

## **EKONOMISK PLAN**

för

**Bostadsrättsföreningen Ekoxen 6, Linköpings kommun  
Östergötlands län, med organisationsnummer 769626-9245**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Särskilda förhållanden
10. Intyg ekonomisk plan

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ekoxen 6 som har sitt säte i Linköping och som är registrerad hos Bolagsverket 2013-09-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (BRL) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § BRL föreligger.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2013.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske främst under hösten 2013.

Avsikten är att ett bolag ägt av säljaren till fastigheten skall förvärva samtliga lägenheter.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p i bostadsrättslagen lämnas ej eftersom anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Centrum Fastigheter Åhman i Linköping AB garanterar att samtliga lägenheter säljs.

Centrum Fastigheter Åhman i Linköping AB är även säljare av fastigheten.

Försäljningen sker som en aktieförsäljning. Tillvägagångssättet är ur skattesynpunkt utarbetat enligt analys från välrenommerat revisionsbolag. Det noteras dock att reavinstbeskattning kan uppstå om bostadsrättsföreningen väljer att sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att betraktas som ett skatteoäkta bostadsföretag eller i dagligt språkbruk en oäkta bostadsrättsförening.

Ett skatteoäkta bostadsföretag är en förening/ett bostadsföretag som inte är ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag menas en bostadsrättsförening, ekonomisk förening eller aktieföretag, som till klart övervägande del (minst 60 procent), tillhandahåller bostäder

åt sina medlemmar eller delägare. När en förening (bostadsföretag) anses som ett oäkta bostadsföretag kan det bero på att föreningen hyr ut kontors- eller affärslokaler i för stor omfattning eller att föreningen är nybildad under året.

Att det är fråga om en oäkta bostadsrättsförening innebär bl a att eventuell vinst vid försäljning av en bostadsrätt är skattepliktig i sin helhet. För föreningen innebär den oäkta statusen att intäkter är skattepliktiga och kostnader är avdragsgilla. Avsikten är dock att förlänga det första räkenskapsåret varför effekten för föreningen av att vara oäkta inte kommer att uppstå eftersom den skatterättsliga bedömningen av föreningens status görs vid räkenskapsårets utgång och det bedöms att samtliga lägenheter är upplåtna för bostadsändamål den 31 december 2014.

Till denna ekonomiska plan är fogad ett besiktningsprotokoll som visar på husets skick. Av besiktningsprotokollet framgår också de renoveringsåtgärder som vidtagits. Utdrag från fastighetsregistret bifogas som bilaga 1.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Linköping Ekoxen 6
Adress:	Klostergatan 66 A-B
Tomtens Areal:	1316 kvm
Bostäder:	933 kvm
Byggnadens utformning:	Trevåningshus med inredd vind. Källare under hela huset. Hiss saknas. Byggår 1905-1906
Gemensamhetsanläggningar	Saknas
Servitut:	Väg/infart samt vatten/avlopp
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan från 1971
Taxeringsvärde:	Fastigheten har ett taxeringsvärde av 8 202 000 varav byggnadsvärde 5 600 000 kr och mark 2 602 000 kr
Försäkring:	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden innehåller:	6 st bostadsrättslägenheter. Garegelänga som innehåller 4 garageplatser samt 17 st p-platser. Garage och p-platser hyrs ut.
Grundläggning:	Betongsulor
Yttervägg:	Tegel som bärande stomme
Lägenhetsskiljande väggar:	Tegel, mineralullisolering, gips
Bjälklag:	Järn och betong, tegel slagg och träkonstruktion
Yttertak:	Falsad plåt
Fasader:	Puts med släta dekorationer
Fönster:	Trä
Ytter-/Tambur-/Innerdörrar:	Trä
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag vån 2-3. Mekanisk frånluft vån 1 och 4
El- och VA-anslutning:	Kommunal el- resp. VA-nät. Elström 220/380 Volt.
Utrustning i kök samt badrum:	Generellt moderna kök med diskmaskin, micro, varmluftsugn, kyl/frys, keramikhäll
Golvbeläggningar:	Till största delen trägolv och parkett
Garage:	Fristående träbyggnad

