091	2 640 873	2 693 690	2 747 564
Fondavättning	96 525	98 456	100 425	102 433	104 482	106 571	108 703	110 877	113 094	115 356	117 663
Totalt intäktstbehov	2 368 338	2 397 494	2 448 444	2 494 353	2 544 240	2 595 125	2 647 027	2 699 968	2 753 967	2 809 047	2 865 228
Intäkter											
Årsavgifter bostäder	2 248 338	2 275 094	2 320 596	2 367 008	2 414 348	2 462 635	2 511 888	2 562 126	2 613 368	2 665 635	2 718 948
P-platser	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
Summa beräknade intäkter	2 368 338	2 397 494	2 448 444	2 494 353	2 544 240	2 595 125	2 647 027	2 699 968	2 753 967	2 809 047	2 865 228
Känslighetsanalys											
A/ Räntekostnadsökning											
Om räntan ökar med 1% till 4%											
höjs avgiften till	2 702 005	2 728 762	2 783 337	2 839 064	2 895 784	2 953 699	3 012 773	3 073 029	3 134 489	3 197 179	3 261 129
procentuell höjning	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Om räntan ökar med 2% till 5%											
höjs avgiften till	3 155 673	3 182 429	3 246 078	3 310 999	3 377 219	3 444 764	3 513 659	3 583 932	3 655 611	3 728 723	3 803 297
procentuell höjning	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
B/ Driftkostnadsökning											
Om driftkostnader blir 1% högre än antaget (2=4%)											
höjs avgiften med	9 108	9 380	9 568	9 759	9 955	10 154	10 357	10 564	10 775	10 991	11 210
Likviditetsberäkning											
Likviditet från föregående år	100 000	196 525	294 981	265 405	237 838	212 320	188 891	167 594	148 471	131 566	116 922
Tillskotts/uttag kassa	96 525	98 456	100 425	102 433	104 482	106 571	108 703	110 877	113 094	115 356	117 663
Amortering			-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Utgående likviditet vid årets slut	196 525	294 981	265 405	237 838	212 320	188 891	167 594	148 471	131 566	116 922	104 585

H. Förteckning över bilagda handlingar

Tillgängliga handlingar vid upprättande av ekonomisk plan och intygsgivning

1. Stadgar – antagna vid föreningsstämma 2016-04-12
2. Fastighetsdata- utskrivna 2016-08-23
3. Stämmoprotokoll med redovisning av slutlig kostnad – daterat 2016-06-20
4. Andelsöverlåtelseavtal – daterat 2015-12-17
5. Registreringsbevis – uttaget 2016-08-26
6. Lantmäterihandling innefattande bla gemensamhetsanläggningar och fastighetsreglering
7. Offert från SE Banken om långfristig finansiering – daterad 2015-12-18
8. Registerutdrag från Stockholms stadsbyggnadskontor utvisande bla bygglov - uttaget 2016-08-25
9. Bedömning av driftkostnader från WSAB Konsult AB – daterad 2015-12-08
10. Energibalansräkningar upprättade av Facil Consult AB, VVS Projektering – daterad 2015-07-03
11. Prospekt ”eget radhus”
12. Offert gällande försäkring
13. Offert gällande ekonomisk förvaltning – daterad 2016-08-26

Brf Krysanterum i Hässelby

Stockholm 2016-08-26


Michael Kristensen


Märten Persson


Henrik Wingård

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Krysanterum i Hässelby (769629-7378) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se av styrelsen undertecknad förteckning) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Finansierings- och kalkylberäkningar förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

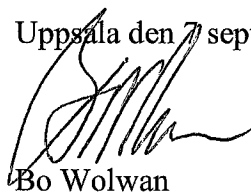
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt därefter likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för, eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av, förvärv genom denna modell. Dock har vi tagit del av Skeppsbrons Skatt yttrande härom 2016-09-06.

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

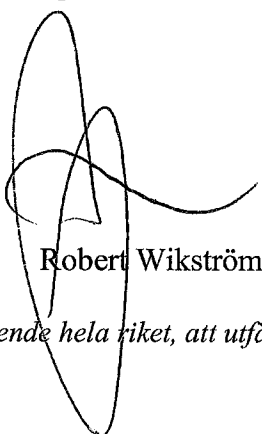
Inom föreningen kommer att finnas 44 nyuppförda bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten inryms 6 byggnadslängder, belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den framstår som hållbar.

Uppsala den 7 september 2016



Bo Wolwan



Robert Wikström

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