

# Ekonomisk plan

## Bostadsrättsföreningen Las Vega

Upprättad i januari 2019




### INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar
4. Budget och prognoser åren 1 – 16
5. Lägenheterna
6. Känslighetsanalys
7. Avskrivningar
8. Särskilda förhållanden


Bilaga: Intyg

Haninge den 30/1 2019

Bostadsrättsföreningen Las Vega

  
Anders Ringvall

  
Richard Nyberg

  
Emma Bergenholm



## 1. Allmänna förutsättningar

Ekonomisk plan för Brf Las Vega ("Föreningen"), i Haninge, med organisationsnummer 769634-0004. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 20 februari 2017 under denna firma. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Tillträde beräknas ske under veckorna 28 – 29 2019. Den ekonomiska planen är framtagen under januari 2019 och innehåller upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De särskilda villkoren för upplåtelse av bostadsrätt i föreningen regleras i upplåtelseavtalet. Upplåtelseavtal avses att tecknas 18 – 27 mars 2019.

Fastigheten uppförs genom tecknat entreprenadavtal mellan Las Vega ekonomisk förening och Wästbygg entreprenad AB. Entreprenaden har numera övertagits av Brf Las Vega då den ekonomiska föreningen fusionerats in i bostadsrättsföreningen efter det att ett andelsöverlåtelseavtal om andelarna i den ekonomiska föreningen träffats mellan bostadsrättsföreningen och den ekonomiska föreningen.

Wästbygg Projektutveckling AB ("Wästbygg") garanterar att eventuella skatter, avgifter och andra kostnader med anledning av förvärvet ej kommer att belasta Brf Las Vega. Slutlig anskaffningskostnad kommer att uppgå till 324 660 100 kr inklusive lagfart och pantbrev och har redovisats på extra föreningsstämma den 17 januari 2019.

På fastigheten avser säljaren att uppföra flerbostadshus innehållande 103 bostadslägenheter om totalt 5 329 kvadratmeter BOA. Föreningen har tecknat förhandsavtal och tagit ut ett förskott om 30 000 kr per lägenhet. Förhandsavtal har tecknats för 99 av 103 lägenheter.

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärfvas av Wästbygg Projektutveckling AB på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad och innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

De i denna ekonomiska plan redovisade driftskostnaderna är föreningens kostnader enligt erhållna offerter och uppskattad konsumtion utifrån vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Täckeråker 1:230
Adress	Gaffelseglet 48 och 50, Storseglet 49, 51, 53, 55, 57 och 59, 136 58 VEGA.
Planförhållanden	Stadsdel Vega Detaljplan 2, Arkivnr D246, Laga Kraft 2015-08-31
Inteckningar	Inteckningar 69 340 000 kr i del av fastigheten Täckeråker 1:230.
Inskrivningar	Fastigheten belastas ej av fastighetsrättsliga anteckningar såsom servitut eller gemensamhetsanläggningar. Last för vatten finns.
Ytor	1 894 kvm mark, 5329 kvm BOA, se p 5.
Parkeringsplatser	Bostadsrättsföreningen har inga egna p-platser. Parkering finns på gata.
Fastighetstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde	95 400 000 kr, varav 80 000 000 kr avser byggnader och 15 400 000 kr mark. (Beräknat)

## Tekniska förhållanden

### Byggnadernas utformning

Ett lamellhus med 3 trapphus om 7 våningar. Ett punkthus med 1 trapphus om 6 våningar.

