allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Brf Lilla Integralen

Linköpings kommun

OrgNr 769633-4965

Ekonomisk plan

2017-09-10

A. Allmänna förutsättningar Sid 2

B. Beskrivning av fastigheten Sid 2-6

C. Kostnader för Föreningens förvärv Sid 7

D. Finansieringsplan Sid 8

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader Sid 8-9

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter Sid 9-10

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll Sid 11

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11 Sid 12

I. Känslighetsanalys (nyckeltal) Sid 13

J. Särskilda förhållanden Sid 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg Bilaga

allabrf.se

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Lilla Integralen med säte i Linköpings kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2016-12-12. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 4 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheterna Integralen 10 och 14 belägna i Linköpings kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2017.

Inflyttning beräknas påbörjas under hösten 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Laborma Interiör AB, överlåtet på föreningen 2017-02-06, samordningsavtal med Sandell Collection AB samt på köp av fastigheterna Integralen 10 och 14, Linköpings kommun genom förvärv av samtliga aktier i Arkitektbygger i Linköping AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (1 146 816 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Ekobanken.

CBL Insurance ldt har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheterna är belägna i Linköpings kommun,

Fastighetsbeteckning:	*Areal:*
Integralen 10	119 m^2
Integralen 14	114 m^2
Summa	**233 m^2**

Fastigheterna är upplåtna med äganderätt.

Adress: Hannes Alfvéns gata 4 A-B-C-D
583 28 LINKÖPING

allabrf.se

Fastigheterna och byggnadernas utformning

På fastigheterna pågår nybyggnation av två sammansatta stadsradhus innehållande 4 lägenheter med egen ingång samt omgivande finplanerad mark.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 330 m^2

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

Förråd

4 uteförråd finns i anslutning till husens baksida.

Bil, bilpool och cykelparkering

Enligt exploateringsavtalet får bilparkering inte anordnas inom fastigheterna. Bilparkering tillhandahålls av kommunens parkeringsbolag Dukaten och hyrs ut direkt av dem. Föreningen är medlem i anordnad bilpool för Vallastaden. Mindre cykelparkering och förråd för barnvagnar och cyklar finns på fastigheten.

Samfällighetsförening och G:A

Föreningen är medlem i Linköping, Integralen S:1. Samfälligheten förvaltar Integralen G:A 1 omfattande s.k. Felleshus med övernattning, växthus, sopsug etc, samt Integralen G:A 2 omfattande kulvert, dagvattensystem och vägar etc.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Mark

Ytbeläggningar på mark: Marksten vid entréer och uteplatser. Uteplats/terass av Thermowood.

Grundkonstruktion

Grundläggning med isolerad betongplatta på mark.

Stomme/fasad

Bärande stomme av prefabricerade träelement med utvändig beklädnad av korrugerad plåt. Lägenhetsskiljande vägg beklädda av gips på regelstomme och isolering. Bjälklag av trä, balkonger av Thermowood och

Takkonstruktion

Prefabricerade taklagselement i trä med ytbeläggning av papp. Takrännor och stuprör av plåt.

Stomkomplettering
Innerväggar av gips beklädd OSB-skiva på regelstomme. Badrumsväggar med godkännt skivmaterial. Entrépartier av aluminium. Fönster/ förnsterdörrar av aluminium. Balkongräcken av smide. Invändig trappa av ek. Ytterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad

Inredning
Fabriksmålade massiva innerdörrar och karmar inne i lägenheten. Foder av trä. Golvsocklar av trä. Fönsterbänkar av marmor. Kökssnickerier enligt ritningar och bofaktablad.

Värme och VVS-installationer, ventilation
Fjärrvärme och värmeväxlare belägen i undercentral (UC) fördelat med separat mätning och debitering för varje lägenhet. FTX-system för ventilation och värmeåtervinning med eget elabonnemang per lägenhet. Vattenburen golvvärme i samtliga rum. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare. Diskmaskin.

El, fiber, tele
Enskild mätning per lägenhet (eget elabonnemang) av hushållsel, gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, el-uttag på balkong, uttag för TV/data/telefoni, batteridriven brand varnare.
Husen är anslutna till fibernätet i området. Abonnemang tecknas särskilt per lägenhet för önskat utbud.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

