

Bostadsrättsföreningen Brf Eds Ängar

Upplands Väsby kommun

769634-6514

EKONOMISK PLAN

2018-03-06

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-4
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 5
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 6
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 6-7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 7-8
G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 9
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16	SID 10
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 12
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Eds Ängar med säte i Upplands Väsby kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-04-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Edsby 1:76 belägna i Upplands Väsby kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i april 2018.

Inflyttning beräknas påbörjas under oktober månad 2018.

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 Besqab Projektutveckling AB, överlåtet på föreningen 2017-11-20, och på köp av fastigheten **Edsby 1:76, Upplands Väsby kommun**.

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 Handelsbanken.

GAR-BO Försäkring AB 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

Fastigheten är belägen i Upplands Väsby kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Edsby 1:76	17 978 m ²
Summa	17 978 m²

Fastigheten är upplåtna med äganderätt.

ADRESS: Allétorget 3, 5, 7, 9
 Timotejgatan 1-17 och 9-21
 Luserngatan 1-10
 Rödlklövergatan 2, 4, 6, 8, 10
 Aälvsvandavägen 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36
 194 41 Upplands Väsby

FASTIGHETERNA OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten uppförs 55 småhus som radhus, kedjehus och fristående villa med egen ingång samt omgivande finplanerad mark.

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

Boarea: c:a 7 266 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

FÖRRÅD

Eget förråd finns i anslutning till varje bostad.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH G:A

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggning map gård med Väsbyhem map drift och underhåll. GA är ännu inte klar.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK

Ytbeläggningar på mark: Marksten vid entréer och uteplatser. Uteplats/terass av trä. Tomtmark med plantering och gräsytor enl tomtritning.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning med isolerad betongplatta på mark.

STOMME/FASAD

Bärande stomme av prefabricerade träelement med utvändigt beklädnad av trä. Lägenhetsskiljande vägg beklädda av gips på regelstomme och isolering. Bjälklag av trä.

TAKKONSTRUKTION

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

STOMKOMPLETTERING

Innerväggar av gips på regelstomme. Badrumsväggar med godkänt skivmaterial. Fönster/ fönsterdörrar av trä/aluminium. Balkongräcken av smide. Invändig trappa av trä. Ytterdörrar av trä.

INREDNING

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

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Frånluftsvärmepump med värmeväxlare belägen i klv/badrum i varje enskild bostad. Vattenburen golvvärme i rum på entréplan samt våtrum på plan 2. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare. Diskmaskin.

EL, FIBER, TELE

Enskild matning per lägenhet (eget elabonnemang) av hushållsel, gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, uttag för TV/data/telefoni, batteridrivna brandvarnare.

Husen är anslutna till fibernätet i området. Abonnemang tecknas särskilt per lägenhet för önskat utbud.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

HALL

GOLV: Klinker
SOCKEL: Trä, målad
VÄGG: Målad
TAK: Målat

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat

BADRUM / DUSCHRUM

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Trä, vitmålad
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

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 och fläkt.

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	253 700 000
Köpeavtal mark	63 400 000
Likviditetsreserv	100 000
<hr/>	
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	317 200 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	125 226 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	39 892 000

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.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

LÅN ¹	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	24 666 667	5 år	3,40%	0	838 667	838 667
Lån 2	24 666 667	2 år	3,00%	0	740 000	740 000
Lån 3	24 666 666	3 mån	2,60%	370 000	641 333	1 011 333
SUMMA	74 000 000	(Snittränta	3,00%)	370 000	2 220 000	2 590 000
Insatser	232 200 000					
Upplåtelseavgifter	11 000 000					
Investeringsmoms	0					
SUMMA INSATSER, LÅN MM	317 200 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	2 220 000
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	254 310
Tomträttsavgäld	0
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	570 000
Oförutsedda kostnader	300 054
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	1 124 364
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	3 344 364

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 102 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Lånen beräknas amorteras på 120 år 0,5 % de första 15 åren och sedan 0,89 %

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 färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 253 700 000 kr/120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2018031904781

