

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista

Organisationsnummer: 769633-7620

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	5
Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2019	5
Preliminär finansieringsplan	6
Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetssammanställning.....	8
Nyckeltal	10
Ekonomisk prognos	11
Känslighetsanalys	12

Till den Ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista (org.nr 769633-7620), (nedan Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 2018-02-08 för Föreningens verksamhet. Samma dag intygsgavs kostnadskalkylen.

Ur fastigheten Kista Selfoss 1 har tre nya fastigheter bildats; Stockholm Selfoss 2, Stockholm Selfoss 3 samt Stockholm Selfoss 4. På fastigheterna uppförs totalt 276 lägenheter i flerbostadshus om 5-8 våningar. Brf Reykjavik i Kista utgör den första etappen om totalt 69 lägenheter och är lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Selfoss 2. Därtill uppförs ett parkeringsgarage med 237 parkeringsplatser som kommer att ägas och delägarförvaltas via en gemensamhetsanläggning. Brf Reykjaviks andelstal i gemensamhetsanläggningen kommer uppgå till 20,8%.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Selfoss 2 genom ett förvärv av Bostadsrättsföreningen SHH Projekt nr 47 (org.nr 769633-6291) i vilken fastigheten fanns. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Marklov erhöles 2017-12-06 och bygglov för bostadshuset erhöles 2018-07-12. Byggstarten för hus ägde rum i september 2018. Byggprojektet genomförs med Selfoss Produktion AB som totalentreprenör med COBAB Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar har tecknats för entreprenaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i januari 2020 och inflyttning beräknas ske i april 2020. Föreningen har tecknat förhandsavtal för samtliga lägenheter. Selfoss Invest AB har åtagit sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej sålda lägenheter. Selfoss Invest AB har även åtagit sig att betala årsavgiften för osålda lägenheter fram till dess att de förvärvas.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (November 2019) kända förhållanden.

Handwritten signature

Handwritten mark

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral och teknikrum i byggnaderna.
Undercentral:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare är placerad i undercentral och teknikrum.
Hushållsel:	Samtliga lägenheter har egna abonnemang för hushållsel.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/Tele/Data:	Lägenheterna är anslutna till ett bredbandsnät (Telia 3Play), vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang
Parkering:	Parkering kan hyras i garage.
Cykelställ:	Cykelställ placeras på innergården samt i förråd i garage
Post/tidningar:	Postboxar och tidningshållare
Sophantering:	Rullkärl i soprum
Gård:	Gården består av grusade ytor, asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar samt plats för lek och utegym.
Förråd	Förråd i respektive lägenhet samt i garage

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade filigranbjälklag i betong. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Prefabricerade balkonger i stål och betong samt trappor i betong.
Fasadbehandling:	Puts och plåt
Yttertak:	Papp
Balkong/uteplats:	Nästan samtliga lägenheter på plan 1-6 har balkong. Lägenheter i entréplan har uteplatser med trätrall.
Fönster:	Träfönster med ytterbågar av aluminium.
Lägenhetsdörrar:	S-33 klass 1, målade
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Beskrivning av fastigheten

Beteckning:	Stockholm Selfoss 2
Kommun:	Kista
Adress:	Kista gårdsväg 16-18
Postnr:	164 55
Tomtareal:	1 555 kvm
Detaljplan:	Laga kraft 2015-03-27

Byggnad

Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 7 våningsplan
Byggnadsår:	2018-2020
Bostäder:	69 lägenheter, totalt 2 718 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning
Parkering:	parkeringar inkl besök/handikapplatser
Övrig information:	Del i gemensamhetsanläggning för parkering, del i gemensamhetsanläggning för gård, ga:1 och ga:2 (under bildande)

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet (Stockholm Selfoss 2) kommer att vara delägare i två gemensamhetsanläggningar som utgörs av 237 parkeringsplatser i garage, förråd, soprum, undercentraler, gemensam portik, en gemensam gård med cykelställ, lekplats, uteplatser, träd, växter, buskar, gräsmattor och gångvägar m.m. Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning och föreningens andel i gemensamhetsanläggning ga:1 och ga:2 kommer uppgå till 20,8% (baserat på antal kvm BOA).

