

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTSIKTEN I NORRTÄLJE

769618-6373

November 2009

Registrerades av Bolagsverket 2009-12-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift	7
B	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
10	Lägenhetsredovisning	11
10.1	Kontraktsvillkor lokaler	12
10.2	Dubbla andelstal	13
10.2.1	Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen	13
10.2.2	Alternativ 2	13
10.2.3	Alternativ 3	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Sk

EKONOMISK PLAN

UTSIKTEN I NORRTÄLJE

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Norrtälje med org.nr. 769618-6373 har registrerats hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett entreprenadavtal enligt vilket byggstart sker när upplåtelseavtal tecknats och handpenning erlagts för 32 bostadsrätter med minst 32 bostadsrättsköpare.

Ett garantikonsortium för teckning av eventuellt osålda lägenheter vid tillträdet har bildats. En insatsgarantiförbindelse har upprättats mellan bostadsrättsföreningen och garantikonsortiet. I entreprenadavtalet ingår lagstadgade entreprenad och byggfelsförsäkringar. Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas med Garbo Försäkring.

Föreningen har per den sista september 2009 med Credentia AB träffat avtal om förvärv av fastigheten Församlingshemmet 1 i Norrtälje kommun. Fastighetsförvärvet sker genom ett förvärv av aktierna i Utsikten i Norrtälje AB, med organisationsnummer 556709-3454 ("Bolaget"), som i sin tur äger fastigheten. Beslutet om förvärv innebär således att Föreningen förvärvar samtliga aktier i Bolaget, som sin enda tillgång äger fastigheten Församlingshemmet 1. Fastigheten kommer efter Föreningens förvärv av aktierna i Bolaget att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilket kommer att ske genom så kallad underpris-överlåtelse till fastighetens bokförda värde, varefter Bolaget kommer att likvideras. Säljaren garanterar att Föreningen skall gå skadelös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader.

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har godkänt slutbesiktningen enligt upprättad tidplan. Inflyttning beräknas ske under 2011.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Församlingshemmet 1
Kommun	Norrtälje
Församling	Norrtälje- Malsta
Adress/belägenhet	Roslagsgatan 9
Tomtarea	1 812 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2006-12-07
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. I entreprenadavtalet rörande byggnation kommer sedvanliga entreprenad- och byggförsäkringar att tecknas. Medlemmarna i föreningen skall komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2010
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	3 748 m ² .
Bostadslägenheter	43 lägenheter om sammanlagt 3 569 m ² .
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 179 m ² .
Gemensamma utrymmen	Garage, lägenhetsförråd i källarplan, trapphus, Innergård.

SK

Uppvärmningssystem	Vattenburet system anslutet till fjärrvärme och värmeväxlar. Separat debitering för varje lägenhet avseende uppvärmning och varmvatten.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hiss	5 hissar.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på pålar.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong/trä.
Yttertak	Plåt.
Fasader	Puts.
Fönster	3-glas fönster.
Trapphus, entré	Målad betong
Tvättstuga	Tvättutrustning i varje lägenhet.
Sopphantering	Sopsorteringshus på gården mot Angarsgatan.
Övrigt	Bostadsrättsinnehavarna tecknar egna avtal för hushållsel, bredband, telefon och tv.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2011 är uppskattat till 46 276 000, fördelat på bostäder 43 600 000 kr och lokaler 2 676 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet är uppskattat utifrån fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	136 000 000	kr	36 286	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	48 525	kr		
Pantbrevskostnad	495 135	kr	Befintliga pantbrev:	20 000 000
Omkostnad tillträde mm	100 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	50 000	kr		
Anskaffningskostnad	136 693 660	kr	36 471	kr/kvm

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	19 440 100	Rörlig ²	2,20	427 682	7 147	434 829	2,20
Bottenlån 2	23 357 560	ca 3 år	3,45	805 836	8 587	814 423	3,45
Räntereserv	0			97 201		97 201	
Summa lån år 1	42 797 660	Snittränta:	2,88	1 330 719	15 734	1 346 452	
Insatser:	93 896 000						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	136 693 660						

Amorteringen bygger på 70-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 70 år. Räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå som grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Ändras antagna räntenivåer påverkas räntekostnaden i motsvarande grad. I ovanstående snittränta ingår ej föreslagen avsättning till räntereserv. Tas hänsyn till denna motsvarar kapitalkostnaden ca 3,1% av skuldbeloppet.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten vid överlåtelsen.