Grundläggning	Bottenplatta i betong med underliggande markisolering
Stomme	Betong
Fasad	Skiffer och glas, putsad betongsockel
Yttertak	Tak med ytskikt av papp
Fönster	Träfönster, aluminiumklädd yttersida (2+1)
Balkonger	Prefabricerade balkonger. Balkongfronter i perforerade plåt eller klarglas.
Terrasser	Ytskikt av betongmarksten
Komplementbyggnader	Cykel -och miljöhus samt torgpaviljong på gård.
Uppvärmning	Fjärrvärme och vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX
Elanslutning	Vattenfall. Medlem har eget abonnemang i lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt VA. Individuell mätning av förbrukning i lägenhet.
 <u>Lägenheter</u>	
Kök	Keramikhäll, ugn, kombinerad kyl/frys, flätkåpa, integrerad diskmaskin, förberett uttag för mikrovågsugn.
Badrumsinredning	Golvstående toalettstol, kommod samt spegel från Vedum, duschvägg i glas, handdukstork, krokar, toapappershållare, överskåp ovan tvätt utrustning. Komfortvärme på golv.
Tvätt utrustning	Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i lägenhet.
Golvbeläggningar	Parkett, klinker i badrum
Takbeläggning	Vitmålade tak, antracitgrått i badrum.
Väggbeläggning	Vitmålade väggar, kakel i badrum upp till ovasida dörrfoder
Media	Tv, telefoni och internet 100/100 via bredband.
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, medlem tecknar eget abonnemang

### 3. Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar för förvärvet

Projektkostnad och finansiering samt driftbetalningar och fondavsättningar,  
år 1

Långgivare	Belopp (kr)	Total beräknad bedömd ränta**	Bindningstid	Ränta	Amort. ***	Kapitalutbetalning
Lån 1	23 000 000	2,50%	3 mån	358 800	0	358 800
Lån 2	23 000 000	2,50%	2 år	381 800	0	381 800
Lån 3	23 340 000	2,50%	5 år	455 130	346 700	801 830
<b>SUMMA</b>	<b>69 340 000</b>	<b>2,50%</b>		<b>1 195 730</b>	<b>346 700</b>	<b>1 542 430</b>
Insatser	253 875 000					
Upplåtelseavgifter	1 445 100					
<b>Summa Finansiering*</b>	<b>324 660 100</b>					

\*Med projektkostnad och finansiering avses slutlig anskaffningskostnad, enligt utfästelse från Wästbygg så tillkommer inga ytterligare kostnader för förvärvet.

\*\*Räntenivån utgår från en prognos om ränteläget vid tidpunkten för slutplacering av lånen, vilket beräknas ske våren 2019. För konsekvenser vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalysen. Vid planens upprättande är räntenivån något lägre än den i planen antagna.

\*\*\*Amortering beräknas ske med 0,5 % av det lånade kapitalet. Bestäms slutligt på tillträdesdagen.

\*\*\*\*Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår under p 5. Upplåtelseavgifterna motsvarar de av medlemmar beställda tillvalen.

#### Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, ex inredningsval	60 652 kr/kvm
Anskaffningskostnad per kvm, ink inredningsval	60 929 kr/kvm
Belåning per kvm BOA, år 1	13 012 kr/kvm
Insats per kvm	47 640 kr/kvm

Driftskostnader Brf år 1*	Per kvm
Sophantering	95 335 kr 18 kr
Styrelsearvode	45 000 kr 8 kr
Ekonomisk förvaltning	87 500 kr 16 kr
Förvaltning, drift, mark skötsel	110 370 kr 21 kr
Revisionsarvode	25 000 kr 5 kr
Gemensam el	75 105 kr 14 kr
Snöröjning	50 000 kr 9 kr
Städning	109 375 kr 21 kr
Fastighetsförsäkring	47 784 kr 9 kr
Vatten	147 109 kr 28 kr
Varmvatten	227 406 kr 43 kr
Värme	266 897 kr 50 kr
Fastighetsskatt	0
Bredband**	189 000 kr 35 kr
Felavhjälpande underhåll	122 567 kr 23 kr
<b>Totalt:</b>	<b>1 475 881 277 kr</b>

\*Ovanstående driftskostnader är utifrån av föreningen inhämtade offerter samt förväntad konsumtion av vatten och värme enligt en normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Hushållselen ingår inte i föreningens driftskostnader då det för detta tecknas egna abonnemang för respektive lägenhet av medlem.