### **3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

Total anskaffningskostnad	
(inkl. kostnader för fastighet, lagfart, ekonomisk plan m.m.)	30 800 000 kr

#### 4. Finansieringsplan

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Amort */ Avskr**.	Bindn.tid	Ränte- prognos efter bind.tid
Bank	5 000 000	3,00	150 000	3 500	Rörligt	
<hr/>						
Totalt lån	5 000 000					
Insatser	15 000 000					
Upplåtelseavgifter	10 800 000					
Avskrivning				37 510		
<b>TOTALT</b>	<b>30 800 000</b>		<b>150 000</b>	<b>41 010</b>		

\* Amortering är beräknad på Swedbanks 50-åriga progressiva serieplan (låg i början)

\*\* Väljs en större årlig avskrivning uppstår ett negativt årsresultat dock utan att påverka föreningens likviditet

Ovan angivna bindningstid skall ses som ett exempel på hur Bostadsrättsföreningen kan välja att binda sina lån och angiven räntesats är en uppskattning utifrån dessa förutsättningar.

#### 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader enligt ovan	191 010
Räntesubventioner	0
Driftskostnader*	252 090

##### \*Specifikation driftskostnader

Löpande underhåll	70 300
Kameral förvaltning	10 000
Försäkring	2 350
Fastighetsskötsel	16 000
Renhållning	5 200
Vatten/avlopp	12 000
Värme inkl varmvatten	122 500

Kabeltv	2 340
Fastighetsel	6 200
Städning	<u>5 200</u>
Totala driftskostnaden	252 090

Redovisad total driftskostnad är exkl. hushållsel till lägenheterna då elen betalas genom egna abonnemang. I driftskostnaden ingår kostnaden för servitutet.

Fondavsättning yttre underhåll	24 606
min 0,3% av taxeringsvärde	(beräknat på uppskattat tax.värde)

Fastighetsavgift	7 260
------------------	-------

<b>Total årlig kostnad</b>	<b>474 966</b>
----------------------------	----------------

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	353 646
Hysesinkomst*	<u>121 320</u>
<b>Total årlig intäkt</b>	<b>474 966</b>

\*Hysesinkomsten från gargeplatser och p-platser är beräknade utifrån en hyra om 700 kr per månad och plats för garage och 430 kr per månad och plats för p-plats.

## 7. Redovisning av lägenheterna BRF Ekoxen 6 med andelsberäkning

Se bilaga.

## 8 Ekonomisk prognos

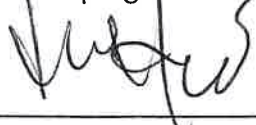
Se bilaga 8a-8c. Bilaga 8a är grundversionen och i vilken version det framtida ränteläget har uppskattats med utgångspunkt i marknadens ränteprognoser. I bilagan 8b har räntan beräknats till en procentenhet högre än i grundversionen. Vid beräkningen av driftskostnaderna har i prognosen beaktats en tänkt inflation om 2 %. I bilaga 8c har inflationen beräknats till en procentenhet högre än i grundversionen.

Årsavgifterna har bestämts utifrån förutsättningen att förvaltningsnetto för varje år skall bli 0. Uppgiften om "Avgift kr/kvm" avser årsavgiften beräknat på boarea.

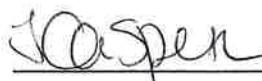
**9. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- a) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Det noteras att hushållsel och bredband inte ingår i årsavgiften. Uppskattad kostnad för ett bredbandsabonnemang är 200 kr/mån och för hushållselen är den uppskattade kostnaden 200-300 kr per månad.
- b) Upplåtelseavgift uttages efter beslut av styrelsen på det sätt som framgår av lägenhetsredovisningen.
- c) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- e) Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