UC värme, vatten, fiber

golv:	Betong
vägg:	Omålad gips
tak:	Omålad gips
övrigt:	Installationsutrustning

Cykel/barnvagnförråd

golv:	Betong
vägg:	Omålad Gips
tak:	Omålad Gips

Lägenhetsförråd/förråd utomhus

golv:	Betong
vägg:	Omålad Gips
tak:	Omålad Gips

allabrf.se

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Bostad 55 m²

hall

golv:	Klinker
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

sovrum

golv:	Ekparkett
sockel:	Eklaserad furu
vägg:	Målad
tak:	Målat

badrum

golv:	Klinker
vägg:	Kakel/målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

vardagsrum (allrum)

golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	--------

tvättstuga

golv:	Klinker
vägg:	Kakel/målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

kök

golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Skåpsnickerier enligt bofaktablad, bänkskiva av kompaktlaminat, kyl och frys alt komb. kyl/frys, spishäll, ugn, micro i överskåp, diskmaskin, fläkt, bänkbelysning

vardagsrum

golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

allabrf.se

Bostad 110 m²

hall	
golv:	Klinker
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

kök	
golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Skåpsnickerier enligt bofaktablad, bänkskiva av kompakt laminat, kyl och frys, spishäll, ugn, micro i överskåp, diskmaskin, fläkt, bänkbelysning

tvättstuga	
golv:	Klinker
vägg:	Kakel/målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

allrum	
golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	--------

wc/ dusch	
golv:	Klinker
vägg:	Kakel/målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

vardagsrum (allrum)	
golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	--------

sovrum 1 2 3 4	
golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

förråd	
vägg:	Målad
tak:	Målat
övrigt:	Belysning

klädkammare	
golv:	Ekparkett
sockel:	Trä, målad
vägg:	Målad
tak:	Obehandlat trä
övrigt:	Inredning

badrum	
golv:	Klinker
vägg:	Kakel/målat
tak:	Målat
övrigt:	Se ritning/bofaktablad

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

allabrf.se

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	12 024 184
Inkråmsöverlåtelseavtal inklusive mark	1 146 816
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	6 629 000
Likviditetsreserv	50 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	**19 850 000**

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	4 000 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	500 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

allabrf.se

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

lån[1,2]	belopp	bindningstid[2]	räntesats	amortering[2]	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	1 666 667	5 år	2,25%	0	37 500	37 500
Lån 2	1 666 667	2 år	1,75%	0	29 167	29 167
Lån 3	1 666 666	3 mån	1,50%	71 429	25 000	96 429
summa	**5 000 000**	**(Snittränta**	**1,83%)**	**71 429**	**91 667**	**163 095**

Insatser	14 850 000
Upplåtelseavgifter	0
Investeringsmoms	0
summa insatser, lån mm	**19 850 000**

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	**91 667**
fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	13 200
Driftskostnader[4] (se specifikation)	80 500
Oförutsedda kostnader	71 571
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder[3]	0
summa utgifter och fonderingar	**165 271**
summa beräknade årliga utgifter	**256 938**

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet
påverkas årsavgiften i snitt med 152 kr per m^2

[1] Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

[2] Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs.

Fastighetslånen antas återbetalas enligt rak amortering under 70 år. Amortering kan påbörjas på valfri lånedel.

[3] År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeårat (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning
Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER[4]

föreningen		summa
Uppvärmning Fjärrvärme och varmvatten	20 000	
Fastighetsel	2 000	
Kallvatten/Avlopp	6 500	
Hushållsavfall (sopsug)	5 000	
Kabel-TV/Internet	4 000	
Fastighetsförsäkring	8 000	
Samfällighetskostnader	8 000	
Bilpoolskostnad	3 000	
Övriga fastighetskostnader	2 000	
Revisionsarvoden	8 000	
Förvaltningsarvode	14 000	
	80 500	**80 500**
Fastighetsskatt bostäder	0	
	0	**0**
	summa kostnader	**80 500**

[4] Kostnader för hushållsel samt kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 350-450 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter	236 938 kr
Värmeförbrukning	20 000 kr
summa intäkter	**256 938 kr**

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

antal lägenheter *4*

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m^2	Andelstal	Insats	Årsavgift	Preliminär kostnad för varmvatten och uppvärmning/år	Per månad inkl värme och varmvatten
11-1001	2	55	18,6679	2 475 000	44 231	3 734	3 997
11-1101	4	110	31,3321	4 950 000	74 238	6 266	6 709
12-1001	2	55	18,6679	2 475 000	44 231	3 734	3 997
12-1101	4	110	31,3321	4 950 000	74 238	6 266	6 709
summa	**4**	**330**	**100,0000**	**14 850 000**	**236 938**	**20 000**	

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum
Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m^2

allabrf.se

allabrf.se

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på	40 kr	*	330	/m^2 BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden	0,50%			

