



Ekonomisk plan
Registrerad 2014-11-14

2014111903408

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Bryggeriet 2 i Nässjö,
Nässjö kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

Registrerad av Bolagsverket 2014-11-20



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bryggeriet 2 i Nässjö, Nässjö kommun, org. Nr. 769626-8338 som registrerats hos Bolagsverket 2013-08-29 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under våren 2014 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 44 lägenheter.

Upplåteise av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning och tillträde den 1 april 2015, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

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 ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Bryggeriet 2 i Nässjö har förvärvat aktierna i Xeregga Fastigheter 2 AB (org. nr 556950-5828). I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2014-11-18, och före det att upplåtelseerna sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bryggmästaren 2, Nässjö kommun
Adress	Hus 2: Köpmansgatan 22 Hus 3: Köpmansgatan 20 Nässjö
Tomtyta	4 277 m ²
Bruksarea BRA i bostadsrätterna	3 366 m ²
Gemensam bruksarea ovan mark	ca 3 700 m ²
Byggnadens utformning:	44 st lägenheter i två punkthus med fem våningar.

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

Gemensamma utrymmen

I källaren på i respektive hus finns gemensamma utrymmen såsom
övernattningsrum, relaxavdelning samt cykelparkering.
I källarplan finns även ett gemensamt hobbyrum.
I gårdshus ryms miljöstation.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor
Planteringar
Körytor
Parkeringar

Parkering

Inom fastigheten kommer 47 stycken parkeringsmöjligheter att finnas tillgängliga att
hyra, varav 19 stycken i garage.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i källarplan.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Fastigheten ingår även i gemensamhetsanläggning Bryggmästaren GA:I med
ändamål för utfartsväg, parkering samt avfallshantering.

Lokaler

Finns ej

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongsulor.
Bärande stommar:	Betongelement.
Fasader:	Betongelement med putsliknande struktur.
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag.
Yttertak:	Takpapp
Invändiga trappor:	Betongtrappor.
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar.
Tamburdörrar:	Ljudklassade ekläminerade ståldörrar.
Fönster:	Trä och aluminium U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme / återvärme frånluft och värmepump.
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum med återvinning. Tilluft via ventiler i fasad/fönster.
Hiss:	Personhiss.



Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Spis, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och golvvärme

Övrigt

Jordfelsbrytare, telefon- och tv- uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband. Lägenhetsförråd finnes till varje lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Byggförsäkring tecknad.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader
(inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för
föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc) 91 294 500 kr

Oförutsett/kassareserv 100 000 kr

Summa kronor 91 394 500 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen 29 145 000 kr

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för lokaldelen (inkl garage) 1 133 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för omsättn av ränta
	tkr			%	
Nytt lån	11 791 500	Pantbrev	1 år	1,89%	ej fastställd
Nytt lån	11 791 500	Pantbrev	3 år	2,28%	ej fastställd
Nytt lån	11 791 500	Pantbrev	5 år	2,79%	ej fastställd
Nytt lån lokaler	0	Pantbrev	1 år		ej fastställd
Nytt lån lokaler	0	Pantbrev	3 år		ej fastställd
Nytt lån lokaler	0	Pantbrev	5 år		ej fastställd
Snittränta samtliga lån:				2,32%	
Summa lån	35 374 500				
Insatser	56 020 000				

Summa finansiering 91 394 500

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,5 % jämfört med aktuell räntenivå 2014-10-21

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

	BRF	LOKAL	TOTALT
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader	821 000 kr	- kr	
Avskrivning för amortering	382 000 kr	- kr	
Överavskrivning upp till 1%****	378 000 kr	- kr	1 581 000 kr
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall***</i>			
Vattenförbrukning	141 000 kr	- kr	
Uppvärmning	303 000 kr	- kr	
Elförbrukning (*exkl hushållsel och uppvärmning)	34 000 kr	- kr	
Renhållning	67 000 kr	- kr	
Del i gemensamhetsanläggning (gym)	- kr	- kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård snöröjning, etc	118 000 kr	- kr	663 000 kr
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll	84 000 kr	- kr	84 000 kr
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
0,3 % av taxvärdet	91 000 kr	- kr	91 000 kr
<i>Administration</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	60 000 kr	- kr	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)	10 000 kr	- kr	
Försäkringar	27 000 kr	- kr	97 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus**	- kr	- kr	
Fastighetsskatt lokaldel (inkl. garage)	11 330 kr	- kr	11 330 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER			2 527 330 kr

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, bredband, kabeltv vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen "balkong alternativt uteplats eller terrass".
Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2015-2029.
Från och med 2030 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210:- /lgh.
Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

*** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

**** Hela överavskrivning ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 8.

Arsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader och utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 270 400 kr

Övriga intäkter

Uthyrningsrum	50 nätter	100 kr	5 000 kr
Hyra garage bil	19 st platser vilka upplåts med hyresrätt	600 kr /månad	136 800 kr
Hyra p-plats bil	28 st platser vilka upplåts med hyresrätt	300 kr /månad	100 800 kr
Hyra carport	0 st platser vilka upplåts med hyresrätt	0 kr /månad	0 kr
			242 600 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