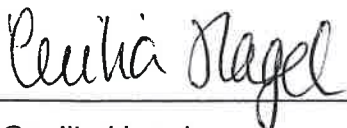
Linköping den 17/10 2013



Lars Köpberg



Ida Spetz



Cecilia Hagel



## 7. Redovisning av lägenheterna Brf Ekoxen 6 med andelsberäkning

Lägen- hets- beteck- ning	Vån plan	Antal rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse avgift, kr	Insats + uppl.avgift Totalt kr*	Arsavgift exkl. hushållsel	Månadsavgift exkl. hus-hållsel
1101	2	6 rok	229,0	24,544%	3 681 672	2 518 328	6 200 000	86 801	7 233
1201	3	6 rok	229,0	24,544%	3 681 672	2 018 328	5 700 000	86 801	7 233
1301	4	4 rok	209,0	22,401%	3 360 129	2 389 871	5 750 000	79 220	6 602
1001	1	2 rok	72,0	7,717%	1 157 556	1 392 444	2 550 000	27 291	2 274
1002	1+BV	4 rok	121,0	12,969%	1 945 338	1 154 662	3 100 000	45 864	3 822
1003	1	2 rok	73,0	7,824%	1 173 633	1 326 367	2 500 000	27 670	2 306
Diff				0,001%					
Totalt			933,0	100,000%	15 000 000	10 800 000	25 800 000	353 646	

\*Lägenheterna upplåts i befintligt skick och det föreligger variationer i lägenheternas standard och framtida renoveringsbehov



## 8 a) EKONOMISK PROGNOIS

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift	353 646	366 449	394 359	437 333	440 397	443 544	446 773	450 082	453 471	457 039	460 730
Hysesintäkter	121 320	123 746	126 221	128 746	131 321	133 947	136 626	139 359	142 146	144 989	147 888
<b>S.a intäkter</b>	474 966	490 196	520 580	566 078	571 717	577 491	583 399	589 441	595 617	602 028	608 619
<b>Underhållskostnader</b>											
Drift	-252 090	-257 132	-262 274	-267 520	-272 870	-278 328	-283 894	-289 572	-295 364	-301 271	-307 296
Yttre fond	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606
<b>S.a underhållskostnader</b>	-276 696	-281 738	-286 880	-292 126	-297 476	-302 934	-308 500	-314 178	-319 970	-325 877	-331 902
<b>Kapitalkostnader</b>											
Snittränta	3,00	3,20	3,70	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Låneräntor	-150 000	-159 888	-184 730	-224 483	-224 271	-224 037	-223 778	-223 493	-223 178	-222 831	-222 446
Amorteringar/avskr	-41 010	-41 310	-41 710	-42 210	-42 710	-43 260	-43 860	-44 510	-45 210	-46 060	-47 010
<b>S.a kapitalkostnader</b>	-191 010	-201 198	-226 440	-266 693	-266 981	-267 297	-267 638	-268 003	-268 388	-268 891	-269 456
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Fastighetsavgift	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260
<b>Årsresultat</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerat förvaltningsnetto</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerad avskrivning</b>	37 510	75 020	112 530	150 040	187 550	225 060	262 570	300 080	337 590	375 100	412 610
<b>Akkumulerat yttre fond</b>	24 606	49 212	73 818	98 424	123 030	147 636	172 242	196 848	221 454	246 060	270 666
<b>Likviditet</b>	62 116	124 232	186 348	248 464	310 580	372 696	434 812	496 928	559 044	621 160	683 276
<b>Avgift kr/kvm</b>	379	393	423	469	472	475	479	482	486	490	494
<b>Årsavgiftsökning %</b>	3,620	7,616	10,897	0,701	0,715	0,741	0,728	0,741	0,753	0,787	0,808

\* För bostadslägenheter utgår 1 210 kr / lägenhet i fastighetsavgift.

