


Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen The BRiCK Terra

769627-3239

Stockholms kommun

Stockholm 2019-10-30

Bostadsrättsföreningen The BRiCK Terra


Sanja Sjögren


Michael Kristensen


Christer Bentzer

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	16
9.	Känslighetsanalys	17

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen The BRICK Terra, org.nr. 769627-3239, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt stadgarna, registrerade 2017-07-20, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde beräknas ske etappvis under perioden fjärde kvartalet 2019 – fjärde kvartalet 2020.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

ALM Equity AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning av den sista etappen i entreprenaden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Majblomstret 4
Adress:	Responsgatan 12, 14, 18
Fastighetens areal:	6 947 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 15 348 kvm
Biarea (i vissa bostäder):	ca 736 kvm
Antal bostadslägenheter:	346 st
Garage:	80 st garageplatser kommer uppföras av annan fastighetsägare på fastighet som angränsar till Stockholm Majblomstret 1. Föreningen kommer att teckna servitutsavtal avseende garageplatser och medlem har, i mån av plats, möjlighet att hyra garageplats av föreningen. Garaget kommer preliminärt färdigställas till år 2023. Tillfällig parkering kommer att anordnas i närområdet.
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppförd mellan år 1968-1974 såsom kontor. Renovering och ombyggnation beräknas pågå under 2017-2020.
Husets utformning:	Flerfamiljshus med 8-9 våningar ovan mark samt källare. Lokaler belägna i samma byggnadskropp utgör separata fastigheter (3D-fastigheter) och ingår ej i Föreningen.

Fastighetsbildning

På fastigheten pågår lantmäteriförrättning innebärande att lokaler belägna i huskroppen kommer att avstyckas till separata 3D-fastigheter. Lokalerna är belägna i botten- och källarvåning. Förrättningen beräknas vara klar under hösten 2019. Föreningen kommer således inte att vara ägare av några 3D-fastigheter för lokaländamål. Vissa allmänna ytor, kommunikationsytor, teknikutrymmen, installationer, fasad och tak kan komma att inrättas som servitut och/eller gemensamhetsanläggningar i vilka fastigheterna kan komma att ha andel.

Handwritten signature

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas för närvarande av nedan servitut:

- 1) Officialservitut med ändamål underhåll; förmån.
- 2) Officialservitut med ändamål fiberoptisk ledning; förmån.
- 3) Officialservitut med ändamål pelare; förmån.
- 4) Officialservitut med ändamål väg; förmån.
- 5) Officialservitut med ändamål utrymningsväg; last.
- 6) Officialservitut med ändamål väg; last.
- 7) Officialservitut med ändamål väg; last.
- 8) Officialservitut med ändamål tillträde; förmån.
- 9) Officialservitut med ändamål tillträde; last.
- 10) Officialservitut med ändamål tillträde; last.
- 11) Officialservitut med ändamål tillträde; last.

Fastigheten kan komma att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garage, parkeringsplatser, cykelplatser, sopsug, bullerskärm, kvartersgator, ställverk, ramp, samt gård och/eller utemiljöer eller liknande.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Befintlig i betong
Stomme:	Befintlig i betong
Antal våningar:	Källarplan + 8-9 våningar ovan mark
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Tätskiktssduk och sedum
Balkong:	Prefabricerade i stål- och betong med räcken i stål, aluminium och glas samt skivinklädnad av bottenplatta med tegel.
Fönster:	Trä och aluminium
Trapphus:	5 st
Hiss:	4 st
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Frånluft i kök och badrum med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fibernät. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang. Basutbud TV ingår.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Miljörum. Hushållssopor via sopsug.
Förvaring:	Barnvagns/rullstolsrum.
Lägenhetsförråd:	I källarplan.

Cykelparkering: På gården kommer det att finnas ca 50 st cykelplatser. Det kommer också att finnas möjlighet för medlem att hyra plats i angränsande garage när det har byggts.

Övrigt: 2 st tvättstugor. Teknikutrymmen. Gård.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, målade väggar.

Kök: Kök med integrerad kyl/frys och diskmaskin, bänkskiva i laminat, ugn, fläkt och spishäll.

Badrum: WC, tvättställ med kommod, dusch, kombimaskin med bänkskiva i laminat ovan, duschväggar i glas, kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar.

Sovrum: Parkettgolv, målade väggar.

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att renoveras i sådan omfattning att något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16. Flertalet byggnadselement/installationer bevaras från ursprunglig byggnad.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Telefonplan Byggrätt 1 AB, org.nr. 559094-9573, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till nuvarande fastighet Stockholm Majblomstret 4. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 105 000 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats.

