

EKONOMISK PLAN

Brevlådan 2

Organisationsnr. 769625-7224

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15

Bilaga 1 Stadgar

Bilaga 2 Teknisk utredning

Planens offentlighet:

BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomiskplan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brevlådan 2 i Stockholm kommun, med organisations nr: 769625-7224 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-01-09

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Brevlådan 2 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Brevvägen 2-6, Frimärksvägen 1-9 i Svedmyra nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Projektledarhuset.

2013-09-13

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Brevlådan 2
Adress:	Brevvägen 2-6, Frimärksvägen 1-9
Ägandeform:	äganderätt
Markareal:	4 737 m ²
Byggnadsår:	1949
Antal bostadslägenheter:	51 st
Lägenhetsarea:	1 971 m ²
Antal lokaler:	8 st
Lokalarea:	<u>79 m²</u>
Total yta:	2 050 m²

Ytorna ovan är uppgivna och ej uppmätta.

Byggnader: På fastigheten finns två separata byggnader, båda formade som ett L. I området finns 51 lägenheter. Fastigheten har typkod 320.

Planbestämmelser:

Planer 0780-3336 Stadsplan kv Brevlådan m. fl

Inskrivning:

Rättigheter Fjärrvärmeledningar, 0180IM-10/16718.1
In- och utfart, 0180K-2002-07149.1

Åtgärd:

Avstyckning, 0180K-2002-07149

***Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 13***
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Ekonomisk plan

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på taket.
VA installationer:	Avlopp av ma-rör och plast. Varmvatteninstallatiner av koppar. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. VA-stambyten utförda vid varierande tidpunkter. Bottenavlopp i källare liksom källarstråk för vatten i alla huvudsak ombytta.
OVK:	Godkänd.
Energideklaration:	Utförd 2008-03-10
Radon:	Radonventilation har installerats i vissa källarutrymmen. Radonmätningar har enligt uppgift därefter utförts utan att förhöjda värden noterats.
Asbest:	Asbest finns i rörisoringar i källarplan.
Elinstallationer:	Brevvägen: Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledning i alla huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna och i vissa gemensamma utrymmen utbytta. Frimärksvägen: Servis, centraler mm utbytta på 1970-tal. Installationer i lägenheterna genomgående utbytta.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns fler skyddsrum i funktion.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Källare/suterräng:	Driftsutrymmen och förråd.

Ekonomisk plan

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 2 Teknisk utredning)

Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Dubbelkupiga betongtakpannor. Smärre delar plåt. Plåttak på soprumsbyggnad.
Fasader:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanel på soprumsbyggnad.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Utvändigt aluminiumbeklädda. Källarfönster obeklädda.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	<i>Källardörrar:</i> Stål. <i>Lägenhetsdörrar:</i> Trä eller s.k. säkerhetstyp.
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Linoleum / plastmatta i de flesta rum, linoleum / plastmatta i kök. Ytbehandlad betong i källare <i>Avvikelse förekommer.</i>
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfileterfläktar i vissa lägenheter, kyl- och frys. Skåpinredning från 1970-tal. Egeninstallerade diskmaskiner i några. <i>Avvikelse förekommer.</i>
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator i badrum med fönster. <i>Avvikelse förekommer.</i>

Besiktningsmannens noterade brister

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se även bilaga 2 Teknisk utredning.

Mark, grundläggning	Omdränering ca 25 m k-yttervägg, 2014	100 000 kr
Fasad	Reparation av tegelfasader, 2015	100 000 kr
	Omputsning fasad, 2018	2 100 000 kr
	Ommålning träpanel, 2018	10 000 kr
Tak/takavvattning/ takaltan	Anordning takstegar samt underhåll plåtdetaljer, 2014	250 000 kr
Fönster	Ommålning renovering av källarfönster, 2014	50 000 kr
Tvättstugor	Anordnande fastighetstvättstuga, 2014	450 000 kr
Värmedistribution	Utbyte av stamregleringsventiler, 2014	150 000 kr
	Utbyte kulvert mellan huskropparna, 2020	150 000 kr
	Injustering värmesystem, 2014	75 000 kr
Avlopp/vatten	Spolning / rensning avlopp, 2015	80 000 kr
	Utbyte källarstråk för vatten, ca 2020	200 000 kr
Elinstallationer	Utbyte fastighets-el på Brevvägen, 2018	700 000 kr
Hissinstallationer	Ompackning hydraulboxar, 2013	200 000 kr
Summa		4 615 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	1 455 000 kr
mellan 3-7 år	3 160 000 kr
Mellan 7-10 år	0
Totalt	4 615 000 kr