## 8 b) KÄNSLIGHETSANALYS (ränta + 1 procentenhet)

Kalkylperiod	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift	403 646	416 414	444 286	487 218	490 235	493 330	496 501	499 747	503 066	506 557	510 163
Hysesintäkter lokal	121 320	123 746	126 221	128 746	131 321	133 947	136 626	139 359	142 146	144 989	147 888
<b>S.a intäkter</b>	524 966	540 161	570 507	615 963	621 555	627 277	633 127	639 106	645 212	651 546	658 051
<b>Underhållskostnader</b>											
Drift	-252 090	-257 132	-262 274	-267 520	-272 870	-278 328	-283 894	-289 572	-295 364	-301 271	-307 296
Yttre fond	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606
<b>S.a underhållskostnader</b>	-276 696	-281 738	-286 880	-292 126	-297 476	-302 934	-308 500	-314 178	-319 970	-325 877	-331 902
<b>Kapitalkostnader</b>											
Snittränta	4,00	4,20	4,70	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Låneräntor	-200 000	-209 853	-234 657	-274 368	-274 109	-273 823	-273 507	-273 158	-272 773	-272 349	-271 879
Amorteringar/avskr	-41 010	-41 310	-41 710	-42 210	-42 710	-43 260	-43 860	-44 510	-45 210	-46 060	-47 010
<b>S.a kapitalkostnader</b>	-241 010	-251 163	-276 367	-316 578	-316 819	-317 083	-317 367	-317 668	-317 983	-318 409	-318 889
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
* Fastighetsavgift	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260
<b>Årsresultat</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerat förvaltningsnetto</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerad avskrivning</b>	37 510	75 020	112 530	150 040	187 550	225 060	262 570	300 080	337 590	375 100	412 610
<b>Akkumulerat yttre fond</b>	24 606	49 212	73 818	98 424	123 030	147 636	172 242	196 848	221 454	246 060	270 666
<b>Likviditet</b>	62 116	124 232	186 348	248 464	310 580	372 696	434 812	496 928	559 044	621 160	683 276
<b>Avgift kr/kvm</b>	433	446	476	522	525	529	532	536	539	543	547
<b>Årsavgiftsökning %</b>	3,1633	6,6932	9,6631	0,6192	0,6313	0,6428	0,6538	0,6642	0,6939	0,7117	0,7117

\* För bostadslägenheter utgår 1210 kr / lägenhet i fastighetsavgift.

## 8 c) KÄNSLIGHETSANALYS (inflation + 1 procentenhet)

Kalkylperiod	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bedömd inflation, %	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgift	353 646	367 757	397 040	441 454	446 030	450 761	455 650	460 699	465 909	471 382	477 066
Hysesintäkter lokal	121 320	124 960	128 708	132 570	136 547	140 643	144 862	149 208	153 685	158 295	163 044
<b>S.a intäkter</b>	474 966	492 717	525 748	574 024	582 577	591 404	600 513	609 907	619 594	629 677	640 110
<b>Underhållskostnader</b>											
Drift	-252 090	-259 653	-267 442	-275 466	-283 730	-292 241	-301 009	-310 039	-319 340	-328 920	-338 788
Yttre fond	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606	-24 606
<b>S.a underhållskostnader</b>	-276 696	-284 259	-292 048	-300 072	-308 336	-316 847	-325 615	-334 645	-343 946	-353 526	-363 394
<b>Kapitalkostnader</b>											
Snittränta	3,00	3,20	3,70	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Låneräntor	-150 000	-159 888	-184 730	-224 483	-224 271	-224 037	-223 778	-223 493	-223 178	-222 831	-222 446
Amorteringar/avskr	-41 010	-41 310	-41 710	-42 210	-42 710	-43 260	-43 860	-44 510	-45 210	-46 060	-47 010
<b>S.a kapitalkostnader</b>	-191 010	-201 198	-226 440	-266 693	-266 981	-267 297	-267 638	-268 003	-268 388	-268 891	-269 456
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
*Fastighetavgift	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260	-7 260
<b>Årsresultat</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerat förvaltningsnetto</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerad avskrivning</b>	37 510	75 020	112 530	150 040	187 550	225 060	262 570	300 080	337 590	375 100	412 610
<b>Akkumulerat yttre fond</b>	24 606	49 212	73 818	98 424	123 030	147 636	172 242	196 848	221 454	246 060	270 666
<b>Likviditet</b>	62 116	124 232	186 348	248 464	310 580	372 696	434 812	496 928	559 044	621 160	683 276
<b>Avgift kr/kvm</b>	379	394	426	473	478	483	488	494	499	505	511
<b>Årsavgiftsökning %</b>	3,9902	7,9625	11,1864	1,0364	1,0608	1,0847	1,1080	1,1309	1,1547	1,1747	1,2058

\* För bostadslägenheter utgår 1210 kr / lägenhet i fastighetsavgift.