\*\*TV, bredband och telefoni är gruppanslutet. Kostnad för TV utöver basutbud, bredband utöver 100/100 och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

**Inbetalningar år 1\***

Årsavgifter bostäder, andelstal	5329 kvm	621 kr/kvm/år
Årsavgifter varmvatten, förbrukning		43 kr/kvm/år
Årsavgifter kallvatten, förbrukning		28 kr/kvm/år
Årsavgift TV/Bredband		35 kr/kvm/år
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>726 kr/kvm/år</b>

\* Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningen löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Bedömd årsavgift för den individuellt uppmätta förbrukningen av varm -och kallvatten bygger på den normala kostnadsbildningen för genomsnittshushållet. Det faktiska värdet kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

\*\*Lägenheterna är gruppanslutna till ComHem bredband 100/100, TV samt telefoni som debiteras varje lägenhet om 150 kr/ månad.

\*\*\* Hushållselen redovisas inte i denna tabell. Denna tecknas av respektive medlem per lägenhet och är svåruppskattad då det idag finns många olika abonnemangslösningar.

**4. Budget och prognoser åren 1 – 16**

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

**Bostadsrättsföreningens utbetalningar och inbetalningar år 1 - 6 och år 11:**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	1 733 500	1 724 833	1 716 165	1 707 498	1 698 830	1 690 163	1 646 825	1 603 488
Amortering*	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700
Avsättn. Underhållsfond**	159 870	159 870	159 870	159 870	159 870	159 870	159 870	159 870
Balanserat resultat	154 319	76 618	131 446	187 197	243 890	301 543	594 708	721 997
<b>Driftutbetalningar**</b>	<b>1 475 881</b>	<b>1 639 655</b>	<b>1 672 448</b>	<b>1 705 897</b>	<b>1 740 015</b>	<b>1 774 815</b>	<b>1 952 296</b>	<b>2 147 526</b>
Fastighetsskatt***	0	0	0	0	0	0	0	190 859
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 870 270</b>	<b>3 947 676</b>	<b>4 026 629</b>	<b>4 107 162</b>	<b>4 189 305</b>	<b>4 273 091</b>	<b>4 700 399</b>	<b>5 170 440</b>
	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter Brf lägenheter, andelstal	3 306 755	3 372 890	3 440 348	3 509 155	3 579 338	3 650 925	4 016 017	4 417 619
Årsavgifter varmvatten, förbrukning	227 406	231 954	236 593	241 325	246 152	251 075	276 182	303 800
Årsavgifter kallvatten, förbrukning	147 109	150 051	153 052	156 113	159 236	162 420	178 662	196 528
Årsavgift TV/Bredband	189 000	192 780	196 636	200 568	204 580	208 671	229 538	252 492
<b>Summa årsavgifter Brf lägenheter</b>	<b>3 870 270</b>	<b>3 947 675</b>	<b>4 026 629</b>	<b>4 107 161</b>	<b>4 189 305</b>	<b>4 273 091</b>	<b>4 700 400</b>	<b>5 170 440</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>	<b>2 722 517</b>
<b>Bokföringsmässigt underskott</b>	<b>-2 568 198</b>	<b>-2 645 899</b>	<b>-2 591 071</b>	<b>-2 535 320</b>	<b>-2 478 627</b>	<b>-2 420 974</b>	<b>-2 127 809</b>	<b>-2 000 520</b>

Kassaflödesanalys, i kr

Resultat	154 319	76 618	131 446	187 197	243 890	301 543	594 708	721 997
Likviditet	314 189	236 488	291 316	347 067	403 760	461 413	754 578	881 867
Ack likviditet	314 189	550 677	841 993	1 189 060	1 592 820	2 054 233	2 808 811	3 690 678
Likviditet från amortering	-346 700	-346 700	-346 700	-346 700	-346 700	-346 700	-346 700	-346 700
Kassaflöde	501 019	423 318	478 146	533 897	590 590	648 243	941 408	1 068 697

\* Avsättningen till underhållsfond beräknas initialt till 30 kr/kvm. Föreningen skall efter tillträde upprätta en underhållsplan vilken skall styra avsättningen för det yttre underhållet. Framtagande av underhållsplan bör ske före utgången av 2020.