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 12**
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2012

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	9 231 000 kr	9 200 000 kr	31 000 kr
Byggnad	17 199 000 kr	17 000 000 kr	199 000 kr
Summa	26 430 000 kr	26 200 000 kr	230 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	51 754 625 kr
Lagfart/Likvideringskostn. 1)	777 319 kr
Pantbrevskostnader	535 422 kr
Dispositionsfond/Reparationsfond	4 615 000 kr
Initialkostnader/Föreningsbildning	812 500 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	58 494 866 kr

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	14 295 191 kr	3,82%	545 600 kr
Lån uteblivna insatser	12 375 909 kr	3,82%	472 760 kr
Summa lån	26 671 100 kr		1 018 360 kr
Insats från medlemmar	31 823 766 kr		
Upplåtelseavgift			
Summa insatser	31 823 766 kr		
Summa finansiering	58 494 866 kr		

Finansieringen är baserad på att ca 72 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 28 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,82 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnader		1 018 360 kr
Summa kapitalkostnader		1 018 360 kr
Driftkostnader		
Administration		68 985 kr
Fastighetsskötsel		108 405 kr
Löpande underhåll		59 130 kr
Städning		27 594 kr
Renhållning		23 652 kr
Vatten		68 985 kr
Fastighetsel		47 304 kr
Värmeenergi fjv		236 520 kr
Försäkringar		29 565 kr
Övrigt		78 840 kr
Lokaler		23 700 kr
Summa driftkostnader		772 680 kr
Skatt och avgäld		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		64 010 kr
Summa skatt och avgäld		64 010 kr
Sammanställning av kostnader		
Kapitalkostnad		1 018 360 kr
Driftkostnader		772 680 kr
Skatt och avgäld		64 010 kr
Summa kostnader		1 855 050 kr
Amorteringar/avsättningar		
Amorteringar		0 kr
Avsättningar underhåll		26 430 kr
Summa amorteringar/avsättningar		26 430 kr
Avskrivningar		
Avskrivningar		65 473 kr
Summa avskrivningar		65 473 kr
Intäkter		
Hysesintäkter, bostäder		743 194 kr
Hysesintäkter, lokaler		156 213 kr
Hysesintäkter p-platser		0 kr
Årsavgift från medlemmar		987 451 kr
Fastighetsskatt, lokaler		0 kr
Summa intäkter		1 886 858 kr
Nettokostnad	inklusive avskrivning	987 451 kr
Nettoutbetalning	inklusive fondavsättning	948 409 kr
Nödvändig nivå på årsavgift		987 451 kr
Kostnad för lån per 3 år		3 055 079 kr

Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad 2007:2 ska nödvändig nivå på årsavgift beräknas så som det största beloppet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar.