Garagets parkeringsplatser kommer att hyras ut via operatör till externa parter och till föreningens medlemmar. Föreningens intäkter och kostnader kommer att fördelas enligt andelstal i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, i förekommande fall städskåp, hatthylla och tapetserade väggar
Kök och matplats:	Parkett, ugn och induktionshäll, kombi kyl/frys alt kyl och frys, diskmaskin i 2-4 RoK, spiskåpa, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, toalettpappershållare.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar
Övriga rum:	Parkett, målade väggar. Kompletterande garderober och linneskåp efter lägenhetsstorlek

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med januari 2020 och tillträde/inflyttning beräknas att ske från och med april 2020.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	172 110 000
Beräknad anskaffningskostnad	172 110 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020

Mark	19 000 000
Byggnad	53 816 000
Summa	72 816 000

Handwritten initials/signature

Preliminär finansieringsplan

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta marginal	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
Lån bostäder							
Bindningstid 3 år	15 627 925	5 750	2,11%	1,20%	329 749	78 140	407 889
Bindningstid 5 år	25 372 075	9 335	2,34%	1,20%	593 707	126 860	720 567
Summa	41 000 000	15 085					
Insatser	131 110 000	48 239					
Summa finansiering år 1	172 110 000				923 456	205 000	1 128 456

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2019-10-29 med ett tillägg om ca 120 punkters säkerhetsmarginal, vilket motsvarar 492 000 kr eller 181 kr/kvm BOA. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% årligen. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av in-teckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	340	923 456
Amortering	75	205 000
Avskrivningar*	477	1 295 173
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	415	1 128 456

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	8	21 743
Fastighetsförvaltning	20	54 358
Tillsyn och skötsel	50	135 895
Administration	20	54 358
Vattenförbrukning	40	108 716
Fastighetselförbrukning inklusive tillskottsvärme	24	65 230
Städning	16	43 486
Sophämtning	8	21 743
Värmeförbrukning	60	163 074
Reparationer	10	27 179
TV grundutbud, bredband	62	168 705
Styrelsearvoden	7	20 000
GA (parkeringshus + gård)	45	122 306
Driftreserv	45	122 306
Summa driftskostnader**	415	1 129 098

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 **2 257 554**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning 100 000

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	923 456
Amorteringar	205 000
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	100 000
Driftkostnader bostäder	1 129 098
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 357 554

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för bilupställningsplats och telefoni. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	663	1 801 522
Parkering garage (864 kr/p/mån exkl moms), förråd (200 kr/förråd/mån)***		556 032
Ränteintäkter		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 357 554

*** Intäkterna för parkering motsvarar Brf Reykjaviks andel av det totala antalet P-platser (237 st). Intäkterna för förråd motsvarar 20 st förråd.

