

Bostadsrättsföreningen Urban Village Glasberga 1

Södertälje kommun

Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning	2
C.	Anskaffningskostnad	4
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	5
	Kostnader	5
	Intäkter	6
F.	Lägenhetsförteckning	7
G.	Nyckeltal	7
H.	Ekonomisk prognos	7
I.	Känslighetsanalys	8
J.	Särskilda förutsättningar	10

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Urban Village Glasberga 1 med organisationsnummer 769632-7936 (nedan kallad föreningen), som registrerats hos Bolagsverket 2016-08-25, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningen har genom nyproduktion uppfört 38 bostadsrättslägenheter som friliggande villor med tillhörande parkeringsplatser, en gemensam lek- och umgängesyta samt tillhörande gångstråk och lokalgator.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Glasberga 1:416, Glasberga 1:419, Glasberga 1:426 samt Glasberga 1:434 i Södertälje kommun genom att förvärva bolaget Urban Village Fastighet AB med organisationsnummer 559063-4712 i vilken fastigheterna fanns. Fastigheterna har genom transportköp överförts till föreningen direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheterna med lagfart.

Projektets byggdel upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode av Eneby Bygg i Järna AB (org.nr 556795-2436) samt ett uppdragsavtal med Urban Village AB (org.nr 559061-6263). Produktionen påbörjades i februari 2017. Under entreprenadtiden har erforderliga försäkringar tecknats. Fastigheterna kommer efter överlämnandet av entreprenaden att försäkras till fullvärde (inkl bostadsrättstillägg).

Förhandsavtal har tecknats med köpare. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december 2017. Inflyttning sker efter godkänd slutbesiktning och beräknas påbörjas i februari 2018. Urban Village AB garanterar att förvärva eventuella osålda lägenheter av föreningen.

B. Beskrivning

Fastighetsbeteckning:	Glasberga 1:416, Glasberga 1:419, Glasberga 1:426 samt Glasberga 1:434
Kommun:	Södertälje kommun
Adress:	Dagsverksgatan, Carin Horns gata, Fina Svenséns gata
Tomtareal:	Totalt 15 552 kvm
Antal bostadslägenheter:	38
Bostadsarea:	4 674 kvm
Parkering:	76

Servitut:	Inga servitut belastar fastigheterna.
Prel tax.värde mark:	18 021 000 kronor
Prel tax.värde byggnader:	34 546 000 kronor
Övrig information:	Bygglov delgivet 2017-01-10. Beslutsnr: SBN2016-02309, SBN2016-02310, SBN2016-02311, SBN2016-02313

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt VA. Individuell mätning.
Uppvärmning:	Alla lägenheter är enskilt anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet.
El:	Alla lägenheter är enskilt anslutna till det kommunala elnätet. En gemensam anslutning för belysning av gemensamma ytor.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.
TV/Tele/Data:	Alla lägenheter är enskilt anslutna till Telge stadsnät.
Parkering:	Till varje lägenhet hör två parkeringsplatser varav 8 st är en intilliggande carport för (1) bil.
Post/tidningar:	Alla lägenheter har egen postlåda placerad utanför lägenhet eller vid samlingsplats.
Sophantering:	Alla lägenheter har plats för 2 sopkärl utanför lägenhet eller vid samlingsplats.
Gård:	Gemensam lek- och grillplats samt ett gångstråk.
Övrigt:	Lokalgator från Fina Svenséns gata samt Carin Horns gata.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2-våningar ovan mark
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä, bjälklag av trä
Tak:	Takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Takpapp
Uteplatser:	Trätrall
Fönster:	3-glas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas

Trappa:	Invändig trätrappa
Förråd:	Ca 7 kvm oisolerat på betongplatta med markisolering.

Lägenhetsbeskrivning

Entré:	Klinker, målade väggar och tak, hatthylla, städskåp, uppvärmning med golvvärme
Kök:	Parkett, målade väggar och tak, spishäll, kyl och frys, integrerad diskmaskin, micro, ugn, fläkt, skåp och bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via golvvärme
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak, uppvärmning via golvvärme
Tvätt:	Klinker på golv, målade väggar och tak, tvättmaskin och torktumlare, väggskåp och diskho, teknikutrymme för installationer, uppvärmning via golvvärme
Inbyggd garderob under trappa:	Parkett, målade väggar, klädstång, uppvärmning med golvvärme
WC/Dusch:	Kakel/klinker på vägg och golv, kommod, spegelskåp, wc, dusch med duschväggar, spottar i tak, uppvärmning via golvvärme
Badrum:	Kakel/klinker på vägg och golv, kommod, spegelskåp, wc, badkar, plafondbelysning i tak, uppvärmning via golvvärme
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak, uppvärmning via radiatorer på övre plan

C. Anskaffningskostnad

Aktier, fastighet och entreprenader inkl lagfart, byggnadskrediv	181 610 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	181 660 000

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i Urban Village Fastighet AB minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Tack vare denna prismekanism förändras inte den totala anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen. För att garantera att anskaffningskostnaden inte ska bli högre har avtal träffats mellan bostadsrättsföreningen, entreprenören och Urban Village AB. Därmed är den slutliga anskaffningskostnaden fast och slutligt fastställd.