Skillnaden är att i kostnader räknas avskrivning in men inte i utbetalningsdelen där amortering/avsättning till underhållsfond räknas in. Det innebär att det största beloppet av avskrivningar eller amortering/avsättning till underhållsfond ska tas med i beräkningen av årsavgiften.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 13 st. hyresrätter (ca 493 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 17 mkr.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Grundregler BRL 1 kap.§3
 Upplåtelse av en lägenhet med
 bostadsrätt får endast ske till den som är
 medlem i bostadsrättsföreningen.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägen- hetsnr.	Brf yta, kvm	Adress	Insats, kr	Andelstal	Arsavgift, kr
096	48,0 m ²	Brevvägen 2	1 052 373 kr	2,3810%	32 654 kr
097	31,0 m ²	Brevvägen 2	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
098	39,0 m ²	Brevvägen 2	873 668 kr	1,9766%	27 109 kr
099	31,0 m ²	Brevvägen 2	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
100	39,0 m ²	Brevvägen 2	873 668 kr	1,9766%	27 109 kr
101	33,0 m ²	Brevvägen 4	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
102	45,0 m ²	Brevvägen 4	992 805 kr	2,2462%	30 805 kr
103	46,0 m ²	Brevvägen 4	1 012 661 kr	2,2911%	31 422 kr
104	34,0 m ²	Brevvägen 4	774 388 kr	1,7520%	24 028 kr
105	33,0 m ²	Brevvägen 4	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
106	46,0 m ²	Brevvägen 4	1 012 661 kr	2,2911%	31 422 kr
107	34,0 m ²	Brevvägen 4	774 388 kr	1,7520%	24 028 kr
108	33,0 m ²	Brevvägen 4	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
109	46,0 m ²	Brevvägen 4	1 012 661 kr	2,2911%	31 422 kr
110	34,0 m ²	Brevvägen 4	774 388 kr	1,7520%	24 028 kr
111	49,0 m ²	Brevvägen 6	1 072 229 kr	2,4259%	33 270 kr
112	39,0 m ²	Brevvägen 6	873 668 kr	1,9766%	27 109 kr
113	31,0 m ²	Brevvägen 6	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
114	38,0 m ²	Brevvägen 6	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
115	31,0 m ²	Brevvägen 6	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
116	48,0 m ²	Frimärksvägen 1	1 052 373 kr	2,3810%	32 654 kr
117	39,0 m ²	Frimärksvägen 1	873 668 kr	1,9766%	27 109 kr
118	49,0 m ²	Frimärksvägen 1	1 072 229 kr	2,4259%	33 270 kr
119	38,0 m ²	Frimärksvägen 1	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
120	50,0 m ²	Frimärksvägen 1	1 092 085 kr	2,4708%	33 886 kr
121	39,0 m ²	Frimärksvägen 1	873 668 kr	1,9766%	27 109 kr
137	47,0 m ²	Frimärksvägen 3	1 032 517 kr	2,3360%	32 038 kr
138	38,0 m ²	Frimärksvägen 3	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
139	29,0 m ²	Frimärksvägen 3	675 107 kr	1,5274%	20 948 kr
140	38,0 m ²	Frimärksvägen 3	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
141	29,0 m ²	Frimärksvägen 3	675 107 kr	1,5274%	20 948 kr
142	32,0 m ²	Frimärksvägen 5	734 676 kr	1,6622%	22 796 kr
143	45,0 m ²	Frimärksvägen 5	992 805 kr	2,2462%	30 805 kr
144	45,0 m ²	Frimärksvägen 5	992 805 kr	2,2462%	30 805 kr
145	33,0 m ²	Frimärksvägen 5	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
146	32,0 m ²	Frimärksvägen 5	734 676 kr	1,6622%	22 796 kr
147	45,0 m ²	Frimärksvägen 5	992 805 kr	2,2462%	30 805 kr
148	33,0 m ²	Frimärksvägen 5	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
149	32,0 m ²	Frimärksvägen 5	734 676 kr	1,6622%	22 796 kr
150	45,0 m ²	Frimärksvägen 5	992 805 kr	2,2462%	30 805 kr
151	33,0 m ²	Frimärksvägen 5	754 532 kr	1,7071%	23 412 kr
152	31,0 m ²	Frimärksvägen 7	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
153	38,0 m ²	Frimärksvägen 7	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
154	31,0 m ²	Frimärksvägen 7	714 820 kr	1,6173%	22 180 kr
155	38,0 m ²	Frimärksvägen 7	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr

Ekonomisk plan

156	43,0 m ²	Frimärksvägen 9	953 093 kr	2,1563%	29 573 kr
157	43,0 m ²	Frimärksvägen 9	953 093 kr	2,1563%	29 573 kr
158	46,0 m ²	Frimärksvägen 9	1 012 661 kr	2,2911%	31 422 kr
159	38,0 m ²	Frimärksvägen 9	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
160	46,0 m ²	Frimärksvägen 9	1 012 661 kr	2,2911%	31 422 kr
161	38,0 m ²	Frimärksvägen 9	853 812 kr	1,9317%	26 493 kr
Summa	1 971,0 m²		44 199 675 kr	100,0000%	1 371 460 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren, kontrollmätning har ej skett