MW
h

Lägenhetssammanställning

Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Andels- tal insats i %	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Insats Kr	Kommentar
1-0901	-1	2	38,5	1,41653	1,17840	25 574	2 131	204	1 545 000	
1-0902	-1	3	72,5	2,66750	2,17375	46 000	3 833	204	2 850 000	
1-1001	E	1	33,2	1,22153	1,21654	22 390	1 866	204	1 595 000	Balkong
1-1002	E	1	33,2	1,22153	1,21654	22 390	1 866	204	1 595 000	Uteplats
1-1003	E	1	25,6	0,94190	1,06399	17 825	1 485	204	1 395 000	Uteplats
1-1004	E	1	33,3	1,22521	1,21654	22 450	1 871	204	1 595 000	Uteplats
1-1005	E	2	46,7	1,71824	1,40722	30 501	2 542	204	1 845 000	
1-1006	E	1	33,2	1,22153	1,21654	22 390	1 866	204	1 595 000	Balkong
1-1101	1	2	44,6	1,64097	1,52162	29 239	2 437	204	1 995 000	Balkong
1-1102	1	2	40,4	1,48644	1,44535	26 716	2 226	204	1 895 000	Balkong
1-1103	1	1	25,6	0,94190	1,10213	17 825	1 485	204	1 445 000	Balkong
1-1104	1	1	33,3	1,22521	1,25467	22 450	1 871	204	1 645 000	Balkong
1-1105	1	2	46,7	1,71824	1,59789	30 501	2 542	204	2 095 000	Balkong
1-1106	1	2	44,6	1,64097	1,52162	29 239	2 437	204	1 995 000	Balkong
1-1201	2	2	44,6	1,64097	1,55976	29 239	2 437	204	2 045 000	Balkong
1-1202	2	2	40,4	1,48644	1,48349	26 716	2 226	204	1 945 000	Balkong
1-1203	2	1	25,6	0,94190	1,14026	17 825	1 485	204	1 495 000	Balkong
1-1204	2	1	33,3	1,22521	1,29281	22 450	1 871	204	1 695 000	Balkong
1-1205	2	2	46,7	1,71824	1,63603	30 501	2 542	204	2 145 000	Balkong
1-1206	2	2	44,6	1,64097	1,55976	29 239	2 437	204	2 045 000	Balkong
1-1301	3	2	44,6	1,64097	1,59789	29 239	2 437	204	2 095 000	Balkong
1-1302	3	2	40,4	1,48644	1,52162	26 716	2 226	204	1 995 000	Balkong
1-1303	3	1	25,6	0,94190	1,17840	17 825	1 485	204	1 545 000	Balkong
1-1304	3	1	33,3	1,22521	1,33094	22 450	1 871	204	1 745 000	Balkong
1-1305	3	2	46,7	1,71824	1,67417	30 501	2 542	204	2 195 000	Balkong
1-1306	3	2	44,6	1,64097	1,59789	29 239	2 437	204	2 095 000	Balkong
1-1401	4	2	44,6	1,64097	1,63603	29 239	2 437	204	2 145 000	Balkong
1-1402	4	2	40,4	1,48644	1,55976	26 716	2 226	204	2 045 000	Balkong
1-1403	4	1	25,6	0,94190	1,21654	17 825	1 485	204	1 595 000	Balkong
1-1404	4	1	33,3	1,22521	1,36908	22 450	1 871	204	1 795 000	Balkong
1-1405	4	2	46,7	1,71824	1,71230	30 501	2 542	204	2 245 000	Balkong
1-1406	4	2	44,6	1,64097	1,63603	29 239	2 437	204	2 145 000	Balkong
1-1501	5	1	33,7	1,23993	1,40722	22 691	1 891	204	1 845 000	Balkong
1-1502	5	2	40,7	1,49748	1,59789	26 896	2 241	204	2 095 000	Balkong
1-1503	5	1	25,9	0,95294	1,25467	18 005	1 500	204	1 645 000	Balkong
1-1504	5	1	33,6	1,23625	1,40722	22 631	1 886	204	1 845 000	Balkong
1-1505	5	2	47,5	1,74767	1,75044	30 981	2 582	204	2 295 000	Balkong
1-1506	5	1	33,8	1,24361	1,40722	22 751	1 896	204	1 845 000	Balkong
2-0901	-1	1	29,7	1,09276	1,02586	20 288	1 691	204	1 345 000	
2-1001	E	1	33,2	1,22153	1,14026	22 390	1 866	204	1 495 000	
2-1002	E	1	33,2	1,22153	1,21654	22 390	1 866	204	1 595 000	Uteplats
2-1003	E	1	31,5	1,15898	1,10213	21 369	1 781	204	1 445 000	Uteplats
2-1004	E	2	50,1	1,84333	1,63603	32 543	2 712	204	2 145 000	Uteplats
2-1005	E	1	33,2	1,22153	1,14026	22 390	1 866	204	1 495 000	
2-1101	1	2	44,6	1,64097	1,52162	29 239	2 437	204	1 995 000	Balkong