\*\* Avskrivningar: Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas avsedda amorteringar istället för avskrivningar. Avskrivningsbeloppet enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år redovisas dock som information men är ej med i summeringen av årets överskott.

Avskrivningsunderlaget består av kostnaden för fastighetsuppförande, den del som avser byggnader. Avskrivning på 100 år ger en årlig avskrivning om 2 722 517 kr.

\*\*\* Dessa belopp beräknas årligen öka i takt med inflationen, i kalkylen antagen till 2,0 %, i enlighet med Riksbankens långsiktiga mål.

\*\*\*\*Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer betala kommunal fastighetsavgift från 16.

## 5. Lägenheterna

Trapphus	Lgh nr	Vån plan	Antal rum	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Årsavgift*	Årsavgift/mån*
1	1001	1	1	28,0	0,583%	1 400 000		19 278	1 606
1	1002	1	1	33,0	0,687%	1 650 000		22 720	1 893
1	1003	1	4	92,0	1,567%	3 650 000		51 825	4 319
1	1004	2	1	28,0	0,583%	1 425 000		19 278	1 606
1	1005	2	1	33,0	0,687%	1 700 000		22 720	1 893
1	1006	2	3	73,0	1,313%	3 200 000	15 900	43 406	3 617
1	1007	2	4	87,0	1,482%	3 650 000		49 008	4 084
1	1008	3	1	28,0	0,583%	1 450 000	5 500	19 278	1 606
1	1009	3	1	33,0	0,687%	1 750 000		22 720	1 893
1	1010	3	3	73,0	1,313%	3 250 000		43 406	3 617
1	1011	3	4	87,0	1,482%	3 700 000	46 200	49 008	4 084
1	1012	4	1	28,0	0,583%	1 475 000		19 278	1 606
1	1013	4	1	33,0	0,687%	1 800 000		22 720	1 893
1	1014	4	3	73,0	1,313%	3 300 000		43 406	3 617
1	1015	4	4	87,0	1,482%	3 750 000	4 800	49 008	4 084
1	1016	5	1	28,0	0,583%	1 500 000		19 278	1 606
1	1017	5	1	33,0	0,687%	1 850 000	12 000	22 720	1 893
1	1018	5	3	73,0	1,313%	3 350 000	81 000	43 406	3 617
1	1019	5	4	87,0	1,482%	3 800 000	56 200	49 008	4 084
1	1020	6	1	28,0	0,583%	1 525 000		19 278	1 606
1	1021	6	1	33,0	0,687%	1 900 000	3 600	22 720	1 893
1	1022	6	3	73,0	1,313%	3 400 000		43 406	3 617
1	1023	6	4	87,0	1,482%	3 850 000	19 600	49 008	4 084
1	1024	7	1	28,0	0,583%	1 550 000		19 278	1 606
1	1025	7	1	33,0	0,687%	1 950 000		22 720	1 893