ÅR	*%*	*Belopp*	*Ackumulerat*
1	3,7652%	13 200	13 200
2	3,7840%	13 266	26 466
3	3,8029%	13 332	39 798
4	3,8219%	13 399	53 197
5	3,8411%	13 466	66 663
6	3,8603%	13 533	80 197
7	3,8796%	13 601	93 798
8	3,8990%	13 669	107 467
9	3,9185%	13 737	121 204
10	3,9380%	13 806	135 010
11	3,9577%	13 875	148 885
12	3,9775%	13 944	162 829
13	3,9974%	14 014	176 844
14	4,0174%	14 084	190 928
15	4,0375%	14 155	205 082
16	4,0577%	14 225	219 308
17	4,0780%	14 297	233 604
18	4,0984%	14 368	247 972
19	4,1188%	14 440	262 412
20	4,1394%	14 512	276 924
21	4,1601%	14 585	291 509
22	4,1809%	14 658	306 166
23	4,2018%	14 731	320 897
24	4,2229%	14 804	335 702
25	4,2440%	14 879	350 580
SUMMA	100,00%	350 580	

Anm. *Procentsatserna och beloppen är avrundade*

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11

Bostadsrättsföreningen **Brf Lilla Integralen** **OrgNr 769633-4965**

Antagna parametrar;

Kapitalkostnader	*År 1 - 3*	*År 4 - 11*
Ränta lån (snitt)	1,83%	2,24%
Ränta på kassan	0,25%	0,25%
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%

Taxering	
Beräknad taxering bostäder	4 000 000 *kr*
Beräknad taxering lokaler	0 *kr*
Skattesats lokaler	*1 %*
Beräknad fastighetskatt lokaler	0 *kr*

*Kommunal avgift bostäder *)*	
Kommunal avgift lägenher i flerbostadshus	0 kr
Kommunal avgift småhus	0 kr
Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15	
Från år 16 utgår hel avgift.	
**(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)*	

Likviditetsplan År	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inbetalning											
Avgifter	236 938	241 677	246 510	251 441	256 469	261 599	266 831	272 167	277 611	283 163	288 826
Intäkt värmeförbrukning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Övriga ränteintäkter	0	158	204	262	333	409	498	560	637	700	778
Inbetalning vid finansiering	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	**306 938**	**262 235**	**267 522**	**272 927**	**278 451**	**284 089**	**289 852**	**295 701**	**301 680**	**307 764**	**313 984**
Utbetalning											
Räntekostnad	91 667	90 357	89 048	87 738	89 571	88 214	102 857	101 250	110 714	108 928	120 000
Drift	80 500	82 110	83 752	85 427	87 136	88 879	90 656	92 469	94 319	96 205	98 129
Kommunal avgift småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	71 429	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430	71 430
Summa utbetalningar	**243 595**	**243 897**	**244 230**	**244 595**	**248 137**	**248 523**	**264 943**	**265 149**	**276 463**	**276 563**	**289 559**
KASSA ACKUMULERAD	**63 343**	**81 681**	**104 973**	**133 305**	**163 619**	**199 186**	**224 095**	**254 647**	**279 865**	**311 066**	**335 491**
KASSA/ÅR	63 343	18 338	23 293	28 332	30 314	35 567	24 909	30 552	25 218	31 201	24 425
Lån	5 000 000	4 928 571	4 857 141	4 785 711	4 714 281	4 642 851	4 571 421	4 499 991	4 428 561	4 357 131	4 285 701
Avgifter per m2	**718**	**732**	**747**	**762**	**777**	**793**	**809**	**825**	**841**	**858**	**875**
Procentuell Höjning	**0,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**
Höjning / månad o lgh (i snitt)	**0**	**99**	**101**	**103**	**105**	**107**	**109**	**111**	**113**	**116**	**118**
Avskrivning *)	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667	131 667
Årets resultat efter avskrivning	-60 095	-41 899	-36 944	-31 905	-29 923	-24 670	-35 328	-29 684	-35 019	-29 036	-35 812
Årets reservering till yttre fond	-13 200	-13 266	-13 332	-13 399	-13 466	-13 533	-13 601	-13 669	-13 737	-13 806	-13 875
Yttre fond (ackumulerat)	13 200	26 466	39 798	53 197	66 663	80 197	93 798	107 467	121 204	135 010	148 885
Balanserat resultat (ackumulerat)	*-60 095*	*-115 260*	*-165 536*	*-210 840*	*-254 229*	*-292 432*	*-341 361*	*-384 714*	*-433 470*	*-476 312*	*-525 999*