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1 som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten. Nedan angivna lån, tider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras. Lånevillkoren för lånen är baserade på en offert från SEB med tillägg om i genomsnitt drygt 160 baspunkter som säkerhetsmarginal. Den slutliga marginalen avser föreningen i första hand nyttja till amortering.

Fastighetslån	Belopp	Ränta		Amortering	Summa
	kronor	Procent	Kronor	kronor	kronor
1 år 1a)	18 333 333	3,00%	550 000	18 333	568 333
3 år 1b)	18 333 333	3,00%	550 000	18 333	568 333
5 år 1c)	18 333 333	3,00%	550 000	18 333	568 333
Summa fastighetslån	54 999 999				
Upplåtelseavgifter	31 664 256				
Insatser	94 995 745				
Summa finansiering	181 660 000				
Räntekostnad och amortering år 1			1 650 000	55 000	1 705 000

Not 1a) År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kostnader

Kapitalkostnader, kronor

Räntekostnader	1 650 000
Amortering	55 000
Summa kapitalkostnader	1 705 000

Driftkostnader, kronor

Fastighetsskötsel	54 000
Ekonomisk förvaltning	57 000
Styrelse och revisorer	44 000
Snöröjning	35 000
Försäkringar	50 000
Vatten och avlopp	200 655
Driftmarginal	31 322
Summa driftkostnader	471 977

Not. Kostnader redovisas inklusive moms i förekommande fall. Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Avsättning för fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/kvm BOA), kronor

141 000

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor

2 317 977

I avgiften ingår en uppskattad förbrukning av kallvatten om 130 kbm/år och hushåll. Föreningen preliminärdebiterar medlemmarna och gör en årlig avläsning via undermätare för justering.

I avgiften ingår drift och skötsel av gemensamma ytor. Drift och skötsel av upplåtelseområden sköts enskilt av respektive bostadsrättsinnehavare och ingår därför inte i avgiften.

I avgiften ingår inte abonnemang för fjärrvärme, sopor, bredband/TV/telefoni samt hushålllets elanvändning. Dessa tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren.

Intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäkter, kronor

Årsavgift bostäder, 453 kr/kvm BOA	2 117 322
Årsavgift för preliminär kostnad för vattenförbrukning bostäder, 43 kr/kvm BOA	200 655
Summa beräknade årliga intäkter, år 1	2 317 977

F. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Antal kvm BOA	Antal ROK	Beteckning	Andelstal %	Årsavgift exkl vatten	Årsavgift prel debitering vatten	Summa årsavgift	Månadsavgift	Värme, el och sopor, ca	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats o uppl.avg.
1	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	800 112 kr	3 300 000 kr
2	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
3	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
4	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
5	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	1 095 112 kr	3 595 000 kr
6	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
7	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	1 050 112 kr	3 550 000 kr
8	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	850 112 kr	3 350 000 kr
9	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
10	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
11	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
12	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	825 112 kr	3 325 000 kr
13	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
14	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	850 112 kr	3 350 000 kr
15	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	925 112 kr	3 425 000 kr
16	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	495 112 kr	2 995 000 kr
17	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	495 112 kr	2 995 000 kr
18	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	575 112 kr	3 075 000 kr
19	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	575 112 kr	3 075 000 kr
20	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	595 112 kr	3 095 000 kr
21	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	575 112 kr	3 075 000 kr
22	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	575 112 kr	3 075 000 kr
23	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	575 112 kr	3 075 000 kr
24	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	895 112 kr	3 395 000 kr
25	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
26	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
27	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
28	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	995 112 kr	3 495 000 kr
29	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	695 112 kr	3 195 000 kr
30	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	695 112 kr	3 195 000 kr
31	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	695 112 kr	3 195 000 kr
32	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	795 112 kr	3 295 000 kr
33	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	1 095 112 kr	3 595 000 kr
34	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	975 112 kr	3 475 000 kr
35	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	975 112 kr	3 475 000 kr
36	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	975 112 kr	3 475 000 kr
37	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	975 112 kr	3 475 000 kr
38	123	5	M	2,6316	55 719 kr	5 280 kr	60 999 kr	5 083 kr	1 600 kr	2 499 888 kr	1 095 112 kr	3 595 000 kr
	4674			100	2 117 322 kr	200 640 kr	2 317 962 kr	193 164 kr	60 800 kr	94 995 744 kr	31 664 256 kr	126 660 000 kr

Beckning M: Mark/ uteplats som ingår i bostadsrätten.

