

EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna
3. Kostnader för förvärv av fastigheten
4. Finansieringsplan och insatser
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - Kapitalkostnader
 - Driftskostnader
 - Skatter
 - Fondavsättning
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 - Årsavgifter och årshyror.
7. Taxeringsvärde
8. Försäkringar mm
9. Redovisning av lägenheterna och lokalerna
 - Yta
 - Andelstal
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen
12. Ekonomisk prognos

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Degeln 1 med organisationsnummer 716420-1183 är registrerad 1987-11-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Patent & registreringsverket 2000-11-27. Stadgarna är anpassade till bostadsrättslagen.

Föreningen har bildats av tidigare andelsdelägare i fastigheten Degeln 1 och övertog äganderätten till hela fastigheten 1994-01-01.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på ursprungliga anskaffningskostnader och på av med andelsägarna avtalade köpeskillingar med tillägg för med förvärvet sammanhängande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m. m. är baserade på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande i september 2011.

Fastigheten har 33 bostadslägenheter, som upplåts med bostadsrätt samt 6 lokaler, som upplåts med hyresrätt.

2. Beskrivning av fastigheten

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Degeln 1
Belägenhet: Matteus församling
Adress: Torsgatan 48 A & B, 113 37 Stockholm
S:t Eriksgatan 89, 113 32 Stockholm
Bostadsarea: 3090 kvm
Lokalarea: 1049 kvm
Byggnadsår: 1912
Fastighetens markareal : 958 kvm.
Antal våningar: 6 våningar + gatuplan och källare

Fastigheten består av ett hus med tre uppgångar

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenät.

Värmecentral avseende värme och varmvatten är belägen i fastighetens källare

Hiss i Torsgatan 48 A

Kabel-TV

Porttelefon

Gemensamma utrymmen

Cykel- och barnvagnsrum i S:t Eriksgatan 89

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård med planteringar, sopnedkast och cykelställ

Lägenheterna

Fastigheten innehåller 33 lägenheter, fem ett-rum med kokskåp, tio två-rum med kök, sju tre-rum med kök, tre fyra-rum med kök och åtta fem-rum med kök.

Alla lägenheter har badrum med toalett utom fem ett-rum och kokskåp som har duschrum med toalett. Fyra- och fem-rummarna har dessutom separata toaletter.

Köken har tillgång till antingen elspis och/eller gasspis.

Fönstren mot S:t Eriksgatan och Torsgatan är försedda med isolerglas mot trafikbuller.

Golven är utförda i parkett, furuplank eller plastmatta.

Inredningen är i stora delar individuellt anpassade i de olika lägenheterna, varför någon enhetlig standard inte är helt genomgående.

3. **Kostnader för förvärv av fastigheten samt ny- och tillbyggnader per 1999-12-31**

Köpeskilling	22.846.600
Lagfartskostnad	342.700
Betalning av upplupna räntor, kostnader för pantbrevuttag, ombildningskostnader samt avsättning till dispositionsfond	<u>1.386.641</u>
<u>Total köpeskilling</u>	<u>24.575.941</u>

Ny-, till- och ombyggnader o d under perioden 1995-01-01 -- 2010-12-31

Ny-, till- och ombyggnader under perioden 1995-01-01 -- 2010-12-31 har varit omfattande. Följande arbeten har utförts:

Stambyte och badrumsrenovering
Renovering av tak
Trapphusrenovering
Fönsterrenovering
Låsförbättringar
Fasadrenovering
Gårdsrenovering
Hissrenovering
Värmecentral, radiatorer och termostater
Nya portar

Den totalkostnaden för renoveringarna tom 2010-12-31 har uppgått till 11 875 690 kronor. Som balanserats i balansräkningen som tillgång med årliga avskrivningar. Därtill har löpande underhåll och reparationer genomförts årligen.

Därtill byggdes vinden ut med två tillkommande lägenheter år 2005. Vinden såldes som råyta.

