allabrf.se

109417/17

Organisationsnummer 769629–9705

Registrerad av Bolagsverket 2017-02-24

EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Magasinet i Vallastaden, Linköpings kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheten
C. Kostnaden för föreningens fastigheter
D. Preliminär finansieringsplan
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
F. Redovisning av lägenheter
G. Ekonomisk prognos
H. Känslighetsanalys
I. Särskilda förhållanden
   Intyg enligt bostadsrättslagen

allabrf.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magasinet i Vallastaden, Linköpings kommun, org. nr. 769629–9705 som registrerats hos Bolagsverket 2015-04-27 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under början av 2016 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 32 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tillträde i mars/april 2017, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

2–24 september 2017 kommer föreningens hus samt lägenheterna 142, 161, 212, och 251 visas upp i ett bo- och samhällsexpo. Visningslägenheterna kommer upplåtas till Hökerum Bygg AB för att sedan säljas med tillträde efter att expot är avslutat.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Magasinet i Vallastaden har förvärvat aktierna i Tenisagam AB, org. nr. 556932–2141. Bolaget ägde då en fastighet och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte.
Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2017-02-21, och före det att upplåtelserna sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

allabrf.se

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Linköping Insikten 5 och 6, Linköpings kommun
Adress:	Lärdomsgatan 12 (hus 1), Lärdomsgatan 14 (hus 2), 583 28 Linköping
Tomtyta:	Insikten 5 511 m^2 Insikten 6 432 m^2
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	1 747 m^2
Byggnadens utformning:	Två punkthus i fem våningar och en suterrängvåning med 18 respektive 14 lägenheter. Totalt 32 lägenheter.

Gemensamma anordningar
Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Avfallshantering (mat- och restavfall) sker via de sopsugsnedkast som finns vid Insikten ga:1 (se nedan under Gemensamhetsanläggningar/servitut).
Sopsugsnedkasten är anslutna till den sopsugsterminal som finns i mulithuset Flustret som ligger i området och som ägs och drivs av kommunen. Vikten på avfallet debiteras hushållen individuellt.
I Flustret finns även ett återvinningsrum.
Flustret kommer vara färdigställt i maj/juni 2017. Under tiden kommer avfallshanteringen ske via avfallskärl.

Tv-mottagning via bredbandsleverantör. Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidan 10.

Gemensamma utrymmen
På entréplan (suterrängvåning) i hus 1 finns ett cykelförråd.
På entréplan (suterrängvåning) i hus 2 finns ett cykelförråd, förråd för rullstol/barnvagn, en pool och en vinterträdgård.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Cykelparkeringar
Planteringar
Grönytor
Gångytor

Parkering
Föreningen har köpt 17 stycken garageplatser, som man därmed har nyttjanderätt till, i ett gemensamt parkeringshus (multihuset Flustret) som ägs och drivs av det kommunala parkeringsbolaget (S:t Kors) Dukaten parkering AB.
De boende som hyr en garageplats kommer betala hyran direkt till parkeringsbolaget.

GJ
HK

Parkeringshuset kommer vara färdigställt i maj/juni 2017. Under tiden kommer föreningens medlemmar kunna hyra en parkering av Dukaten parkering AB på den intilliggande parkeringsplatsen Vallastaden.

Bilpool finns i föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen
Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i entréplan (suterrängvåning) i respektive hus.

Gemensamhetsanläggningar/servitut
Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Insikten ga:1 tillsammans med fastigheterna Insikten 1–4, 7–13 samt Intellektet 9 och 11.
Gemensamhetsanläggningen består av gemensamhetslokal (felleshus) som inrymmer två stycken övernattningsrum och ett samlingsrum med kök, ett omslutande växthus samt tillhörande utemiljö med mindre lekplats.
Gemensamhetsanläggningen kommer vara färdigställd till september 2017.

Fastigheterna ingår i gemensamhetsanläggningen Insikten ga:2 tillsammans med fastigheterna Insikten 1–4, 7–13, Intellektet 9 och 11 samt Smedstad 1:29.
Gemensamhetsanläggningen består av vägar och körytor, räddningsväg och uppställningsplats, grönytor, dagvattenledningar och dagvattendike, belysning samt en handikapps parkering.
Del av gemensamhetsanläggningen kommer vara färdigställd till mars 2017, resterande del kommer vara färdigställd till september 2017.

Samfällighetsföreningen Insikten är bildad för att förvalta Insikten ga:1 och Insikten ga:2. Medlemmar i föreningen är ägare till ovan nämnda fastigheter (totalt 128 hyreslägenheter, 32 bostadsrätter (Brf Magasinet), 5 villor samt del av utbyggnad av området Vallastaden etapp 2).
Observera att Samfällighetsföreningen Insikten ännu inte beslutat huruvida uthyrningen av utrymmena i Insikten ga:1 skall vara kostnadsfria eller ej.