4

*Ombildning till bostadsrätt*

*Beskrivning av byggnad.*

*Beräkning av underhållskostnad.*

*Fastighet EKOXEN 6  
I Linköpings kommun.*

*Närvarande: Stefan Åhman  
Fastighetsägare. Klostergatan 66 Fastighets AB*

*Bilaga 1. Ritningar.  
Bilaga 2. Energideklaration  
Bilaga 3. OVK besiktning*

*Linköping den 20 sept 2013, rev 2013-10-07*

  
*Per-Åke Spetz  
Besiktningsman.*

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



*SPETZ  
FASTIGHETSKONSULT AB*

*1. UPPDRAGSGIVARE*

- 1.1. Klostergatan 66 Fastighets AB  
Platensgatan 9 c  
582 20 Linköping.*

*2. UPPDRAG.*

- 2.1. Beskrivning av byggnaden Klostergatan 66 A-B i Linköping.  
2.2. Bedömning av skick och eventuella åtgärder akuta eller inom 5 år  
2.3. Beräkning av kostnader för ovanstående underhållsbehov,*

*3. BESIKTNING.*

- 3.1. Besiktningen är en s.k. statusbesiktning och kan ej åberopas avseende säljare och köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.  
3.2. Närvarande vid besiktningen var Stefan Åhman.*

*4. BESIKTNINGSANMÄRKNINGAR.*

- 4.1. I Besiktningsutlåtandet anges endast sådana brister som faller under Bostadsrättsföreningens ansvar och skyldighet – således inget invändigt lägenhetsunderhåll.*

*5. OMFATTNING.*

- 5.1. Bostadshus i 3 våningar samt inredd vind, innehållande 6 lägenheter.  
5.2. Källare under hela huset.  
5.3. Parkeringsplatser på gård.  
5.4. Garage länga med plats för 4 bilar.*

*6. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL.*

- 6.1. Redovisade underhållskostnader baseras på erfarenhet och tidigare infodrade anbud för likvärdiga åtgärder. Prisvariationer kan förekomma pga av olika material- och kvalitetsval. Även Bygganalys kalkylator används i förekommande fall.*

## 7. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

### 7.1.

Vacker byggnad uppförd omkring 1905-06.  
Byggnaden har 3 våningar samt inredd vind, övre vind och hel källare.

Fasader i puts med släta dekorationer.  
Putsen renoverad/färgad 2013.  
Fönster med träkarm och två/isolerglas. Nymålat 2013.  
Isolerglas i ny lägenhet på vind, vån 4.

Taket är belagt med falsad plåt. Delvis utbytt och nymålat 2013.  
Taksäkerhet är uppfyllt med gångbryggor mm och godkänt sedan tidigare ombyggnad.

### 7.2. Källare:

Betongsulor direkt på mark med mellanliggande betongplatta.  
Naturstens väggar som står direkt på grundbotten.

### 7.3. Bjälklag:

Bjälkar med för tiden typiska inlagda järnbalkar och betong över källare.  
Mellanbjälklag i tegel, slagg och träkonstruktion.

### 7.4. Trapphus:

Stentrappor belagda med natursten – slipade.  
Väggar med puts-målning.  
Tamburdörrar kompletterade för att uppfylla brand – och ljudkrav.  
Fönster med träkarm och tvåglas.  
Entrédörr i lackat trä. Kodlås. Trä dörrar till balkonger.  
Rökgasventilation via fönster i trapphus.

### 7.5. Stomme:

Stommen är sannolikt i dubbel tegelvägg med in och utvändig puts.  
Tjockare väggar neråt i byggnaden.