På fastigheten pågår renovering av befintlig byggnad och färdigställande av de bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Ombyggnationen är komplex och den slutgiltiga utformningen av föreningens hus kan komma att avvika från den projekterade utformningen, dvs. de uppgifter som anges i denna plan kan komma att ändras under projektets gång p.g.a. exempelvis ändrade byggnadstekniska förutsättningar m.m.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Andersson Company Byggnads AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning för hela byggnationen beräknas till november 2020.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 749 438 980 kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	104 811 286	
Avgående kostnad 3D-fastighet - försäljning	-62 802 033	
Köpeskilling aktier	493 649 015	
Entreprenad + ÅTA	573 668 750	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 572 990	
Övrigt	81 596 795	
Momsavdrag	-12 448 732	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	1 180 048 071	73 368
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	976 775 100	60 730
Lån	203 272 971	12 638
Summa finansiering	1 180 048 071	73 368

1) Kronor per kvm BOA + BIA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insats tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med nedan räntevillkor. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens sammantagna räntekostnad och amortering har beräknats till 3 % av föreningens lån. Fram till mars 2021 uppgår föreningens ränta till 3,395 % i enlighet med Swap-avtal. Föreningen kommer att erhålla ett räntebidrag fram till det att swap-avtalet upphör innebärande att Föreningens faktiska räntekostnad och amortering under perioden uppgår till totalt 3 %.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningens amortering har uppskattats till 1 %, rak amortering, av föreningens ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	67 757 657	1 år	1,07%	725 007
Lån 2	67 757 657	3 år	1,15%	779 213
Lån 3	67 757 657	5 år	1,28%	867 298
Summa	203 272 971			2 371 518
Räntekostnad, år 1				2 371 518
Amortering, år 1				2 032 730
Likviditets-/räntereserv				1 693 941
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				6 098 189

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA + BIA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA + BIA.

Summa fondavsättning, år 1 **482 520**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	898 254 900
Avskrivningsbelopp:	8 982 549

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	500 000
Uppvärmning	1 280 000
Fastighetsel	1 043 000
Ekonomisk förvaltning	345 000
Revision	20 000
Försäkringspremie	300 000
Källsortering	100 000
Snöröjning	100 000
Fastighetsskötsel	242 500
Trädgårdsskötsel	36 000
Trappstädning	348 000
Hissar	30 000
Arvode styrelse	45 000
Gemensamhetsanläggning	373 700
Administration	10 000
Your Block Premium	42 600
Löpande underhåll	265 979
Drift och förvaltning cykelparkering	100 000
Summa driftskostnader	5 181 779

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	ca 150-350 kr per månad ¹⁾
- TV/bredband/telefoni	ca 150-550 kr per månad
- Hemförsäkring + bostadsrättstillägg	ca 200-600 kr per månad

1) Under en begränsad period (byggtiden i området) kommer lägenheterna att tillförsäkras hushållsel genom s.k. byggström. Bostadsrättshavare erlägger under denna period ersättning för el separat utifrån lägenhetsstorlek efter beräknade schablonbelopp enligt nedan. Det är först efter denna tillfälliga period som bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör avseende el.

Tillfällig kostnad för hushållsel

- 30 - 40 kvm: ca 200 kr/mån
- 40 - 50 kvm: ca 250 kr/mån
- 50 - 60 kvm: ca 300 kr/mån
- 60 - 92 kvm: ca 350 kr/mån

Garageplatser

Kostnad enligt servitutsavtal för garageplatser ¹⁾

1 800 000

1) Beräknad på 80 garageplatser, 1 500 kronor ink. moms per månad (1 875 kr/plats/ink moms).

Cykelparkering

Kostnad för cykelparkeringsplatser ²⁾

810 000

2) Beräknad på ca 830 cykelplatser, ca 976 kr/plats/år/ink moms.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	147 000 000
byggnad bostäder	326 000 000
Summa	473 000 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 14 372 488

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	11 933 488
Hysesintäkter garage ¹⁾	1 710 000
Hysesintäkter cykelparkering ²⁾	729 000

1) Beräknad på 80 garageplatser, 1 500 kronor ink. moms/månad (1 875 kr/månad/ink. moms) med 5 % vakansgrad.

2) Beräknad på ca 830 cykelplatser, ca 976 kr/plats/år/ink moms med 10 % vakansgrad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 14 372 488

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter	11 933 488	742
Hysesintäkter garage	1 710 000	
Hysesintäkter cykelparkering	729 000	
Summa intäkter	14 372 488	
Driftskostnader	5 181 779	322
Fastighetsavgift bostäder	0	
Servitut garage	1 800 000	
Cykelparkering	810 000	
Avskrivningar	8 982 549	558
Räntekostnader	2 371 518	
Summa kostnader	19 145 846	
Årets resultat	-4 773 358	
Avsättning underhållsfond	482 520	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	14 372 488	
Summa kostnader	-19 145 846	
Återföring avskrivningar	8 982 549	
Kassaflöde från löpande drift	4 209 191	262
Amorteringar	-2 032 730	126
Summa kassaflöde	2 176 461	135