Fastigheten Insikten 6 (Brf) har, via servitut, rätt till väg på fastigheten Lambohov 2:20.

MA

allabrf.se

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Obehandlad betong
Lägenhetsskiljandeväggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp och sedum Tak ovan vinterträdgård utförs i glas
Entrédörrar:	Hus 1: Trädörrar Hus 2: Aluminiumdörrar
Tamburdörrar:	Ljudklassade plåtdörrar
Fönster:	Hus 1: Trä Hus 2: Trä och aluminium U-värden för fönster uppfyller byggnorm
Värmesystem:	Fjärrvärme Lägenheterna har individuell varmvattenmätning
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon
Hiss:	Personhiss

allabrf.se

Kortfattad rumsbeskrivning

Hus 1:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Målat gips-undertak	Garderober
Allrum	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Fönstersmygar av betong, dammbinds
Sovrum	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Garderober Fönstersmygar av betong, dammbinds
Kök	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Obehandlat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare/kombimaskin och komfortvärme

Hus 2:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Garderober
Allrum	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Fönsterbänkar Väggbänkssnickerier
Sovrum	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Garderober Fönsterbänkar Väggbänkssnickerier
Kök	Betong	Betongväggar: obehandlade, dammbinds. Övriga väggar: Målas	Obehandlat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Obehandlat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

CS
HK

allabrf.se

Övrigt
Jordfelsbrytare, IP-telefon- och analoga tv-uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband (anslutet via fiberkoax). Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

Försäkringar
Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

allabrf.se

C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Offererad köpeskilling för föreningens fastigheter och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	85 611 000 kr
Oförutsett/kassareserv	72 660 kr
Utökad kassareserv*	757 340 kr
TOTAL KASSARESERV*	830 000 kr
TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	86 441 000 kr

* Föreningens medlemmar kommer inte betala någon månadsavgift de första sex månaderna efter tillträde. Detta täcks upp av en utökad kassareserv om 757 340 kr. Detta belopp har skapats från ett avdrag på köpeskillingen för aktierna i Tenisagam AB.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen. 24 749 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering.
Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.
Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässsiga resultatet kommer bli negativt.

Långivare		Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	7 570 334 kr	Pantbrev	1 år	1,57%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	7 570 333 kr	Pantbrev	3 år	1,98%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	7 570 333 kr	Pantbrev	5 år	2,44%	Ej fastställd

SNITTRÄNTA LÅN	2,00%
SUMMA LÅN	22 711 000 kr
SUMMA INSATSER	63 730 000 kr
SUMMA FINANSIERING	86 441 000 kr

I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,57 % jämfört med aktuell räntenivå 2017-01-30.

allabrf.se

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Totalt
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	454 000 kr	
Avskrivning för amortering*	227 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	493 000 kr	1 174 000 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**		
Vattenförbrukning	138 000 kr	
Uppvärmning***	162 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	35 000 kr	
TV, bredband och telefoni	70 000 kr	
Renhållning	61 000 kr	
Insikten ga:1	15 000 kr	
Insikten ga:2	7 000 kr	
Bilpool	23 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, pool, trädgård etc.	183 000 kr	694 000 kr
Underhåll		
Löpande underhåll	17 000 kr	17 000 kr
Avsättningar		
Avsättning enligt föreningens stadgar, 40 kr per kvm bostadsarea	70 000 kr	70 000 kr
Administration		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	21 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	24 000 kr	
Försäkringar	14 000 kr	59 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus****	kr	
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*****		2 014 000 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 9.

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

*** Lägenheterna är försedda med individuell varmvattenmätning. I avgiften ingår en viss mängd varmvatten, beräknat utifrån lägenhetens andelstal. Avstämning och reglering görs regelbundet gentemot föreningens totala varmvattenförbrukning, vilket kan innebära både ökad eller minskad årsavgift.

**** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2018-2032. Från och med 2033 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

***** Utöver årsavgiften enligt sidan 10 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats. Även kostnaden för vikten på hushållets avfall och eventuell reglering av varmvattenförbrukning samt hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Årsavgifter*

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

Total årsavgift år 1 är 1 514 680 kr varav 6 månader motsvarar:	757 340 kr

Övriga intäkter

Första 6-månaders årsavgifter via utökad kassareserv*	757 340 kr
Utdebitering TV, bredband och telefoni**	70 000 kr
Utdebitering varmvatten	0 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	1 584 680 kr
BERÄKNAD FÖRLUST ÅR 1	- 429 320 kr
BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1	63 680 kr

* Föreningens medlemmar kommer inte betala någon månadsavgift de första sex månaderna efter tillträde. Detta täcks upp av en utökad kassareserv om 757 340 kr, se sidan 7.

** Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskriv-ningar**	Summa kapital-kostnader	Amor-tering ***
1	454	720	1174	227
2	450	720	1170	227
3	445	720	1165	227

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

** Avskrivning görs med	0,92% årligen på byggnadsvärdet	78 milj
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet		72 milj)

*** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal lägenheter

Belåning år 1	13 000 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	481 kr per m2 BOA
Totalkostnad	49 480 kr per m2 BOA

allabrf.se

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
HUS 1								
121	2	2	47	1 560 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
122	2	1	28	1 190 000 kr	1RoKBtUF	2 237 kr	26 841 kr	1,772%
123	2	1	28	1 190 000 kr	1RoKBtUF	2 237 kr	26 841 kr	1,772%
124	2	2	47	1 650 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
131	3	2	47	1 660 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
132	3	2	48	1 740 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
133	3	2	48	1 780 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
134	3	2	47	1 700 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
141	4	2	47	1 710 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
142**	4	2	48	1 790 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
143	4	2	48	1 830 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
144	4	2	47	1 750 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
151	5	2	47	1 760 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
152	5	2	48	1 840 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
153	5	2	48	1 880 000 kr	2RoKBtBaF	3 521 kr	42 253 kr	2,790%
154	5	2	47	1 800 000 kr	2RoKBtBaF	3 457 kr	41 482 kr	2,739%
161**	6	3	98	3 050 000 kr	3RoKAlBt2BaF	6 732 kr	80 781 kr	5,333%
162	6	4	98	3 200 000 kr	4RoKAlBt2BaF	6 732 kr	80 781 kr	5,333%
HUS 2								
211	1	1	35	1 430 000 kr	1RoKLBtF	2 686 kr	32 235 kr	2,128%
212**	1	1	55	2 290 000 kr	1RoKLBtUF	3 971 kr	47 647 kr	3,146%
213	1	1	60	2 390 000 kr	1RoKLBtUF	4 292 kr	51 500 kr	3,400%
221	2	4	76	2 550 000 kr	4RoKBtBaF	5 319 kr	63 829 kr	4,214%
222	2	1	39	1 530 000 kr	1RoKBtBaF	2 943 kr	35 318 kr	2,332%
223	2	2	55	1 950 000 kr	2RoKBtBaF	3 971 kr	47 647 kr	3,146%
231	3	4	76	2 600 000 kr	4RoKBtBaF	5 319 kr	63 829 kr	4,214%
232	3	1	39	1 580 000 kr	1RoKBtBaF	2 943 kr	35 318 kr	2,332%
233	3	2	55	2 000 000 kr	2RoKBtBaF	3 971 kr	47 647 kr	3,146%
241	4	4	76	2 650 000 kr	4RoKBtBaF	5 319 kr	63 829 kr	4,214%
242	4	1	39	1 630 000 kr	1RoKBtBaF	2 943 kr	35 318 kr	2,332%
243	4	2	55	2 050 000 kr	2RoKBtBaF	3 971 kr	47 647 kr	3,146%
251**	5	4	76	2 700 000 kr	4RoKBtBaF	5 319 kr	63 829 kr	4,214%
252	5	5	95	3 300 000 kr	5RoKBtBaF	6 539 kr	78 469 kr	5,181%
32			**1747**	**63 730 000 kr**		**126 223 kr**	**1 514 680 kr**	**100,000%**

R=rum, K=kök, Al=alkov, Bt=bad med tvättutrustning, U=uteplats, Ba=balkong, F= förråd

* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni, kostnaden för vikten på hushållets avfall och ev. reglering av varmvattenförbrukning samt ev. hyra p-plats. Se även sidan 8.
** Visningslägenhet

allabrf.se

G. EKONOMISK PROGNOS

		År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2017								
Kostnader									
Kapitalkostnader		kkr	1 174	1 170	1 165	1 161	1 156	1 152	1 129
- varav räntor		kkr	454	450	445	441	436	432	409
- varav avskrivning för amortering		kkr	227	227	227	227	227	227	227
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**		kkr	493	493	493	493	493	493	493
Driftkostnader*		kkr	694	708	722	736	751	766	846
Avsättningar		kkr	70	70	70	70	70	70	70
Underhåll*		kkr	17	17	18	18	18	19	21
Övriga kostnader									
- fastighetsavgift		kkr	0	0	0	0	0	0	0
Administration*		kkr	59	60	61	63	64	65	72
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter									
Erf. årsavgifter*		kkr	1 451	1 461	1 470	1 480	1 491	1 501	1 559
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*, ****		kkr	757	1 545	1 576	1 607	1 640	1 672	1 846
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***		kr/m2	831	836	842	847	853	859	892
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***		kr/m2	867						
Övriga intäkter*		kkr	70	71	73	74	76	77	85
Intäkt via utökad kassareserv****		kkr	757						
ÅRETS RESULTAT**		kkr	-429	-409	-388	-366	-344	-322	-206
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV		kkr	206	361	536	733	952	1 193	1 550
Räntetagande			2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.					
Inflationstagande			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