SPETZ  
FASTIGHETSKONSULT AB

7.6. Vind:

*Inredd vind utökad 2013, nystandard genomgående i denna lägenhet.*

7.7. Övre Vind:

*Träkonstruktion tilläggsisolerad. Yttertak i panel, papp, falsat plåttak.*

7.8. Hiss:

*Finns inte.*

7.9. Övrigt.

*Kodlås finns.*

*Bredband.*

*TV Com hem.*

7.10. Balkonger.

*Balkonger med bärverk i stålram. Gjutet i ram samt beläggning med Acredur.  
Målade smidesräcken.*

*Nybyggd indragen balkong vån 4 med tätskikt och klinkers. Tät front mot tak.*

7.11. Fjärrvärme:

*Finns. Standard 2005.*

7.12. Kall och varmvatten:

*Stammar är utbytta 2007-2013.*

7.13. Avlopp:

*Stammar är delvis utbytta mellan 2007 – 2013.*

*Övriga stammar relinade 2013.*

*Avlopp i källargolv utbytta sedan tidigare.*

*Dagvatten och vattenservice är nylagd 1992.*

*Spill och dagvatten gemensam anläggning med Ekoxen 5 ( se avtals servitut )*

7.14. Ventilation:

*Självdraagsventilation vån 2-3. Mekanisk frånluft vån 1 och 4. Se OVK protokoll.  
Köksfläktar med egna kanaler till tak.*

7.15. El:

*Elcentraler placerade i källare.  
Lägenhetsmätare i respektive lägenhet.  
Elservice ej utbytt. Stigare utbytta mellan 2007 – 2013.  
Variation i standard och säkerhet. Anläggningen är jordad plan 1,3 och 4 ej plan 2.*

7.16. Åskledare.  
*Finns inte.*

7.17. Energideklaration:

*Utförd och godkänd 2009.*

7.18. Radonmätning:

*Radonmätning utförd 2013-02-22 till 04-26 och uppvisar värden mellan 30-120 Bq/kvm. ( gränsvärde 200 Bq för befintliga fastigheter understiges därmed )*

7.19. Tvättstuga:

*Finns i respektive lägenhet.*

7.20. Cykelrum:  
*Finns i källare samt cykelparkering på gård.*

7.21. Uteplats:  
*En gemensam uteplats samt egna uteplatser för lgh i markplan.*

7.22. Soprum:

*Fristående kärl på gården.  
Källsortering hushållssopor och tidningar.*

7.23. Garage.

*Fristående enkel träbyggnad – garage med plats för 4 bilar.*



*SPETZ  
FASTIGHETSKONSULT AB*

*7.24. Parkering:*

*Finns 17 st parkeringsplatser.*

*7.25. Servitut.*

*Finns tillsammans med Ekoxen 5 och 6 avseende väg/infart samt vatten och avlopp. Enligt uppgift delas driftskostnad lika mellan 2 parter. ( reparation, byte asfalt mm )*

## 8. UNDERHÅLLSKOSTNADER.

### Beräkning av underhållskostnader till förbättring standard, drift och säkerhet.

#### ÅTGÄRDER UNDERHÅLL – IN - UTVÄNDIGT.

1. Fastigheten är under renovering. Fasad, tak, balkonger och fönster Nyrenoverade i gott skick. Balkong plan 4, vind, helt ny.
2. Lägenheter plan 1 ombyggda 2007 och i gott skick.
3. Lägenhet plan 2 renoverad 1999 och i normalt skick.
4. Lägenhet plan 3 renoverat kök och badrum på 90 talet och i normalt skick.
5. Lägenhet plan 4 (vind) utökad och ombyggd 2013 och likvärdig med nyproduktion.
6. Källarutrymmen uppvisar vissa problem med fukt som ska åtgärdas enligt rekommenderad anvisning och förses med frånlufts ventilation. En avsättning för framtida underhåll bör innehållas i ekonomiska planen.
7. Fasaden bör klotterskyddas upp till 3 m för att underlätta framtida sanering.
8. Kostnader för akuta och löpande underhåll föreslås till nivån 75 kr/kvm/år.