1) Kronor per kvm BDA + BIA upplåten med bostadsrätt

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter ¹⁾	11 933 488	12 172 158	12 415 601	12 663 913	12 917 191	13 175 535	14 546 855	16 060 904
Hysesintäkter garage	1 710 000	1 744 200	1 779 084	1 814 666	1 850 959	1 887 978	2 084 480	2 301 435
Hysesintäkter cykelparkering	729 000	743 580	758 452	773 621	789 093	804 875	888 647	981 138
Summa intäkter	14 372 488	14 659 938	14 953 137	15 252 199	15 557 243	15 868 388	17 519 983	19 343 477
Driftkostnader	5 181 779	5 285 415	5 391 123	5 498 945	5 608 924	5 721 103	6 316 560	6 973 992
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	641 228
Servitut garage	1 800 000	1 836 000	1 872 720	1 910 174	1 948 378	1 987 345	2 194 190	2 422 563
Cykelparkering	810 000	826 200	842 724	859 578	876 770	894 305	987 385	1 090 153
Avskrivningar	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549
Räntekostnader	2 371 518	2 961 010	2 920 355	3 455 641	3 414 986	3 862 186	3 658 913	3 455 641
Summa kostnader	19 145 846	19 891 173	20 009 471	20 706 888	20 831 607	21 447 489	22 139 598	23 566 126
Årets resultat	-4 773 358	-5 231 235	-5 056 334	-5 454 688	-5 274 364	-5 579 101	-4 619 615	-4 222 650
Avsättning underhållsfond	482 520	482 520	482 520	482 520	482 520	482 520	482 520	482 520
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	14 372 488	14 659 938	14 953 137	15 252 199	15 557 243	15 868 388	17 519 983	19 343 477
Summa kostnader	-19 145 846	-19 891 173	-20 009 471	-20 706 888	-20 831 607	-21 447 489	-22 139 598	-23 566 126
Återföring avskrivningar	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549	8 982 549
Kassaflöde från löpande drift	4 209 191	3 751 314	3 926 215	3 527 861	3 708 185	3 403 448	4 362 934	4 759 899
Amorterningar ²⁾	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730	-2 032 730
Summa kassaflöde	2 176 461	1 718 584	1 893 485	1 495 131	1 675 455	1 370 718	2 330 204	2 727 169
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	2 176 461	3 895 045	5 788 530	7 283 661	8 959 116	17 701 735	31 396 082
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	9 465 069	9 465 069	9 465 069	9 465 069	9 465 069	9 465 069	9 465 069	9 465 069
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,17%	1,47%	1,47%	1,75%	1,75%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea + bia	16 084	16 084	16 084	16 084	16 084	16 084	16 084	16 084

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	11 933 488	12 172 158	12 415 601	12 663 913	12 917 191	13 175 535	14 546 855	16 060 904
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	742	757	772	787	803	819	904	999
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	13 966 218	14 184 560	14 407 676	14 635 661	14 868 612	15 106 628	16 376 312	17 788 724
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	868	882	896	910	924	939	1 018	1 106
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	126	125	124	123	121	120	114	107
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	15 998 947	16 196 963	16 399 751	16 607 409	16 820 032	17 037 721	18 205 769	19 516 544
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	995	1 007	1 020	1 033	1 046	1 059	1 132	1 213
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	253	250	248	245	243	240	227	215
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	12 743 488	13 051 886	13 368 057	13 692 206	14 024 541	14 365 278	16 202 920	18 387 429
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	792	811	831	851	872	893	1 007	1 143
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	50	55	59	64	69	74	103	145
Nettoutbetalningar +/-	810 000	879 728	952 456	1 028 293	1 107 350	1 189 743	1 656 065	2 326 526
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	12 743 488	13 105 413	13 478 859	13 864 228	14 261 935	14 672 414	16 932 654	19 803 791
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	792	815	838	862	887	912	1 053	1 231
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	50	58	66	75	84	93	148	233
Nettoutbetalningar +/-	810 000	933 256	1 063 258	1 200 315	1 344 744	1 496 879	2 385 798	3 742 887

MW 4 RD

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen The BRiCK Terra (769627-3239), Stockholm och får i anledning av 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, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden då underlag enligt nedan finns. Föreningen har förvärvat fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i det bolag som ägde fastigheten vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell men vi har tagit del av utlåtande från Skeppsbron Skatt.

Föreningen kommer att inneha 346 bostäder i ett hus, avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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 planen framstår som hållbar.

Uppsala den 31 oktober 2019


Lennart Fällström


Robert Wikström

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2019-04-10
Stadgar	2017-07-20
Fastighetsdatautdrag	2019-04-30
Taxeringsvärdeberäkning	2019
Entreprenadavtal	2017-03-15
Protokoll extrastämma köpbeslut	2017-03-15
Aktieöverlåtelseavtal	2017-03-15
Vinstvillkorat skuldebrev	2017-03-15
Avtal om trp-köp	2017-03-15
Revers	2017-03-15
Bygglov	2017-04-19
Ritningar	2016-02-19
Avtal om slutlig kostnad	2019-10-25
Servitutsavtal garage	utkast
Intyg bolagsöverlåtelse	2019-10-21
Tillstånd förskott	2018-12-19
Bankoffert	2019-10-29
Marknadsvärdering	2019-10-30
KA-intyg	2019-10-30