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

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

**** Föreningens medlemmar kommer inte betala någon månadsavgift de första sex månaderna efter tillträde. Detta täcks upp av en utökad kassareserv om 757 340 kr, se sidan 7.

allabrf.se

H. KÄNSLIGHETSANALYS

				År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2017										
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*											
Antagen inflationsnivå	2,00% och										
1. antagen räntenivå	2,00%		kr/m2		831	836	842	847	853	859	892
2. antagen räntenivå +1 %	totalt	3,00%	kr/m2		961	965	969	974	978	983	1 009
3. antagen räntenivå +2 %	totalt	4,00%	kr/m2		1 091	1 094	1 096	1 100	1 103	1 106	1 126
4. antagen räntenivå +3 %	totalt	5,00%	kr/m2		1 221	1 222	1 224	1 226	1 228	1 230	1 243
Antagen räntenivå	2,00% och										
5. antagen inflationsnivå	2,00%		kr/m2		831	836	842	847	853	859	892
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt	3,00%	kr/m2		831	840	850	860	871	882	943
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt	4,00%	kr/m2		831	844	858	873	888	905	997
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt	5,00%	kr/m2		831	848	867	886	907	928	1 057

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,00% motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.
Antagen inflationsnivå	2,00%

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

allabrf.se

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband och telefoni och vikten på hushållets avfall som ej ingår i månadsavgiften samt ev. reglering av varmvattenförbrukning och ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

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

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

5. En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2017-02-21

Brf Magasinet i Vallastaden

(Mikael Andersson)

(Peter Hjert)

(Elisabeth Sternfeldt)

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Magasinet i Vallastaden**, Linköpings kommun, med org. nr 769629-9705, daterad den 2017-02-21, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet 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 samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.
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.

Göteborg 2017-02-21.
Ivan Wollbrant
Ivan Wollbrant
Av Boverket förordnad intygsgivare.
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis BRF, 2016-04-07.
- Föreningens stadgar registrerade 2015-09-16.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter, Hökerum Bygg AB, daterad 2015-09-28.
- Indikativt finansieringsförslag slutplacering, Swedbank, 2017-01-30.
- Bofaktabroschyr, november 2015.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. ritningar, daterat 2015-12-01.
- Avtal om Partsbyte, daterat 2016-04-07.
- Aktieöverlåtelseavtal inklusive reg.bevis. Daterat 2016-04-07.
- Tilläggsavtal om överlåtelse aktier, daterat 2017-02-07.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2017-02-21.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, daterat 2017-02-21.
- Garanti gällande Insikten ga:1 och ga:2, daterad 2017-02-21.
- Bilpolsavtal Brf Magasinet i Vallastaden, daterat 2015-08-20.
- Avtal om Parkeringsköp, daterat 2015-11-27.

allabrf.se

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 Magasinet i Vallastaden,** Linköping kommun, med org. nr 769629-9705, får härmed avge följande intyg.

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

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:
- Registreringsbevis, dat 160407.
- Stadgar, reg. 150916.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 170221.
- Borgensförbindelse, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 170221.
- Garanti avs. kostnader gällande ga:1 och ga:2, Hökerum Bygg AB, dat 170221.
- Offert slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 170130.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, Hökerum Bygg AB, dat 150928.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 160407 (inkl. resultat- o balansräkn, fastigh info, reg. bevis).
- Totalentreprenadkontrakt, dat 151201 (inkl. tillhörande ritningar och Rambeskrivning dat 151124).
- Avtal om partsbyte, dat 160407.
- Bilpoolsavtal, Sunfleet, dat 150820/150818.
- Avtal om parkeringsköp, Sankt Kors Fastighets AB, dat 151022/151127.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Bofaktabroschyr, nov 2015.

Kållered 2017-02-21

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

Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
Mor Annas v 60
428 37 Kållered

Telefon: 031-99 76 46
Mobil: 0704-38 39 79
Fax: 031-99 76 56

E-post: conny@byggochfastighetskonsult.se