I respektive upplåtelse ingår även mark (upplåtelseområde) i anslutning till lägenheten. Andelstal är beräknat utifrån beräknad BOA. Förråd, carport, uteplats och upplåtelseområde utgör ej grund för beräkning av andelstal.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	38 866
Belåning kr per kvm BOA	11 767
Driftkostnad kr per kvm BOA	101 inkl. prel. debitering vatten (43 kr/kvm år)
Årsavgift kr per kvm BOA	496 inkl. prel. debitering vatten (43 kr/kvm år)

H. Ekonomisk prognos

Prognosen nedan utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antaganden. Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat ska

bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar. Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

År	1	2	3	4	5	6	11
<i>År 1 är första året enligt ekonomisk plan</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<i>(Anser prisläge i nominella tal aktuellt år)</i>							
1. RÄNTEKOSTNADER	1 650 000	1 648 350	1 646 700	1 645 050	1 643 400	1 641 750	1 626 787
<i>Låneräntor</i>	1 650 000	1 648 350	1 646 700	1 645 050	1 643 400	1 641 750	1 626 787
2. DRIFTSKOSTNADER	471 977	481 416	491 044	500 865	510 883	521 101	575 337
<i>Driftskostnader</i>	271 322	276 748	282 283	287 929	293 688	299 562	330 740
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	196 000	198 820	201 696	204 630	207 623	237 763	302 645
<i>Amorteringar, lån</i>	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	82 088	130 767
<i>Avsättningar, underhåll</i>	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
<i>Låneräntor, viktat medel</i>	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<i>Inflation</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Total BOA</i>	4 674	4 674	4 674	4 674	4 674	4 674	4 674
ÅRSavgIFT							
<i>Årsavgifter</i>	2 317 977	2 328 586	2 339 440	2 350 545	2 361 906	2 400 614	2 504 769
<i>Kostnader per m² BOA</i>	496	498	501	503	505	514	536
<i>Resultat före avskrivningar</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Avskrivningar</i>	1 412 250	1 412 250	1 412 250	1 412 250	1 412 250	1 412 250	1 412 250
<i>Resultat efter avskrivningar</i>	-1 412 250	-1 412 250	-1 412 250	-1 412 250	-1 412 250	-1 412 250	-1 412 250

Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra redovisningsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan vilket innebär att föreningen löpande kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet eller medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen.

I. Känslighetsanalys

Nedan visas hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäderna. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år. Förändrad inflation innebär att den i ekonomisk prognos redovisade driftkostnaden har räknats om utifrån att inflationen ökat med en procentenhet per år från 2% till 3% medan övriga kostnader och intäkter är oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 för första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	2 317 977	2 328 586	2 339 440	2 350 545	2 361 906	2 400 614	2 504 769
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	496	498	501	503	505	514	536
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	2 867 977	2 878 036	2 888 340	2 898 895	2 909 706	2 947 864	3 047 031
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	614	616	618	620	623	631	652
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 317 977	2 333 306	2 349 116	2 365 422	2 382 237	2 426 663	2 563 729
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	496	499	503	506	510	519	549

J. Särskilda förutsättningar

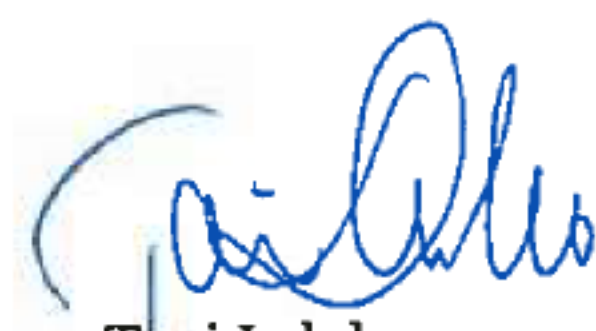
1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årlig avgift i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning för fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för hushållsel, fjärrvärme, bredband, telefoni och TV.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detsamma gäller till bostadsrätten upplåten mark.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkas inte de fastställda insatserna.
8. Bostadsrättshavarna skall ha giltig hemförsäkring.

Stockholm, datum 21/9 2017

För Bostadsrättsföreningen Urban Village Glasberga 1


Christer Bentzer


Hans Lindström


Toni Lahdo

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Urban Village Glasberga 1 org.nr. 769632-7936, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Stockholm 2017-09-29



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2017-09-29



Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Brf Urban Village Glasberga 1, 769632-7936

Registreringsbevis Brf Urban Village Glasberga 1
stadgar,
fastighetsdatautdrag,
lägenhetsvärdering Fastighetsbyrån Södertälje,
bankoffert, byggnadskreditiv och kontoutdrag SEB,
beräkning taxeringsvärde,
totalentreprenadavtal m AF Eneby Bygg i Järna AB,
aktieöverlåtelseavtal,
tillägg till aktieöverlåtelseavtal,
specifikation anskaffningskostnad,
bygglov,
tillstånd att ta emot förskott Bolagsverket,
uppdragsavtal,
avtal angående ansvar för osålda lägenheter och årsavgifter,
avtal och ansvar för slutlig entreprenadkostnad,
avtal om övertagande av betalningsansvar,
årsredovisning och registreringsbevis Steneken Holding AB