Linköping den 20 sept 2013, rev text 2013-10-07

  
Per-Åke Spetz  
Bygging SBR. Värderingsman



A Business Company

## Fastighetsinformation

2013-08-13 09.37

**All information****Fastighet**

**Fastighetsbeteckning:** LINKÖPING EKOXEN \*6  
**Senast ajourfört IR:** 2012-10-11  
**Aktualitetsdatum IR:** 2013-07-29  
**Fastighetsnyckel:** 050106559

**Inskrivningsmyndighet**

**Namn och adress:** LANTMÄTERIET  
FASTIGHETSINSKRIVNING EKSJÖ  
BOX 40  
575 21 EKSJÖ  
**Telefon:** 0771-636363

**Församling**

**Församlingsnamn:** LINKÖPINGS DOMKYRKOFÖRSAMLING

**Tidigare beteckning**

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
E-LINKÖPING * EKOXEN:6	1992-02-26	0580-91/91

**Fastighetens adress**

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Klostergatan	66A		
Klostergatan	66B		

**Areal**

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	1.316 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	1.316 m <sup>2</sup> (0,13 ha)	0 m <sup>2</sup> (0,00 ha)

**Koordinater**

**Område Koordinatsystem X-koordinat Y-koordinat Punkttyp Karta**

1 SWEREF 99 15 00 6474097.6 536459.4 Centralpunkt -LINKÖPING  
inom  
område

**Åtgärd**

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Övriga åtgärder	1905-03-29	0580K-186:12	TOMTKARTA
Tomtmätning	1928-03-27	0580K-186:22	

**Plan**

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0580K-186:10	Tomtindelning	1904-12-23
Planer	0580K-XIII:52	Stadsplan	1971-05-11

**Lagfart**

**Inskrivningsdag:** 2004-11-22

**Aktnummer:** 0438166

**Identitetsnr:** 556666-3695

**Lagfaren ägare:** CENTRUM FASTIGHETER ÅHMAN I LINKÖPING AB

**Adress:** PLATENSGATAN 9 C  
58220 LINKÖPING

**Fång:** Köp 2004-10-22, 2.272.075 KR Avser hela fastigheten.

**Anmärkning:**

**Inteckningar**

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	6.116.115 SEK	0424581	2004-08-11		
2	430.385 SEK	0939700	2009-12-15		
3	466.000 SEK	0939701	2009-12-15		
4	1.577.500 SEK	1107431	2011-04-06		
5	2.410.000 SEK	1226166	2012-10-11		
<b>Totalt</b>					11.000.000 SEK

**Tidigare ägare**

**Aktnummer:** 8600447  
**Identitetsnummer:** 556042-7485  
**Tidigare ägare:** BYGGNADS-AB G LINDSTÉN  
**Fång:** Köp 1986-04-02, Ingen köpeskilling

**Aktnummer:** 9809485  
**Identitetsnummer:** 556229-8348  
**Tidigare ägare:** MALMSTADEN FASTIGHETER AB  
**Fång:** Fusion 1998-03-17, Ingen köpeskilling  
**Anmärkning:** NAMN 99/9364,NY ÄGARE 04/29323

**Aktnummer:** 0429323  
**Identitetsnummer:** 969703-5328  
**Tidigare ägare:** LINKÖPING E 6 HB  
**Fång:** Köp 2004-09-09, 2.272.075 KR Avser hela fastigheten.  
**Anmärkning:** BEVILJAD 04/32015,NAMN 04/33384

**Taxeringsenhet**

**Taxeringsår:** 2010  
**Taxeringsenhet:** 392025-2  
**Typkod:** 320  
**Taxeringsvärde:** 8.403.000 därav byggnadsvärde 5.200.000,  
markvärde 3.203.000  
**Uppgiftsår:** 2012  
**Areal:** 1315  
**Taxeringsenhet avser:** Normal enhet (utan samtax)  
**Riktvärdeområde:** 580007