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	0	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	30 000	
Kallvatten/Avlopp	10 000	
Hushållsavfall (sopsug)	0	
Källsortering	0	
Grovsopor	40 000	
Trädgårdsskötsel	30 000	
Drift gemenam gård med Väsbyhem	40 000	
Vinterunderhåll	45 000	
Kabel-TV/Internet	0	
Teknisk skötsel	0	
Serviceavtal Hiss	0	
Serviceavtal Jour	0	
Fastighetsförsäkring	100 000	
Samfällighetskostnader	50 000	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	0	
Styrelsearvoden	55 000	
Revisionsarvoden	30 000	
Ekonomiskt förvaltningsarvode	90 000	
	<u>570 000</u>	570 000
Fastighetsskatt bostäder	<u>0</u>	0
	0	
SUMMA KOSTNADER		570 000

⁴ Kostnader för hushållsel, uppvärmning, vatten, hushållsavfall 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. Värme/ uppvärmt vatten ca 1 000 kr/mån. Hushållsavfall c:a 150 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		3 305 964 kr
Markparkering	8 platser * 400 hyra/månad	38 400 kr
SUMMA INTÄKTER		3 344 364 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

55

2018031904782

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad
5-04	5	124	1,7352	4 000 000	200 000	4 200 000	57 366	4 781
5-06	5	124	1,7352	3 975 000	200 000	4 175 000	57 366	4 781
5-08	5	124	1,7352	3 975 000	200 000	4 175 000	57 366	4 781
5-10	5	124	1,7352	3 950 000	200 000	4 150 000	57 366	4 781
5-12	5	124	1,7352	3 900 000	200 000	4 100 000	57 366	4 781
5-14	5	124	1,7352	4 150 000	200 000	4 350 000	57 366	4 781
5-16	5	124	1,7352	4 150 000	200 000	4 350 000	57 366	4 781
5-18	5	124	1,7352	3 750 000	200 000	3 950 000	57 366	4 781
5-20	5	124	1,7352	3 800 000	200 000	4 000 000	57 366	4 781
5-22	5	124	1,7352	3 900 000	200 000	4 100 000	57 366	4 781
5-24	5	124	1,7352	4 000 000	200 000	4 200 000	57 366	4 781
5-26	5	124	1,7352	4 050 000	200 000	4 250 000	57 366	4 781
5-28	5	124	1,7352	3 800 000	200 000	4 000 000	57 366	4 781
5-30	5	124	1,7352	3 700 000	200 000	3 900 000	57 366	4 781
5-32	5	124	1,7352	3 600 000	200 000	3 800 000	57 366	4 781
5-34	5	124	1,7352	3 550 000	200 000	3 750 000	57 366	4 781
5-36	5	124	1,7352	3 850 000	200 000	4 050 000	57 366	4 781
4-10	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
4-08	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-06	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-04	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-02	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-15	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-13	5	131	1,8023	4 300 000	200 000	4 500 000	59 584	4 965
2-11	5	131	1,8023	4 350 000	200 000	4 550 000	59 584	4 965
2-09	5	131	1,8023	4 350 000	200 000	4 550 000	59 584	4 965
2-07	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-05	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-03	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-01	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-16	5	131	1,8023	4 150 000	200 000	4 350 000	59 584	4 965
2-14	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-12	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-10	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-08	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-06	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-04	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-02	5	131	1,8023	4 250 000	200 000	4 450 000	59 584	4 965
2-21	5	131	1,8023	4 550 000	200 000	4 750 000	59 584	4 965
2-19	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-17	5	131	1,8023	4 500 000	200 000	4 700 000	59 584	4 965
1-03	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
1-05	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
1-07	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
1-09	5	131	1,8023	4 200 000	200 000	4 400 000	59 584	4 965
3-01	6	149	2,0036	4 700 000	200 000	4 900 000	66 239	5 520
3-03	6	149	2,0036	4 650 000	200 000	4 850 000	66 239	5 520
3-05	6	149	2,0036	4 400 000	200 000	4 600 000	66 239	5 520
3-07	6	149	2,0036	4 300 000	200 000	4 500 000	66 239	5 520
3-09	6	149	2,0036	4 500 000	200 000	4 700 000	66 239	5 520
3-02	6	149	2,0036	5 150 000	200 000	5 350 000	66 239	5 520
3-04	6	149	2,0036	5 050 000	200 000	5 250 000	66 239	5 520
3-06	6	149	2,0036	5 050 000	200 000	5 250 000	66 239	5 520
3-08	6	149	2,0036	4 850 000	200 000	5 050 000	66 239	5 520
3-10	6	149	2,0036	5 100 000	200 000	5 300 000	66 239	5 520
Differens			0,0012					
SUMMA		55	7 266	100,0000	232 200 000	11 000 000	243 200 000	3 305 964