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revislon	15 000	kr	4	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	75 000	kr	20	kr/kvm
Vatten	100 000	kr	27	kr/kvm
Värme	75 000	kr	20	kr/kvm
El	65 000	kr	17	kr/kvm
Renhållning	45 000	kr	12	kr/kvm
Trappstädning	50 000	kr	13	kr/kvm
Fast skötsel	60 000	kr	16	kr/kvm
Försäkring	40 000	kr	11	kr/kvm
Hissar	35 000	kr	9	kr/kvm
Övrigt	75 000	kr	20	kr/kvm
Löpande underhåll	75 000	kr	20	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	710 000	kr	189	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	56 220	kr	15	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från säljaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga byggnader. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Föreningen ska enligt stadgarna upprätta en underhållsplan. I den ekonomiska planen föreslås avsättningar enligt upprättad 10-årskalkyl.

Styrelsen/föreningen kan komma att ändra storleken av avsättningen.

Lägenhetsinnehavarna betalar kostnaderna för uppvärmning individuellt.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	43 600 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	54 696	kr
Taxeringsvärde lokaler	2 676 000	kr
Fastighetsskatt	26 760	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.



8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 623 895	kr	455	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	150 000	kr	838	kr/kvm
Parkering, garage mm	375 000	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger ett stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0 % istället för 2,0 % samt en antagen ränteökning om 1,0 % efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Observera att känslighetsanalysen förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrade förutsättningar kan vara lägre än avgiften enligt plan.

812

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	11 2021
Ränta	1 233 518	1 233 065	1 232 575	1 232 046	1 231 475	1 230 858	1 226 949
Räntereserv	97 201	97 201	97 201	97 201	97 201	97 201	97 201
Avskrivningar	48 728	52 626	56 836	61 383	66 294	71 597	105 200
Drift	710 000	724 200	738 684	753 458	768 527	783 897	865 486
Fastighetsskatt/avgift	26 760	27 295	27 841	28 398	58 568	59 740	99 294
S:a kostnader	2 116 206	2 134 386	2 153 137	2 172 485	2 222 064	2 243 292	2 394 129
Årsavgift/kvm (bostäder)	455	464	473	483	493	502	555
Årsavgifter bostäder	1 623 895	1 656 373	1 689 500	1 723 290	1 757 756	1 792 911	1 979 519
Hysesintäkter lokaler	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Parkering mm	375 000	382 500	390 150	397 953	405 912	414 030	457 123
Avdragsgill ingående moms ³	7 100	7 242	7 387	7 535	7 685	7 839	8 655
Ränteintäkter	165	373	671	1 063	1 387	1 706	4 626
S:a intäkter	2 156 160	2 199 488	2 243 769	2 289 022	2 335 105	2 382 099	2 632 772
Årets resultat	39 954	65 101	90 632	116 537	113 041	138 806	238 642
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	39 954	65 101	90 632	116 537	113 041	138 806	238 642
Återföring avskrivningar	48 728	52 626	56 836	61 383	66 294	71 597	105 200
Amorteringar	-15 734	-16 993	-18 352	-19 820	-21 406	-23 118	-33 968
Amortering i % per år	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,08
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	72 948	100 735	129 116	158 100	157 929	187 285	309 874
Avsättning till yttre underhåll	-10 000	-10 200	-10 404	-60 000	-61 200	-62 424	-68 921
Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond	62 948	90 535	118 712	98 100	96 729	124 861	240 953
Ingående saldo kassa	50 000						
Akkumulerat saldo kassa	122 948	223 682	352 799	510 899	668 828	856 114	2 188 267
Åk avs underhåll enl ek plan	10 000	20 200	30 604	90 604	151 804	214 228	545 582

³ Fastigheten är skattskyldig för moms till 5,0 %, vilket innebär att ingående moms på kostnader som är gemensamma för hela fastigheten, och som inte kan delas upp mellan den momspliktiga och icke momspliktiga delen, är avdragsgill till denna procentsats. Moms på kostnader som kan delas upp mellan den momspliktiga och icke momspliktiga delen är avdragsgill till den del dessa avser den momspliktiga delen.