2-1102	1	2	40,4	1,48644	1,44535	26 716	2 226	204	1 895 000	Balkong
2-1103	1	1	31,5	1,15898	1,17840	21 369	1 781	204	1 545 000	Balkong
2-1104	1	2	50,1	1,84333	1,67417	32 543	2 712	204	2 195 000	Balkong
2-1105	1	2	44,6	1,64097	1,52162	29 239	2 437	204	1 995 000	Balkong
2-1201	2	2	44,6	1,64097	1,55976	29 239	2 437	204	2 045 000	Balkong
2-1202	2	2	40,4	1,48644	1,48349	26 716	2 226	204	1 945 000	Balkong
2-1203	2	1	31,5	1,15898	1,21654	21 369	1 781	204	1 595 000	Balkong
2-1204	2	2	50,1	1,84333	1,71230	32 543	2 712	204	2 245 000	Balkong
2-1205	2	2	44,6	1,64097	1,55976	29 239	2 437	204	2 045 000	Balkong
2-1301	3	2	44,6	1,64097	1,59789	29 239	2 437	204	2 095 000	Balkong
2-1302	3	2	40,4	1,48644	1,52162	26 716	2 226	204	1 995 000	Balkong
2-1303	3	1	31,5	1,15898	1,25467	21 369	1 781	204	1 645 000	Balkong
2-1304	3	2	50,1	1,84333	1,75044	32 543	2 712	204	2 295 000	Balkong
2-1305	3	2	44,6	1,64097	1,59789	29 239	2 437	204	2 095 000	Balkong
2-1401	4	2	44,6	1,64097	1,63603	29 239	2 437	204	2 145 000	Balkong
2-1402	4	2	40,4	1,48644	1,55976	26 716	2 226	204	2 045 000	Balkong
2-1403	4	1	31,5	1,15898	1,29281	21 369	1 781	204	1 695 000	Balkong
2-1404	4	2	50,1	1,84333	1,78857	32 543	2 712	204	2 345 000	Balkong
2-1405	4	2	44,6	1,64097	1,63603	29 239	2 437	204	2 145 000	Balkong
2-1501	5	1	33,7	1,23993	1,40722	22 691	1 891	204	1 845 000	Balkong
2-1502	5	2	40,7	1,49748	1,59789	26 896	2 241	204	2 095 000	Balkong
2-1503	5	1	31,8	1,17002	1,33094	21 549	1 796	204	1 745 000	Balkong
2-1504	5	2	50,1	1,84333	1,82671	32 543	2 712	204	2 395 000	Balkong
2-1505	5	1	33,7	1,23993	1,40722	22 691	1 891	204	1 845 000	Balkong
TOTAL			2 718	100,00000	100,00000	1 801 522	150 127		131 110 000	

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bredband, bredbandstelefonti och TV ingår i avgifter om 204 kr per månad och lägenhet.

AMW

h
u

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/kvm BOA	63 325
Insats/kvm BOA	48 239
Belåning/kvm BOA	15 085
Driftkostnader/kvm BOA	415
Årsavgift/kvm BOA	663
Intäkter parkering och förråd/kvm BOA	205
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-364
Avsättning/kvm BOA	37
Amortering/kvm BOA	75
Antal kvm boarea	2 718
Antal kvm BTA	3 397
Anskaffningskostnad/kvm BTA	50 665