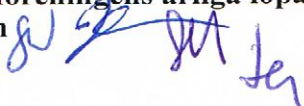
4. **Finansiering och insatser**

Insatserna framgår av bilaga 1. Insatsernas olika storlek beror på att värderingen av lägenheterna vid föreningens bildande togs upp till värdet i den gamla andelsföreningen och att försäljningarna av bostadsrätterna skett vid olika tidpunkter och att föreningen avyttrat lägenheterna till marknadsvärde, som ibland upptagits som insats.

Extern finansiering framgår av bilaga 2.

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal som framgår av bilaga 6.

5. **Beräkning av föreningens årliga löpande kostnader och kostnader enligt underhållsplan**



Beräkning av föreningens årliga löpande kostnader framgår av resultaträkning, bilaga 3, kostnadsspecifikation, bilaga 4 samt kostnader enligt underhållsplan, bilaga 4.

Verksamheten visar under hela planperioden ett redovisningsmässigt underskott. Underskottet har balanserats i ny räkning. Under perioden är emellertid kassaflödet positivt. De likvida medlen per 2010-12-31 enligt balansräkningen och tillkommande likvida medel avses att användas för avgiftsreduktion och att finansiera värdehöjande förbättringar enligt underhållsplanen samt amortera banklånen.

Ombyggnader och värdehöjande förbättringar har balanserats och skrivs av årligen med hänsyn till beräknad livslängd. På den ursprungliga anskaffningskostnaden för fastigheten sker f. n. ingen avskrivning med hänsyn till att det verkliga värdet väsentligt överskrider det i balansräkningen upptagna värdet.

En kostnadsökning med 1%, 2% respektive 3% ger en kostnadsökning per kvm bostadsyta på 5 kr, 10 kr respektive 14 kr.

En ränteökning med en(1) procent ger en årlig ränteökning per kvm bostadsyta på 41 kr (se vidare känslighetsanalys i bilaga 7).

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av föreningens årliga intäkter framgår av resultaträkning, bilaga 3 och lägenhetsförteckning, bilaga 6.

7. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för 2010 är 71 200 000 kronor, varav byggnadsvärde 30 200 000 kronor och markvärde 41 000 000 kronor. Av taxeringsvärdet avser 59 800 000 kronor bostäder och 11 400 000 kronor lokaler.

8. Försäkring mm

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastigheten belastas inte av inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

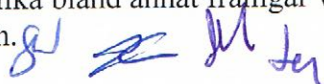
9. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

Redovisning av lägenheterna och lokalerna, bilaga 6.

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgifter till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan efter beslut av styrelsen beräknas efter förbrukning.

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



(Lägenhetsförteckning med andelstal, bilaga 6)

11. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen, bilaga 8.

12. Ekonomisk prognos

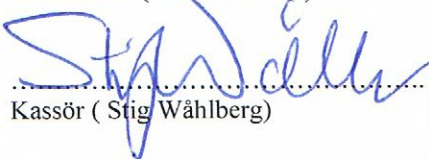
Ekonomisk prognos, bilaga 2 - 7.

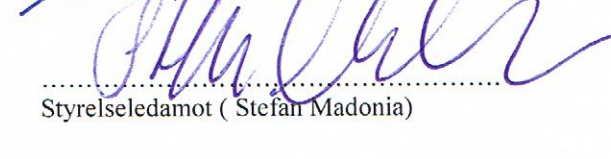
Stockholm den 2011-06-14

Bostadsrättsföreningen Degeln 1


.....
Ordförande (Lennart Hedin)


.....
Sekreterare (Joachim Wirén)


.....
Kassör (Stig Wählberg)


.....
Styrelseledamot (Stefan Madonia)

Bilagor:

1. Insatser
2. Finansiering
3. Resultaträkning och balansräkning - plan
4. Specifikation på löpande kostnader
5. Underhållsplan
6. Lägenhetsförteckning och andelstal
7. Känslighetsanalys
8. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Insatser 2010-12-31					
Upp- gång	Trappor	Lghnr	Yta kvm	Storlek	Insats kronor
48A	1	513	211	5 k	1 950 000
48A	2	514	153	5 k	25 147
48A	2	515	154	5 k	317 658
48A	3	516	153	5 k	1 300 000
48A	3	517	155	4 k	1 097 750
48A	4	518	153	5 k	998 126
48A	4	519	154	5 k	57 818
48A	5	520	153	5 k	77 927
48A	5	521	154	5 k	900 000
48A	6	522	100	2 k	30 037
48A	6	544	37	1 k	11 075
48B	1	523	63	2 k	0
48B	1	524	70,5	2 k	606 394
48B	2	525	63	2 k	97 944
48B	2	526	70,5	2 k	856 000
48B	3	527	63	2 k	540 484
48B	3	528	70,5	2 k	532 299
48B	4	529	63	2 k	644 014
48B	4	530	70,5	2 k	726 164
48B	5	531	63	2 k	540 484
48B	5	532	70,5	2 k	85 699
89	1	533	76,5	3 k	12 572
89	1	534	73,5	3 k	697 521
89	1	535	20	1 ks	112 613
89	2	536	73,5	3 k	450 000
89	2	537	22,3	1 ks	610 000
89	3	538	73,5	3 k	22 546
89	3	539	22,3	1ks	216 826
89	4	540	73,5	3 k	12 396
89	4	541	22,3	1 ks	15 856
89	5	542	73,5	3 k	875 146
89	5	543	22,3	1 ks	229 006
			2797,7		14 649 502
			2734,7		
		Kapitaltillskott			1 188 992
		Upplåtelseavgifter			2 950 000
				Summa insa	18 788 494

48 A Torsgatan 48 A

48 B Torsgatan 48 B

89 S:t Eriksgatan 89



DEGELN 1		Bilaga 2			
Finansiering					
KKR					
	ÅR 2010	ÅR 2011	ÅR 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
	UTFALL	BUDGET	PLAN	PLAN	PLAN
	KKR	KKR	KKR	KKR	KKR
Eget kapital (Insatser, kap. tillskott, upplåtelseavgifter)	18 789	18 789	18 789	18 789	18 789
Yttre reparationsfond 1)	619	543	442	531	620
Balanserade vinstmedel	-3 579	-3 833	-4 010	-4 267	-4 552
Summa eget kapital	15 829	15 499	15 221	15 053	14 857
Lån					
Spintab	4 350	4 250	4 150	4 050	3950
Spintab	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400
Spintab	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Spintab	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	12 750	12 650	12 550	12 450	12 350
Räntesatser	2010-12-31				
Spintab, rörligt	2,5%	3,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Spintab, rörligt	2,6%	3,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Spintab, fast 2012-09-10	3,5%	3,5%	3,5%	4,5%	4,5%
Spintab, fast 2015-06-25	2,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Ränta i kkr	ÅR 2010	ÅR 2011	ÅR 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
Spintab		149	187	182	178
Spintab		49	63	63	63
Spintab		173	173	225	225
Spintab		74	74	74	74
SUMMA RÄNTEKOSTNADER	396	444	496	544	539
1) Yttre reparationsfond avsättes 3% på fastighetens taxeringsvärde 214 tkr för 2011.					
Avsättningen sker inom balansräkningen					
Fonden utnyttjas för att skriva av förbättringar enligt underhållsplan per år.					
Löpande reparationer od belastas resultatet per år.					

DEGELN 1					
BALANSRÄKNING PER DECEMBER 31			Bilaga 3		
	År 2010	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014
	Utfall	Budget	Plan	Plan	Plan
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	26 413	26 413	26 413	26 413	27 038
Mark	9 222	9 222	9 222	9 222	9 222
Byggnader ackumulerade avskrivningar	-8 242	-8 592	-8 952	-9 322	-9 702
SUMMA MARK, BYGGNADER, FORBÄTTRINGAR	27 393	27 043	26 683	26 313	26 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 393	27 043	26 683	26 313	26 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Fordringar	46	50	50	50	50
Likvida tillgångar	2 118	2 038	2 020	2 122	1 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 164	2 088	2 070	2 172	1 631
SUMMA TILLGÅNGAR	29 557	29 131	28 753	28 485	28 189
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
EGET KAPITAL					
Insatser, upplåtelseavgifter, balanserade medel, fond	15 829	15 713	15 221	15 053	14 857
FASTIGHETSLÅN	12 650	12 650	12 550	12 450	12 350
KORTFRISTIGA SKULDER					
Korta skulder	378	350	350	350	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	700	418	632	632	632
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER	1 078	768	982	982	982
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	29 557	29 131	28 753	28 485	28 189