SK

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2021 kr
Ränteantagande	2,9%	3,3%	3,3%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 233 518	1 427 394	1 426 827	1 659 512	1 658 742	1 657 911	1 652 646
Avskrivningar	48 728	52 626	56 836	61 383	66 294	71 597	105 200
Drift- och underhållskostnader	710 000	731 442	753 532	776 288	799 732	823 884	956 035
Fastighetsskatt/avgift	26 760	27 568	28 401	29 258	60 946	62 787	109 683
Summa kostnader	2 019 006	2 239 030	2 265 596	2 526 441	2 585 714	2 616 179	2 823 564
Återföring avskrivningar	-48 728	-52 626	-56 836	-61 383	-66 294	-71 597	-105 200
Amorteringar	15 734	16 993	18 352	19 820	21 406	23 118	33 968
Fond för yttre underhåll	10 000	10 302	10 613	61 818	63 685	65 608	76 132
Summa utgifter och avsättningar	1 996 012	2 213 699	2 237 725	2 546 697	2 604 511	2 633 309	2 828 464
Hysesintäkter mm	532 100	548 063	564 505	581 440	598 883	616 850	715 098
Avgifter	1 486 906	1 690 967	1 701 091	1 965 257	2 005 628	2 016 459	2 113 366
-förändring mot prognos	-8,4%	2,1%	0,7%	14,0%	14,1%	12,5%	6,8%
Summa intäkter	2 019 006	2 239 030	2 265 596	2 546 697	2 604 511	2 633 309	2 828 464

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm [boa/loa]	Andelstal	Insats	Avgift kr/månad
111	1	3 rok	74	2,0734	1 771 000	2 806
112	1	2 rok	61	1,7092	1 454 000	2 313
113	1	2 rok	49	1,3729	1 168 000	1 858
212	1	3 rok	74	2,0734	1 771 000	2 806
311	1	3 rok	74	2,0734	1 771 000	2 806
312	1	3 rok	81	2,2695	1 936 000	3 071
411	1	4 rok	117	3,2782	2 792 000	4 436
412	1	3 rok	74	2,0734	1 771 000	2 806
511	1	4 rok	109	3,0541	2 604 000	4 133
512	1	3 rok	78	2,1855	1 866 000	2 958
121	2	3 rok	81	2,2695	2 066 000	3 071
122	2	2 rok	68	1,9053	1 742 000	2 578
123	2	2 rok	56	1,5691	1 443 000	2 123
221	2	4 rok	101	2,8299	2 613 000	3 830
222	2	3 rok	81	2,2695	2 066 000	3 071
321	2	3 rok	81	2,2695	2 066 000	3 071
322	2	5 rok	109	3,0541	2 762 000	4 133
421	2	4 rok	104	2,9140	2 688 000	3 943
422	2	3 rok	85	2,3816	2 166 000	3 223
521	2	5 rok	116	3,2502	2 986 000	4 398
522	2	5 rok	117	3,2782	3 011 000	4 436
131	3	3 rok	81	2,2695	2 108 000	3 071
132	3	2 rok	68	1,9053	1 778 000	2 578
133	3	2 rok	56	1,5691	1 473 000	2 123
231	3	4 rok	101	2,8299	2 666 000	3 830
232	3	3 rok	81	2,2695	2 108 000	3 071
331	3	3 rok	81	2,2695	2 108 000	3 071
332	3	5 rok	109	3,0541	2 820 000	4 133
431	3	4 rok	104	2,9140	2 743 000	3 943
432	3	3 rok	85	2,3816	2 260 000	3 223
531	3	5 rok	116	3,2502	3 047 000	4 398
532	3	5 rok	117	3,2782	3 073 000	4 436
141	4	2 rok	68	1,9053	2 019 000	2 578
142	4	2 rok	61	1,7092	1 680 000	2 313
143	4	2 rok	56	1,5691	1 546 000	2 123
241	4	3 rok	90	2,5217	2 455 000	3 413
242	4	2 rok	70	1,9613	2 073 000	2 654
341	4	2 rok	65	1,8212	1 956 000	2 465
342	4	3 rok	76	2,1294	2 351 000	2 882
441	4	3 rok	86	2,4096	2 731 000	3 261
442	4	2 rok	64	1,7932	1 929 000	2 427
541	4	3 rok	81	2,2695	2 552 000	3 071
542	4	2 rok	63	1,7652	1 907 000	2 389



Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal	Insats	Avgift kr/månad
Lokaler						
201			179			
Tot:			3 748	100,0000	93 896 000	135 325

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. I den ekonomiska planen antas att alla medlemmar ansluter sig med andelstal enligt ovanstående. Föreningens stadgar medger en möjlighet för styrelsen att erbjuda medlemmarna sk frivilliga kapitaltillskott. Av antagen avgift motsvarar ca 60% ersättning för gemensamma kapitalkostnader. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea med tillägg för höjdläge och typ av balkong.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. Vid tidpunkten för planens författande har inga hyreskontrakt tecknats. Hyresintäkterna i den ekonomiska planen är baserade på marknadshyra i aktuellt område.