MD

MD
h

Ekonomisk prognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 357 554	2 377 519	2 397 975	2 418 933	2 440 402	2 462 393	2 580 547	2 837 747
Räntor, lån	923 456	918 838	914 221	909 604	904 987	900 369	877 283	854 197
Total amortering	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000
Driftskostnader	1 129 098	1 151 680	1 174 714	1 198 208	1 222 172	1 246 616	1 376 365	1 519 618
Avsättning för underhåll	100 000	102 000	104 040	106 120	108 243	110 408	121 899	134 586
Ackumulerad avsättning	100 000	201 999	306 039	412 160	520 402	630 810	1 216 868	1 863 923
Avskrivningar*	1 295 173	1 295 173	1 295 173	1 295 173	1 295 173	1 295 173	1 295 173	1 295 173
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	124 346
Summa intäkter	2 357 554	2 377 519	2 397 975	2 418 933	2 440 402	2 462 393	2 580 547	2 837 747
Årsavgifter	1 801 522	1 810 366	1 819 479	1 828 867	1 838 535	1 848 489	1 902 747	2 089 401
Intäkter parkering	556 032	567 153	578 496	590 066	601 867	613 904	677 800	748 346
Ränteantagande, lån 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ränteantagande, lån 2	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%	2,11%
Ränteantagande, lån 3	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%
Ränteantagande, lån 4	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-990 174	-988 174	-986 134	-984 053	-981 930	-979 766	-968 274	-955 587
Kassaflöde/likviditet**	100 000	201 999	306 039	412 160	520 402	630 810	1 216 868	1 863 923

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	663	666	669	673	676	680	700	769
Antagen räntenivå + 1%	814	816	819	821	824	827	843	908
Antagen räntenivå + 2%	965	966	968	970	972	974	987	1 048
Antagen räntenivå - 1%	512	516	520	524	529	533	557	629
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	663	666	669	673	676	680	700	769
Antagen inflationsnivå + 1%	663	669	675	681	687	694	731	828
Antagen inflationsnivå + 2%	663	671	680	689	698	708	765	897
Antagen inflationsnivå - 1%	663	664	664	665	666	667	672	717

Stockholm, 2019-11-28

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista

Undertecknat av firmatecknare



Joel Sandin Persson



Anna-Karin Stöhre



Per Arne Mikael Stabo



Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 november 2019 för bostadsrättsföreningen Reykjavik, 769633-7620.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

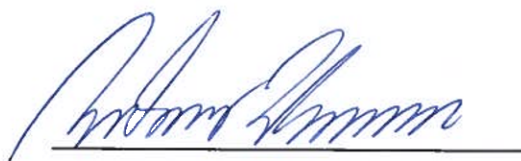
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-11-28



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-11-28 för Bostadsrättsföreningen Reykjavik org.nr. (769633-7620).

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Reykjavik (2019-04-12), Brf SHH Projekt nr 47 (2018-08-10), Selfoss Produktion AB (2019-11-14)
- 2 Stadgar (2019-02-13)
- 3 Fastighetsdatautdrag (2019-11-14)
- 4 Markförvärv, ansökan om verkställighet av fusionsplan (2019-02-04)
- 5 Offert långfristig finansiering (2019-10-29)
- 6 Överlåtelseavtal andelar (2018-12-14)
- 7 Beviljat marklov (2017-12-06), beviljat bygglov (2018-07-12)
- 8 Bofaktablad (2019-10-01)
- 9 Situationsplan (2019-02-15)
- 10 Bygghandling för areasammanställning (2019-04-26)
- 11 Ritningar garage, plan 08 och plan 09 (2019-04-26)
- 12 Entreprenadavtal (2018-12-10)
- 13 Beräkning taxeringsvärde (odaterat)
- 14 Verifikat Telia Fastighetsanslutning (2019-11-07)
- 15 Ellevio offert avseende elanslutning (2018-11-14)
- 16 Serviceanmälan Anslutning till VA anläggning (odaterad)
- 17 Avtal avseende nyinstallation och leverans av Fjärrvärme (2018-03-22)
- 18 Sammanställning av trygghetspaket (odaterad)
- 19 Projekttidplan (2018-07-06)
- 20 Utkast projektavtal för hyra av garage (Parkando) (2019-09-13)
- 21 Lista över sålda lägenheter (odaterad)
- 22 Utkast avtal om delägarförvaltning (2019-11-25)
- 23 Protokoll utkast Lantmäteriet ang. GA (2019-)
- 24 Mail från arkitekt avseende ytor (2019-11-28)