DEGELN 1	Bilaga 3						
KKR							
RESULTATRÄKNING	ÅR 2010	ÅR 2011	ÅR 2012	ÅR 2013	ÅR 2014		
	UTFALL	BUDGET	PLAN	PLAN	PLAN		
	KKR	KKR	KKR	KKR	KKR		
Hysesintäkter, affärslokaler	1 192	1 199	1 223	1 248	1 273		
Årsavgifter	920	900	1 051	1 051	1 051		
Övriga intäkter	144	140	140	140	140		
SUMMA INTÄKTER	2 256	2 239	2 414	2 439	2 464		
Löpande underhåll enligt UH-plan	-209	-140	-150	-160	-170		
Driftskostnader	-939	-945	-964	-983	-1 003	2%	Index
Fastighetsskatt	-156	-156	-160	-170	-180		
Förvaltningskostnader od	-210	-240	-247	-255	-262	3%	Index
SUMMA KOSTNADER	-1 514	-1 481	-1 521	-1 568	-1 615		
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	742	758	893	871	848		
Avskrivningar							
Byggnader	0	0	0	0			
Om- och tillbyggnader	-443	-350	-360	-370	-380		
Summa avskrivningar	-443	-350	-360	-370	-380		
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR	299	408	533	501	468		
Finansiella intäkter & kostnader	-390	-448	-496	-544	-539		
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-390	-448	-496	-544	-539		
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POST	-91	-40	37	-43	-71		
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSIT	-91	-40	37	-43	-71		
Inkomstskatt	0	0	0	0	0		
ÅRETS NETTORESULTAT	-91	-40	37	-43	-71		

LIKVIDITETSPLAN	År 2010 Utfall	År 2011 Budget	År 2012 Plan	År 2013 Plan	År 2014 Plan
Ingående kassa	2 110	2 118	2 038	2 020	2 122
Resultat före skatt	-91	-40	37	-43	-71
Återföring av avskrivningar	443	350	360	370	380
Balanserade reparationer och förbättringar	0	-290	-315	-125	-750
Amortering av lån	-100	-100	-100	-100	-100
Försäljning av lägenhet netto	0	0	0	0	0
Förändring i omsättningstillgångar & korta skulder	-244	0	0	0	0
Utgående kassa före eventuell avgiftsreduktion	2 118	2 038	2 020	2 122	1 581

Stig SM de

KOSTNADER 2011 B

Bostadsrättsföreningen Degeln 1	Bilaga 4
Specifikation på löpande kostnader	
1000-Kronor	BUDGET 2011
Summa löpande reparationer	140
Städning, snöskottning mm	120
OVK	0
Fastighetsel	40
Uppvärmning	580
Vatten/avlopp	85
Sophämtning	40
Kabel-TV	37
Försäkringsskada/självrisk	0
Övriga driftskostnader	0
Summa löpande driftskostnader	902
Försäkringsavgifter	33
Arvode teknisk förvaltning	43
Styrelsearvoden	86
Revisionsarvoden	20
Ekonomisk förvaltning	41
Övriga förvaltningskostnader	30
Föreningsavgifter	0
Arbetsgivaravgifter	30
Föreningsverksamhet	
Summa administration	283
Fastighetsskatt	156
Avskrivning	350
Räntenetto	448
Totalt	2 279