Lokal nr	Vånings- plan	Läge	Typ	Lokal- Hyres- area gäst	Hyra 2009 kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Tillägg Indexskatt %	Förläng- ning mån
201				179	150 000	838			



10.2 Dubbla andelstal

Föreningen kommer att ha två olika andelstal, ett andelstal för kapitaldelen, som ska täcka räntor och amorteringar på respektive lägenhets andel av föreningens lån, och ett andelstal som ska täcka övriga kostnader. Årsavgiften för respektive lägenhet kommer således att fördelas på båda andelstalen. Detta kommer att göra det möjligt för föreningen att erbjuda medlemmarna att göra individuella kapitaltillskott för att amortera på sin del av föreningens lån och i gengäld kommer lägenheten att få en lägre avgift.

Tabellerna nedan visar hur boendekostnaden för en genomsnittslägenhet förändras om lägenheten amorterar på sin andel av föreningens lån enligt tre olika alternativ.

10.2.1 Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen

Insats	2 183 628 kr	26 309 kr/kvm
Andel i föreningens lån	995 294 kr	11 991 kr/kvm
Månadsavgift	3 147 kr	455 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	4 203 kr	608 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	7 351 kr	1 063 kr/kvm

10.2.2 Alternativ 2

Insats	2 681 275 kr	32 305 kr/kvm
Andel i föreningens lån	497 647 kr	5 996 kr/kvm
Månadsavgift	1 952 kr	282 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	5 161 kr	746 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	7 113 kr	1 028 kr/kvm

10.2.3 Alternativ 3

Insats	3 178 922 kr	38 300 kr/kvm
Andel i föreningens lån	0 kr	0 kr/kvm
Månadsavgift	757 kr	109 kr/kvm
Ränta insats per månad efter skatteavdrag	6 119 kr	885 kr/kvm
Total boendekostnad kr/månad	6 876 kr	994 kr/kvm



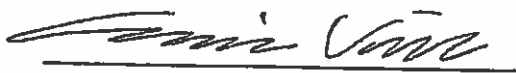
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en till av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande driftkostnader på lägenheten samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, telefon, bredband och tv.
- F. Bostadsrättshavaren skall teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för lokaler baseras bl.a. på uppgifter från bygglovs- och entreprenadhandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

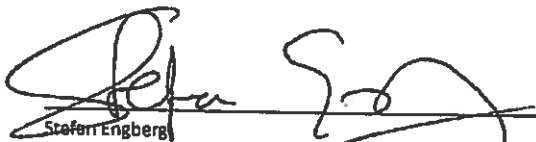


- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

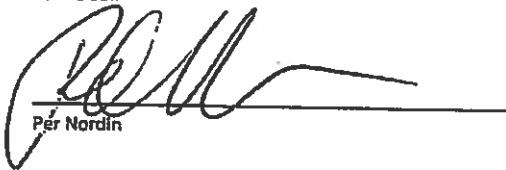
Norrtälje den 7/12-09



Carina Säll



Stefan Engberg



Per Nordin

82

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

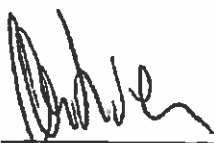
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Utsikten i Norrtälje, organisationsnummer 769618-6373, får härmed avge följande intyg.

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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

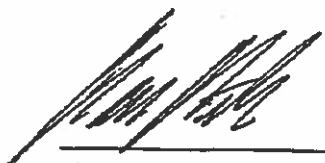
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2009-12-07



Ole Lien
Byggnadsingenjör



Claes Mörk
Jur kand

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

Vid granskningen har utöver den ekonomiska planen följande handlingar varit tillgängliga:

Totalentreprenadsavtal, daterat 2009-11-05

Avräkningsnota avseende aktiebrev, daterat 2009-09-30

Offert avseende byggförsäkring, färdigställandeförsäkring samt

Insatsgarantiförsäkring från GAR-BO FÖRSÄKRINGS AB, daterat 2009-11-20

Beskrivning av köpprocessens genomförande daterat, 2009-10-12

Stadgar

Registreringsbevis

FDS-utdrag