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/fördelningstal.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Adress	Lokalslag	Kvm	Årshyra
41086109	Brevvägen 2	Lager	12,0 m ²	5 831 kr
41086106	Brevvägen 6	Lager	18,0 m ²	12 326 kr
41086107	Brevvägen 6	Lager	25,0 m ²	12 180 kr
41086110	Brevvägen 6	Lager	10,0 m ²	4 766 kr
41086102	Frimärksvägen 5	Förråd	7,0 m ²	3 965 kr
41086101	Frimärksvägen 7	Förråd	7,0 m ²	3 495 kr
41089000	Frimärksvägen 7-9 122 47 En	Antennplats	0,0 m ²	57 000 kr
41089001	Frimärksvägen 9	Antennplats	0,0 m ²	56 650 kr
			79,0 m²	156 213 kr

PROGNOS

Brevlådan 2

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
AR											
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Avskrivningar	65 473	66 782	68 118	69 480	70 870	72 287	73 733	75 208	76 712	78 246	79 811
Räntor	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360	1 018 360
Avgar-räntehäkt	33 664	32 134	32 409	32 689	4 875	5 167	1 955	2 288	2 578	2 894	3 216
Driftkostnader	772 680	788 134	803 896	819 974	836 374	853 101	870 163	887 566	905 318	923 424	941 893
Övriga kostnader											
Fastighetskost	64 010	65 290	66 596	67 928	69 286	70 672	72 086	73 527	74 998	76 498	78 028
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Ränterörd											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	743 194	758 058	773 219	788 683	804 457	820 546	836 957	853 696	870 770	888 185	905 949
Hyror P-platser	156 213	159 337	162 524	165 774	169 090	172 472	175 921	179 440	183 028	186 689	190 423
Amorteringar/Avsättningar											
Amortering lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Underhållsavsättningar	26 430	26 959	27 498	28 048	28 609	29 181	29 764	30 360	30 967	31 586	32 218
Avsättning underhåll (reparationstödning)	1 275 000	1 280 000	1 285 000	1 290 000	1 295 000	1 300 000	1 305 000	1 310 000	1 315 000	1 320 000	1 325 000
Avgar Underhåll enligt teknisk beställning	3 566 430	3 273 389	3 240 896	3 268 934	487 543	576 724	766 488	226 848	257 875	289 407	321 679
Accumulerat periodiskt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Myt lån för finansiering av underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTO FÖRE ARSAVGIFTER											
Nettokostnader	987 451	989 037	988 818	988 595	1 016 468	1 016 235	1 019 499	1 019 257	1 019 011	1 018 759	1 018 503
Nettobeställningar	948 409	949 213	948 198	947 163	974 206	973 129	975 530	974 409	973 286	972 100	970 910
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ARSAVGIFTER											
Arsavgifter medlemmar	987 451	989 037	988 818	988 595	1 016 468	1 016 235	1 019 499	1 019 257	1 019 011	1 018 759	1 018 503
Arsavgifter per kvadratmeter											
Räntemellanlagande	696	697	697	697	716	716	718	718	718	718	718
Inflationssanlagande	3,82%										
Hysesförhandlingskostnader	2,0%										
Hyresförhandlingskostnader	2,0%										
Skatt	26 430 000	26 958 500	27 497 772	28 047 727	28 608 682	29 180 856	29 764 473	30 359 762	30 966 957	31 586 297	32 218 023
Skatt	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100	26 671 100
Fasstigneten förväntas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.											
Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattning.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens ränteliv	696	697	697	697	716	716	718	718	718	718	718
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens ränteliv +1%	696	884	884	884	884	884	884	884	884	884	884
2. Dagens ränteliv -1%	720	508	508	508	508	508	508	508	508	508	508
Dagens ränteliv och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	720	701	706	711	717	722	729	735	742	749	756
2. Dagens inflationsnivå -1%	720	691	686	681	676	671	665	659	654	648	641

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Brevlådan 2
Stockholm 6/11 2013


Tomas Scholdsten


Michael Bachtin


Liselotte Nordstrand

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Brevlådan 2*, Stockholms kommun, organisationsnummer 769625-7224, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, 2013
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset AB, 2013-09-13
Fastighetsdata
Avtalslista
Bankoffert

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2013-11-18



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