2 513 000 kr

BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1

- 14 330 kr

BERÄKNAD FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1*

363 670 kr

* Del av förvaltningsnettot kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kkkr	Avskriv- ningar*** kkkr	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kkkr****
1	821	760	1203	382
2	812	760	1203	391
3	803	760	1203	400

Samtliga belopp är angivna i löpande priser

*** Avskrivning görs med 1% årligen baserat på beloppet 76 milj

**** Enligt 50-årig serieplan

Nyckeltal**Lägenheter**

Belåning år 1	10 509 kr per m2 lgh
Driftkostnad inkl. avsättningar	281 kr per m2 lgh
Totalkostnad	27 152 kr per m2 lgh

Lokaler

Belåning år 1	kr per m2 lokalarea
Driftkostnad inkl. avsättningar	kr per m2 lokalarea
Totalkostnad	kr per m2 lokalarea

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhets- beskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr	Andelstal
HUS 2							
211/1	4	85	1 170 000 kr	4RokBtFU	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
212/1	3	71	1 040 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
213/1	2	54	870 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
214/1	3	71	1 040 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
215/1	3	75	1 110 000 kr	3RokBtFUKI	4 200 kr	50 400 kr	2,220%
221/2	4	85	1 270 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
222/2	3	71	1 140 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
223/2	2	54	970 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
224/2	3	71	1 140 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
225/2	4	86	1 390 000 kr	4RokBtFKIBa	4 800 kr	57 600 kr	2,537%
231/3	4	85	1 320 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
232/3	3	71	1 190 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
233/3	2	54	1 000 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
234/3	3	71	1 190 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
235/3	4	86	1 440 000 kr	4RokBtFKIBa	4 800 kr	57 600 kr	2,537%
241/4	4	85	1 370 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
242/4	3	71	1 240 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
243/4	2	54	1 030 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
244/4	3	71	1 240 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
245/4	4	86	1 490 000 kr	4RokBtFKIBa	4 800 kr	57 600 kr	2,537%
251/5	3 till 5	112	2 180 000 kr	3-5RokBtWcFBa	6 050 kr	72 600 kr	3,198%
252/5	3 till 5	112	2 180 000 kr	3-5RokBtWcFBa	6 050 kr	72 600 kr	3,198%
			28 010 000 kr				

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, Bt= bad med tvättutrustning, B=Bad utan tvättutrustning,
WC=wc, F= förråd, KI= klädkammare, T=terrass, U=uteplats

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhets- beskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr	Andelstal
HUS 3							
311/1	4	85	1 170 000 kr	4RokBtFU	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
312/1	3	71	1 040 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
313/1	2	54	870 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
314/1	3	71	1 040 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
315/1	3	76	1 170 000 kr	3RokBtFU	4 250 kr	51 000 kr	2,246%
321/2	4	85	1 270 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
322/2	3	71	1 140 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
323/2	2	54	970 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
324/2	3	71	1 140 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
325/2	4	87	1 390 000 kr	4RokBtFBa	4 850 kr	58 200 kr	2,563%
331/3	4	85	1 320 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
332/3	3	71	1 190 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
333/3	2	54	1 000 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
334/3	3	71	1 190 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
335/3	4	87	1 440 000 kr	4RokBtFBa	4 850 kr	58 200 kr	2,563%
341/4	4	85	1 370 000 kr	4RokBtFBa	4 750 kr	57 000 kr	2,511%
342/4	3	71	1 240 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
343/4	2	54	1 030 000 kr	2RokBtFBaKI	3 200 kr	38 400 kr	1,691%
344/4	3	71	1 240 000 kr	3RokBtFBaKI	4 000 kr	48 000 kr	2,114%
345/4	4	87	1 490 000 kr	4RokBtFBa	4 850 kr	58 200 kr	2,563%
351/5	3 till 5	112	2 150 000 kr	3-5RokBtWcFBa	6 050 kr	72 600 kr	3,198%
352/5	3 till 5	112	2 150 000 kr	3-5RokBtWcFBa	6 050 kr	72 600 kr	3,198%
		3366	56 020 000 kr		189 200 kr	2 270 400 kr	100,000%

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, Bt= bad med tvättutrustning, B=Bad utan tvättutrustning,
WC=wc, F= förråd, KI= klädkammare, T=terrass, U=uteplats

G. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande priser avser prisläget	År 2014	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapital kostnader</i>	kkr	1 581	1 572	1 563	1 553	1 544	1 534	1 482
- varav räntor	kkr	821	812	803	793	784	774	722
- varav avskrivning för amortering	kkr	382	391	400	409	419	428	480
- varav överavskrivning upp till 1% årlig avskrivning**	kkr	378	369	360	351	341	332	280
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	663	676	690	704	718	732	808
<i>Avsättningar</i>	kkr	91	91	91	91	91	91	91
<i>Underhåll*</i>	kkr	84	86	87	89	91	93	102
<i>Övriga kostnader</i>								
- fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för lokal (inkl garage)	kkr	11	11	11	11	11	11	11
<i>Administration*</i>	kkr	97	99	101	103	105	107	118
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. årsavgifter (exkl kostnadsreserv)*</i>	kkr	1 906	1 918	1 930	1 943	1 956	1 969	2 038
<i>Ber. årsavgifter enligt ekonomiskplan</i>	kkr	2 270						
<i>Erf. årsavgifter kr per m2 lgh</i>	kr/m2	566	570	573	577	581	585	605
<i>Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk- plan (inkl kostnadsreserv)</i>	kr/m2	675						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	243	247	252	257	263	268	296
Årets Resultat	kkr	-14	28	71	115	160	206	450
Kassalikviditet inkl kassareserv	kkr	555	1009	1464	1919	2373	2828	5101
Räntetagande		2,32% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationstagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser avser prisläget	2014	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig. Årsavgift (exkl kostnadsreserv) (Belopp i kr/m2 lgh)									
Antagen inflationsnivå och	2,00%								
1. Antagen räntenivå	2,32%	kr/m2	566	570	573	577	581	585	605
2. Antagen räntenivå + 1%*	totalt 3,32%	kr/m2	643	646	650	653	657	661	682
3. Antagen räntenivå + 2%*	totalt 4,32%	kr/m2	725	729	733	736	740	744	764
4. Antagen räntenivå + 3%*	totalt 5,32%	kr/m2	813	817	820	824	828	832	852
Antagen räntenivå	2,32%								
	infl.nivå 2,00%		566	570	573	577	581	585	605
5. Antagen inflationsnivå + 1%	totalt 3,00%	kr/m2	566	572	577	583	589	595	628
6. Antagen inflationsnivå + 2%	totalt 4,00%	kr/m2	566	573	581	589	597	605	652
7. Antagen inflationsnivå + 3%	totalt 5,00%	kr/m2	566	575	585	594	605	616	679

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år

Ränte- och Inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,32% motsv snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

* Pga annuitetslån slår inte räntan fullt ut.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband, telefoni och ev hyra p-plats som ej ingår i månadsavgiften) utgår icke vara sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn datum 2014-11-18

BRF Bryggeriet 2 i Nässjö


.....
(Mikael Andersson)


.....
(Peter Hjert)


.....
(Per Öberg)

INTYG

EKONOMISK PLAN



Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bryggeriet 2 i Nässjö, organisationsnummer 769626-8338 daterad 2014-11-18, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

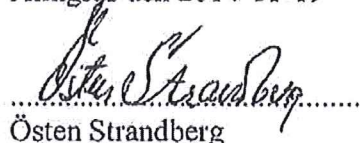
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter i planen. Inträffar förändringar av betydelse i projektet, skall ny ekonomisk plan upprättas. En garanti avseende osålda lägenheter har lämnats av entreprenören Hökerum Bygg AB.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	2013-08-29
Nya stadgar, reviderade	2013-10-30
Protokoll konstituerande stämma	2013-08-22
Protokoll styrelsemöte 1	2013-08-22
Totalentreprenadkontrakt Hökerum Bygg AB	2014-04-14
Avtal om överlåtelse av aktier, resultat o balansräkning, skuldebrev	2014-07-02
Registreringsbevis Bolagsverket, Xeragga Fastigheter 2 AB	2013-11-27
Registreringsbevis Bolagsverket, Hökerum Förvaltning 15 AB	2013-11-27
Bankoffert indikativ förslag, slutlig finansiering, Swedbank AB	2014-10-21
Beräknat taxeringsvärde - Hyreshus 2013-2015	2014-10-16
Borgensförbindelse 3.000.000 kr av Familjen Ståhl Invest AB	2014-11-18
Protokoll extra stämma, redovisning av slutlig kostnad	2014-11-18
Bofaktabroschyr med beskrivning, lghredovisning o planlösningar	2013-10

Alingsås den 2014-11-19



Östen Strandberg

Fastighetsekonomi Brodalen AB

(Av Boverket förordnad intygsgivare av ekonomiska planer)

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Brf Bryggeriet 2 i Nässjö, Nässjö kommun, med org. nr 769626-8338, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är orienterade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

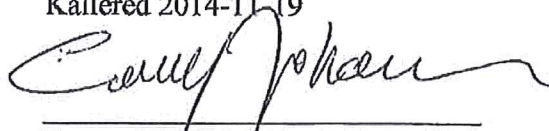
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Jag vill dessutom påpeka att det krävs en stadgeändring för att föreningen skall kunna redovisa bokföringsmässiga underskott i kommande årsredovisningar.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 140702.
- Stadgar, reg. 131118.
- Protokoll från föreningsstämma, inkl. styrelsemöte 1, dat 130822.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 140414.
- Avtal om överlåtelse av aktier (inkl. reg. bevis för bolagen), dat 140702.
- Bankoffert, Swedbank AB, dat 141021.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall, dat 141016.
- Protokoll extra föreningsstämma (avs. redovisning av slutkostnaden), dat 141118.
- Borgensförbindelse avs. fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, dat 141118.
- Bofakta.
- Div. ritningar (kontraktshandlingar).

Källered 2014-11-19



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)