**Taxerad ägare**

**Juridisk form:** Övriga aktiebolag  
**Andel:** 1/1  
**Ägandetyper:** Lagfart, taxerad  
**Identitetsnummer:** 556666-3695  
**Ägare:** CENTRUM FASTIGHETER ÅHMAN I LINKÖPIN  
**Adress:** PLATENSGÅTAN 9 C  
58220 LINKÖPING

**Värderingsenhet**

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Taxvärde efter justering:** 3.203.000  
**Byggrätt ovan mark i kvm:** 1001  
**Klassificering av byggnadsrätt:** Uppgift saknas  
**Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:** 3.200  
**Riktvärdeområde:** 580007  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 66635106  
**Koppling till värderingsenhet byggnad:** 1594106

**Värderingsenhet**

**Typ av värderingsenhet:** Hyreshusbyggn för bostäder  
**Taxvärde efter justering:** 5.200.000  
**Under byggnad:** Nej  
**Nybyggnadsår:** 0000  
**Värdeår:** 1930  
**Bostadsyta i kvm:** 852  
**Hysesintäkt:** 665.000  
**Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):** 66633106  
**Koppling till värderingsenhet mark:** 1594106

**Byggnad**

Levande	Bygglov	Avregistrerade
2	0	0

# INTYG

## EKONOMISK PLAN



Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ekoxen 6, organisationsnummer 769626-9245, daterad 2013-10-17 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. Till grund för min bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, kostnader och övriga förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	2013-09-16
Stadgar antagna 2013-09-09, registrerade Bolagsverket	2013-09-16
Protokoll konstituerande stämma och första styrelsesammanträdet	2013-08-09
Rapport Energideklaration ÅF Infrastruktur AB	2009-09-14
Fastighetsinformation Infotorg, köp, lagfart och inteckningar	2013-08-13
Beskrivning av byggnaden o Underhållskostnader Spetz Fastighetskonsult AB	2013-09-20
Revidering av beskrivning o Underhållskostnader ovan Spetz Fastighetsk. AB	2013-10-07
Ränteoffert SEB långfristig finansiering, indikativ ränta år 1	2013-10-01
Intyg Faktiska driftkostnader Centrumfastigheter Åman i Linköping AB	2013-10-04
Beslut om slutbesked Linköpings kommun/Bygglövskontoret	2013-10-07
Köpekontrakt Centrumfastigheter AB till Klostergatan 66 Fast AB, koncept	Ej undertecknat
Transportköp Klostergatan 66 Fastigheter AB till Brf Ekoxen 6, koncept	Ej undertecknat
Aktieöverlåtelseavtal Klostergat 66 AB, Centrumfast AB till Brf Ekoxen 6,	Ej undertecknat
Boränteråd SEB:s Privatekonomi	2013-10
Diverse planritningar 6 st A4 samt 3 st fotografier av byggnaden utvändigt	2013-10

Alingsås den 2013-10-22

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 Ekoxen 6**, Linköping kommun, med org. nr 769626-9245, 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.

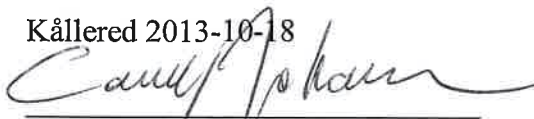
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom 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.

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

- Registreringsbevis Brf.
- Stadgar.
- Protokoll konstituerande stämma samt styrelsemöte 1.
- Låneoffert, SEB, dat 131001.
- Köpekontrakt.
- Avtal avs. Transportköp.
- Aktieöverlåtelseavtal
- Garanti avs. köp av lägenheter.
- Fastighetsinformation, InfoTorg.
- Teknisk besiktning/beräkning underhållskostnader, Spetz Fastighetskonsult, rev dat 131007.
- Slutbevis/slutbesked ombyggnad 2007 resp. 2013, inkl. div ritningar.
- Protokoll från godkänd OVK-besiktning, utförd 131004.
- Energideklaration.
- Beslut Taxeringsvärde.
- Fakiska driftskostnader från de tre senaste åren.
- Amorteringsplan
- Div. foton av fastigheten exteriört.

Källered 2013-10-18



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