Handwritten signature

DEGELN 1	Bilaga 5											
	1000-kronor		ÅR 2011	ÅR 2012	ÅR 2013	ÅR 2014	ÅR 2015	ÅR 2016	ÅR 2017	ÅR 2018	ÅR 2019	ÅR 2020
UNDERHÅLLSPLAN												
Underhållsmålning fönster od			125		125	125	125	125	400	125	125	125
Stampolning	125											
Uppräsning/målning av städskrub, pannrum, källarnedgång	100		190				200					
Underhåll , målning tak												200
Uppmärkning av fastighetsei	65				625							
Avloppsrör källare												
Underhåll gård												
SUMMA FÖRBÄTTRINGAR	290	315	125	750	125	325	400	250	125	325		
VA-system, spolning												
Lagning av skadade fasadpartier												
Hängrännor												
Stuprör												
OVK ventilationssystem, köksfläkt, tätning pipor, frånfläkt tak												
Värmesystem: radiatorventiler, strypventiler	140	150	160	170	180	180	190	190	200	200	200	
Totalt	140	150	160	170	180	180	190	190	200	200	200	
SUMMA LÖPANDE UNDERHÅLL	140	150	160	170	180	180	190	190	200	200	200	

fr
re
re
d

DEGELN 1	Ekonomisk plan				Bilaga 6 a
LÄGENHETSFÖRTECKNING 2011					
UPPGÅNG 1)	TRAPPOR	NR	YTA	STORLEK	ANDELSTAL
					2)
48A	1	513	216	7 5k	6,99%
48A	2	514	154	5k	4,98%
48A	2	515	155	5k	5,02%
48A	3	516	154	5k	4,98%
48A	3	517	155	4k	5,02%
48A	4	518	154	5k	4,98%
48A	4	519	155	5k	5,02%
48A	5	520	154	5k	4,98%
48A	5	521	155	5k	5,02%
48A	6	522	142	4k	4,60%
48A	6	545	137	4k	4,43%
48A	6	546	149	3k	4,82%
48B	1	523	60	2k	1,94%
48B	1	524	66	2k	2,14%
48B	2	525	60	2k	1,94%
48B	2	526	70	2k	2,27%
48B	3	527	60	2k	1,94%
48B	3	528	70	2k	2,27%
48B	4	529	60	2k	1,94%
48B	4	530	70	2k	2,27%
48B	5	531	60	2k	1,94%
48B	5	532	70	2k	2,27%
89	1	533	80	3k	2,59%
89	1	534	73	3k	2,36%
89	1	535	20	1ks	0,65%
89	2	536	77	3k	2,49%
89	2	537	22	1ks	0,71%
89	3	538	77	3k	2,49%
89	3	539	22	1ks	0,71%
89	4	540	77	3k	2,49%
89	4	541	22	1ks	0,71%
89	5	542	72	3k	2,33%
89	5	543	22	1ks	0,71%
Lgh			3090		100%
LOKALER					
89		503			
89		504			
89		505			
48		507			
48		508			
48		509			
Lokaler					

1)
89 = St Eriksgatan 89
48A = Torsgatan 48 A

48B = Torsgatan 48 B
2) Beräknad med antal kvm

Lägenhetsförteckning Degeln 1						Bilaga 6 b
Uppgång	Trapp	L-nr	Yta	Strl	Andel	Avgift/år
48A	1	513	216	7,5 k	6,99%	73 440
48A	2	514	154	5 k	4,98%	52 360
48A	2	515	155	5 k	5,02%	52 700
48A	3	516	154	5 k	4,98%	52 360
48A	3	517	155	4 k	5,02%	52 700
48A	4	518	154	5 k	4,98%	52 360
48A	4	519	155	5 k	5,02%	52 700
48A	5	520	154	5 k	4,98%	52 360
48A	5	521	155	5 k	5,02%	52 700
48A	6	522	142	4	4,60%	48 280
48A	6	545	137	4	4,43%	46 580
48A	6	546	149	3	4,82%	50 660
48B	1	523	60	2 k	1,94%	20 400
48B	1	524	66	2 k	2,14%	22 440
48B	2	525	60	2 k	1,94%	20 400
48B	2	526	70	2 k	2,27%	23 800
48B	3	527	60	2 k	1,94%	20 400
48B	3	528	70	2 k	2,27%	23 800
48B	4	529	60	2 k	1,94%	20 400
48B	4	530	70	2 k	2,27%	23 800
48B	5	531	60	2 k	1,94%	20 400
48B	5	532	70	2 k	2,27%	23 800
89	1	533	80	3 k	2,59%	27 200
89	1	534	73	3 k	2,36%	24 820
89	1	535	20	1 ks	0,65%	6 800
89	2	536	77	3 k	2,49%	26 180
89	2	537	22	1 ks	0,71%	7 480
89	3	538	77	3 k	2,49%	26 180
89	3	539	22	1ks	0,71%	7 480
89	4	540	77	3 k	2,49%	26 180
89	4	541	22	1 ks	0,71%	7 480
89	5	542	72	3 k	2,33%	24 480
89	5	543	22	1 ks	0,71%	7 480
			3090		100,00%	
			3090			
Årsavgifter bostäder						1 050 600
Hyra bostäder						0
Summa bostäder						1 050 600
48 A = Torsgatan 48 A			89 = St. Eriksgatan 89			
48 B = Torsgatan 48 B						