1	1026	7	4	87,0	1,482%	3 900 000	3 800	49 008	4 084
1	1027	1	2	40,0	0,795%	1 800 000		26 288	2 191
2	2001	1	3	73,0	1,313%	3 150 000		43 406	3 617
2	2002	1	1	33,0	0,687%	1 650 000	4 500	22 720	1 893
2	2003	1	1	28,0	0,583%	1 400 000	9 500	19 278	1 606
2	2004	2	4	87,0	1,482%	3 650 000		49 008	4 084
2	2005	2	3	73,0	1,313%	3 200 000	60 700	43 406	3 617
2	2006	2	1	33,0	0,687%	1 700 000		22 720	1 893
2	2007	2	1	28,0	0,583%	1 425 000	7 000	19 278	1 606
2	2008	3	4	87,0	1,482%	3 700 000	22 900	49 008	4 084
2	2009	3	3	73,0	1,313%	3 250 000		43 406	3 617
2	2010	3	1	33,0	0,687%	1 750 000		22 720	1 893
2	2011	3	1	28,0	0,583%	1 450 000	8 000	19 278	1 606
2	2012	4	4	87,0	1,482%	3 750 000	72 800	49 008	4 084
2	2013	4	3	73,0	1,313%	3 300 000		43 406	3 617
2	2014	4	1	33,0	0,687%	1 800 000		22 720	1 893
2	2015	4	1	28,0	0,583%	1 475 000		19 278	1 606
2	2016	5	4	87,0	1,482%	3 800 000	23 600	49 008	4 084
2	2017	5	3	73,0	1,313%	3 350 000		43 406	3 617
2	2018	5	1	33,0	0,687%	1 850 000		22 720	1 893
2	2019	5	1	28,0	0,583%	1 500 000		19 278	1 606
2	2020	6	4	87,0	1,482%	3 850 000	16 200	49 008	4 084
2	2021	6	3	73,0	1,313%	3 400 000		43 406	3 617
2	2022	6	1	33,0	0,687%	1 900 000	51 200	22 720	1 893
2	2023	6	1	28,0	0,583%	1 525 000		19 278	1 606
2	2024	7	4	87,0	1,482%	3 900 000	15 400	49 008	4 084
2	2025	7	1	33,0	0,687%	1 950 000	19 300	22 720	1 893
2	2026	7	1	28,0	0,583%	1 550 000		19 278	1 606
2	2027	1	2	40,0	0,795%	1 850 000	57 600	26 288	2 191
3	3001	1	1	28,0	0,583%	1 400 000	3 000	19 278	1 606
3	3002	1	1	33,0	0,687%	1 650 000		22 720	1 893
3	3003	1	4	92,0	1,567%	3 650 000		51 825	4 319
3	3004	2	1	28,0	0,583%	1 425 000	5 100	19 278	1 606
3	3005	2	1	33,0	0,687%	1 700 000		22 720	1 893
3	3006	2	3	73,0	1,313%	3 200 000		43 406	3 617
3	3007	2	4	87,0	1,482%	3 650 000		49 008	4 084
3	3008	3	1	28,0	0,583%	1 450 000		19 278	1 606
3	3009	3	1	33,0	0,687%	1 750 000		22 720	1 893
3	3010	3	3	73,0	1,313%	3 250 000		43 406	3 617
3	3011	3	4	87,0	1,482%	3 700 000	56 400	49 008	4 084
3	3012	4	1	28,0	0,583%	1 475 000		19 278	1 606
3	3013	4	1	33,0	0,687%	1 800 000		22 720	1 893
3	3014	4	3	73,0	1,313%	3 300 000	44 100	43 406	3 617
3	3015	4	4	87,0	1,482%	3 750 000	15 600	49 008	4 084
3	3016	5	1	28,0	0,583%	1 500 000	19 600	19 278	1 606
3	3017	5	1	33,0	0,687%	1 850 000		22 720	1 893
3	3018	5	3	73,0	1,313%	3 350 000	12 600	43 406	3 617
3	3019	5	4	87,0	1,482%	3 800 000	800	49 008	4 084
3	3020	6	1	28,0	0,583%	1 525 000		19 278	1 606