Andelstalen är beräknade i relation till ytomta och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 35 kr * 7 266 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	Belopp	Akkumulerat
1	254 310	254 310
2	255 582	509 892
3	256 859	766 751
4	258 144	1 024 895
5	259 434	1 284 329
6	260 732	1 545 061
7	262 035	1 807 096
8	263 345	2 070 442
9	264 662	2 335 104
10	265 986	2 601 089
11	267 315	2 868 405
12	268 652	3 137 057
13	269 995	3 407 052
14	271 345	3 678 397
15	272 702	3 951 099
16	274 065	4 225 165
17	275 436	4 500 601
18	276 813	4 777 414
19	278 197	5 055 611
20	279 588	5 335 199
21	280 986	5 616 185
22	282 391	5 898 576
23	283 803	6 182 379
24	285 222	6 467 601
25	286 648	6 754 249
SUMMA	6 754 249	

Anm. Beloppen är avrundade

2018031904783

I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

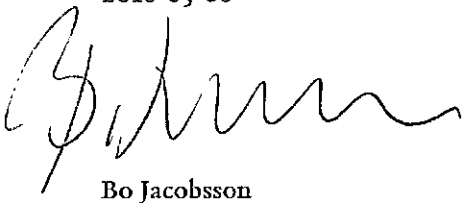
2018031904785

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	3 305 964 (455)	3 372 083 (464)	3 439 525 (473)	3 508 315 (483)	3 578 482 (492)	3 650 051 (502)	4 029 952 (555)	4 449 392 (612)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 045 964 (557)	4 108 383 (565)	4 172 125 (574)	4 237 215 (583)	4 303 682 (592)	4 371 551 (602)	4 732 952 (651)	5 133 892 (707)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	4 785 964 (659)	4 844 683 (667)	4 904 725 (675)	4 966 115 (683)	5 028 882 (692)	5 093 051 (701)	5 435 952 (748)	5 818 392 (801)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 565 964 (353)	2 635 783 (363)	2 706 925 (373)	2 779 415 (383)	2 853 282 (393)	2 928 551 (403)	3 326 952 (458)	3 764 892 (518)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 311 664 (456)	3 377 897 (465)	3 445 455 (474)	3 514 364 (484)	3 584 652 (493)	3 656 345 (503)	4 036 900 (556)	4 457 064 (613)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 317 364 (457)	3 389 525 (466)	3 463 304 (477)	3 538 738 (487)	3 615 866 (498)	3 694 727 (508)	4 116 478 (567)	4 588 050 (631)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	3 323 064 (457)	3 401 267 (468)	3 481 504 (479)	3 563 835 (490)	3 648 319 (502)	3 735 022 (514)	4 204 176 (579)	4 739 581 (652)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad	43 655 kr							
Insats	31 957 kr							
Upplåtelseavgift	1 514 kr							
Lån	10 184 kr							
Årsavgifter	455 kr							
Drift	78 kr							
Beläningsgrad	23,33 %							
Amortering	50,92 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avskrivning	291 kr							
Kassaflöde	39 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	136 kr							

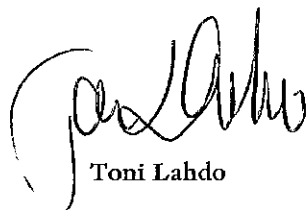
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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.

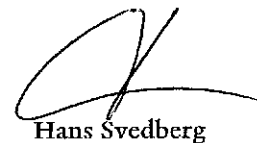
2018-03-06



Bo Jacobsson



Toni Lahdo



Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Eds Ångar med org.nr 769634-6514, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-03-13



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-03-06

Stadgar för Brf Eds Ängar registrerade 2017-04-26

Registreringsbevis för Brf Eds Ängar

Bygglövs för uppförande av bostäder på fastigheten Edsby 1:76, Upplands Väsby kommun, dat. 2017-10-09

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Eds Ängar, dat. 2017-11-20

Köpekontrakt gällande fastigheten Edsby 1:76, Upplands Väsby kommun, tecknat mellan Besqab Mark AB och Brf Eds Ängar dat. 2017-09-29

Köpebrev avseende fastigheten Edsby 1:76 dat. 2017-10-10

Offert för finansieringen av Brf Eds Ängar dat. 2017-09-13

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