Lägenhetsförteckning Degeln 1						Bilaga 6/2
Lokaler						Hyra
Uppgång	Trapp	L-nr				Hyra/år
89	Källare	503				
48	Källare	508				
89	GP	504				
89	GP	505				
48	GP	507				
48	GP	509				
Summa lokaler						1 199 126
Totala hyror och avgifter						2 249 726

ju 20 21 k

Brf Degein 1 Stockholm				Bilaga 7
Ekonomisk plan 2011				
KÄNSLIGHETSANALYS				
Antal kvadrat meter bostadsyta	3090,00	Kvm		
	Ar 2011	Ar 2011	Okning	
RÄNTEKOSTNADER 2011 BUDGET	448 000,00 kr	3,5%	1%	
LÅN 2010-12-31	12 650 000,00 kr		126 500,00 kr	
Räntekostnadsökning per en (1)% och år			40,94 kr	
Räntekostnadsökning per en (1)% och år per kvm				
	Ar 2011	Inflation	Inflation	Inflation
KOSTNADER 2011 BUDGET	1 481 000,00 kr	1%	2%	3%
Inflation		14 810,00 kr	29 620,00 kr	44 430,00 kr
Kostnadsökning per år		4,79 kr	9,59 kr	14,38 kr
Kostnadsökning/kvm per år				

Handwritten signature in blue ink.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Degeln 1 (716420-1183), Stockholm och får i 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 (registreringsbevis och föreningens stadgar, årsredovisning 2010, ekonomisk plan 1993 samt underhållsplan) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

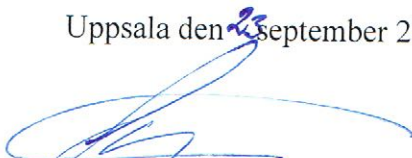
Planen är upprättad för att stadfästa de förändringar som skett i föreningen under åren. Flera lägenheter har tillkommit och större reparationer har genomförts. Finansieringen är ordnad på ett normalt sätt. Lånebördan är låg och genomsnittsräntan är 3,51 %. Hälften av lånesumman löper med rörlig ränta och hälften är bundet på 2-4 år. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.


Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter. Föreningens hus innehåller 6 lokaler. Lokalhyrorna utgör en stor del av föreningens intäkter. Som intygsgivare vill vi upplysa om att dessa intäkter kan variera med konjunkturen och att perioder med hyresbortfall kan förekomma.

I planen redovisas under hela planperioden ett bokföringsredovisningsmässigt underskott. I planen ges dock en utförlig motivering till hur föreningen tänker och agerar. Vi kan acceptera att planen i detta fall avviker från vad som är gängse praxis, men vill påpeka vikten av att styrelsen noga följer utvecklingen så att föreningen hela tiden har ett positivt kassaflöde. Vi rekommenderar också att föreningen för framtiden årligen överväger att tillse att föreningen bokföringsmässigt ger ett positivt resultat.

I föreningen finns 33 bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av ett hus varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. 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 ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 23 september 2011


Lennart Fällström


Bo Wolwan

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