#### Känslighetsanalys drift

Flerårskalkyl vid olika inflationsantaganden

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Driftsutbetalningar	1 475 881	1 639 655	1 672 448	1 705 897	1 740 015	1 774 815	1 952 296	2 147 526
Ränta	1 733 500	2 071 533	2 062 865	2 054 198	2 045 530	2 036 863	1 993 525	1 950 188
Amortering	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700	346 700
Inflation - 1 %	1 461 122	1 623 258	1 655 723	1 688 838	1 722 614	1 757 067	1 932 773	2 126 051
Inflation + 1 %	1 490 640	1 656 051	1 689 172	1 722 956	1 757 415	1 792 563	1 971 819	2 169 001
Per kvm vid 2 %	667	761	766	771	775	780	806	834
Per kvm -1 %	665	758	763	767	772	777	802	830
Per kvm +1 %	670	765	769	774	779	784	809	838

Årsavgifterna kostnadskalkylens flerårskalkyl ökar med 2 % per år, vilket medför ett visst överskott.

#### 7. Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01.

#### 8. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Las Vega, har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och i bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv.

Bostadsrättshavaren skall erlägga insats och i vissa fall upplåtelseavgift. Upplåtelseavgiften motsvarar de tillval som gjorts av bostadsrättshavaren. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlägga årsavgift i form av individuella konsumtionsavgifter för respektive bostadsrätt. Eget abonnemang för el tecknas av bostadsrättshavaren.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske när fastigheten (byggnaderna) är färdigställda. Sedan lägenheterna tillträtts av bostadsrättshavaren, skall densamme hålla lägenheten tillgänglig för eventuella efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av säljaren. Bostadsrättshavaren har ej rätt till ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknandet av den ekonomiska planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Las Vega (769634-0004), Haninge och får i anledning av detta uppdrag avge intyg enligt följande.

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.

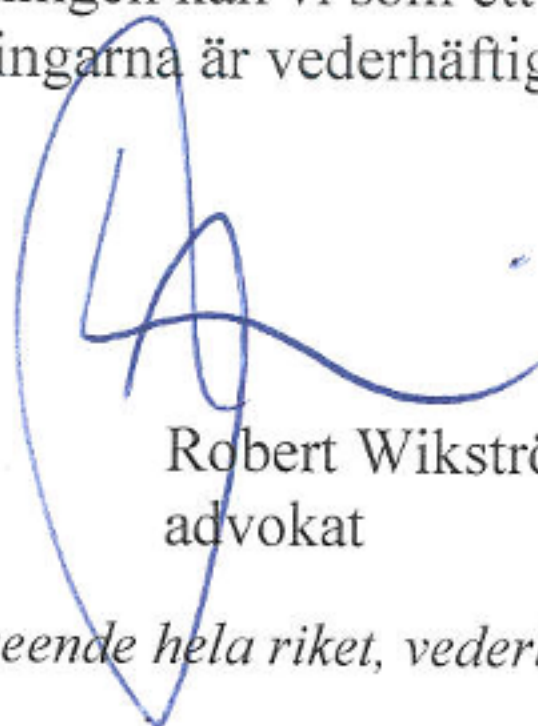
Föreningen kommer att inneha 103 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt, i två huskroppar belägna i anslutning till varandra varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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 13 februari 2019



Bo Wolwan  
Jur kand



Robert Wikström  
advokat

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

### **Handlingar tillgängliga till grund för intyg**

Registreringsbevis	2018-12-18
Stadgar	2017-02-20
Fastighetsdatautdrag	2019-02-06
Taxeringsvärdeberäkning	2018-08-30
Byggnadslov	2017-06-21
Entreprenadavtal	2017-05-22
Fastighetsöverlåtelseavtal	2016-05-23
Köpebrev	2017-10-23
Revisorsintyg	2017-03-21
Finansieringsoffert	2018-12-12
Fastighetsförsäkringsoffert	2019-01-22
Fullgörandegaranti	2017-08-30
Garanti osålda lägenheter	2017-03-30
Stämmoprotokoll slutlig kostnad	2019-01-17
Platsskisser	--
Mäklarintyg	2019-02-12
KA-intyg	2019-02-12