*) Avskrivningar sker enligt rak avskrivningsplan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

allabrf.se

allabrf.se

I. Känslighetsanalys (nyckeltal)

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå **(Årsavgift/m2 BOA)**	236 938 (718)	241 677 (732)	246 510 (747)	251 441 (762)	256 469 (777)	261 599 (793)	288 826 (875)
2. Antagen räntenivå +1% **(Årsavgift/m2 BOA)**	286 938 (870)	290 962 (882)	295 082 (894)	299 298 (907)	303 612 (920)	308 027 (933)	331 683 (1 005)
3. Antagen räntenivå +2% **(Årsavgift/m2 BOA)**	336 938 (1 021)	340 248 (1 031)	343 653 (1 041)	347 155 (1 052)	350 755 (1 063)	354 456 (1 074)	374 540 (1 135)
5. Antagen räntenivå -1% **(Årsavgift/m2 BOA)**	186 938 (566)	192 391 (583)	197 939 (600)	203 583 (617)	209 326 (634)	215 170 (652)	245 969 (745)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% **(Årsavgift/m2 BOA)**	237 743 (720)	242 498 (735)	247 348 (750)	252 295 (765)	257 341 (780)	262 487 (795)	289 807 (878)

Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1

Insats	45 000 kr
Lån	15 152 kr
Årsavgifter	718 kr
Drift	244 kr
Belåningsgrad	25%

allabrf.se

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).

2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Undermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.

3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).

5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2017-09-10

Charlotta Svedberg **Jennie Svedberg** **Hans Svedberg**

allabrf.se

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2017-09-10 för bostadsrättsföreningen Lilla Integralen, org. nr. 769633-4965.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 22 september 2017

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

allabrf.se

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2017-09-22 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lilla Integralen

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2017-03-26
- Stadgar, registrerade 2017-01-24
- Totalentreprenad(UE), 2016-12-22
- Överenskommelse om partsbyte, 2017-02-06
- Avtal om samordning och genomförande av projekt Integralen i Linköping samt utlägg av byggherrekostnader för beställarens räkning, 2016-12-30
- Inkråmsöverlåtelseavtal, 2017-05-11
- Köpekontrakt, 2016-12-31
- Fastighetsinformation för Linköping Integralen 10 och 14, 2017-05-04
- Överlåtelseavtal, 2016-12-30
- Rumsbeskrivning, 2016-12-19
- Situationsplan/ritningar, 2016-09-09
- Lånelöfte, 2017-04-03
- Energiberäkning, 2016-04-08
- Insatsgaranti, 2017-09-21

SP Underwriting Agency | Coverholder

Insatsgaranti nr IGT00027

Bostadsrättsföreningen Brf Lilla Integralen med organisationsnummer 769633-4965 (nedan kallad bostadsrättsföreningen) har för avsikt att på fastigheterna Integralen 10 och 14, med bostadsrätt 4 st bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen har därför låtit upprätta en *Ekonomisk plan* daterad 2017-09-10.

Summan av insatser och, i förekommande fall upplåtelseavgifter, uppgår till: SEK 14.850.000.

CBL Insurance Europe DAC garanterar med denna garantiförbindelse fullgörandet av bostadsrätts-föreningens skyldighet att återbetala insatser och, i förekommande fall upplåtelseavgifter, enligt bostadsrättslagen 4 kap. § 2.

Garantin gäller tidigast från den dag bostadsrättsföreningen erhåller Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrättslägenheter med bostadsrätt.

Garantin gäller intill dess att ett år förflutit efter att den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, gäller garantin till dess att målet är slutligt avgjort och bostadsrättsföreningens betalningsskyldighet fullgjorts.

Återställande av garanti

Bostadsrättsföreningen återställer insatsgarantin genom att skriftligen ansöka om detta i ett brev till Bolagsverket på följande sätt:

- Skicka en kopia på föreningsstämmans protokoll
- Bifoga en redovisning av den slutliga kostnaden
- Skriv en försäkran om att ingen har väckt talan om ersättning för bostadsrätten inom ett år från det att föreningsstämman redovisat den slutliga kostnaden. Om någon har väckt talan ska försäkran tala om att målet är slutligt avgjort och föraningen har fullgjort sin betalningsskyldighet.
- Se till att samtliga ledamöter i föreningens styrelse skriver under försäkran

S&P Underwriting Agency AB företräder garantigivaren CBL Insurance Europe DAC i praktiska frågor som utställande av garantibevis, insamling av premier, m.m. Detta framgår av samarbetsavtal (Service Level Agreement) med marknadsreferensnummer B1262BW0140415.

Stockholm 2017-09-21

För S&P Underwriting Agency AB på uppdrag av CBL Insurance Europe DAC

Thomas Fredriksson, Underwriter

.....

S & P Underwriting Agency AB
Tulegatan 39
113 53 Stockholm, Sweden
www.sp-underwriting.se