

Ekonomisk plan

För

bostadsrättsföreningen

Västra Stranden 2

Org. nr 769635-9046

Umeå Kommun

Innehållsförteckning

		Sida
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3- 5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D	Finansiering och beräkning av föreningen årliga kostnader	7
E	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	8- 9
F	Nyckeltal	9
G	Beräkning av föreningens årliga intäkter	10- 11
H	Ekonomisk prognos	12
I	Känslighetsanalys	12
J	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2 som har sitt säte i Umeå kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 24 januari 2018 (org. nummer: 769635-9046) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2019 påbörjades uppförandet av 2 stycken bostadshus på fastigheten Plogen 16 i Umeå, innehållande sammanlagt 86 bostadslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. För uthyrning av föreningen finns 51 stycken bilplatser i källargarage, varav 2 har handikappbredd. 7 stycken bilplatser på gårdsmark, varav 2 har handikapp bredd.

Föreningen har förvärvat marken genom köp av Umeåplogen Intressenter Ekonomisk förening (769633-5681). Fastighetsförvärvet har skett indirekt genom att föreningen förvärvat samtliga andelar i den Ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Den Ekonomiska föreningen hade inga andra tillgångar än fastigheten och hade ingen annan verksamhet utöver förvaltning av fastigheten. Efter föreningsköpet har den Ekonomiska föreningen överlåtit fastigheten till föreningen genom skattefri överprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelse medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte utgör något privatbostadsföretag. Hänvisning lämnas till 23 kap inkomstlagen, RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Den Ekonomiska föreningen har överlåtit fastigheten till föreningen och den Ekonomiska föreningen är i dagsläget under likvidation. Om föreningen i framtiden försäljer fastigheten kommer den övertagna skattemässiga anskaffningskostnaden att ligga till grund för beräkning av försäljningsskatten.

Det övertagna skattemässiga värdet beräknas bli 12 663 232 kronor

Föreningen fick lagfart på fastigheten 2019-03-12

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen fått Bolagsverkets tillstånd och det sker preliminärt under januari 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på förvärv av marken.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och drift kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november-december 2020.

Enligt kontrakt daterat 2018-02-19 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Rekab Entreprenad AB. I entreprenaden ingår anslutningsavgifter, försäljningsadministration, upphandlings medverkan i finansiering samt övriga erforderliga byggherre åtaganden. Köpeskilling för föreningens fastighet samt lagfartskostnader ingår inte.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§2p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB eller motsvarande.

Fullgörandeförsäkring tecknad av Moderna Garanti (försäkringsnummer 6410455/1)

Projektet kommer att finansieras långsiktigt av Skandinaviska Enskilda Banken AB (SEB)

B.**Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Plogen 16, Umeå
Beräknat nybyggnadsår	2021 år
Tomtens areal:	3 316 m ²
Bruttoarea:	10 805 m ²
Bostadsarea:	5 875 m ²
Biarea:	3 351 m ²
Övrig area:	1 114 m ²
Antal bostadslägenheter:	86 st

Byggnadernas antal och utformning samt byggår

Hus C och D har 11 bostadsvåningar och inrymmer 43 bostadslägenheter vardera, Sammanlagt 86 bostadslägenheter.

Samtliga lägenheter har ett lägenhetsförråd i källarplan i respektive hus som ingår i bostadsrätten. Parkeringsplatser i källargarage och på gårdsmark.

Nergrävda behållare för matavfall och hushållssopor kommer att anläggas på gårdsmark.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglövshandling, Detaljplan, fastighetsbildning

Bygglövshandling, BN-2017/02551, Plogen 16, 2018-02-08

Nybyggnadskarta BN-2016/02302, 2016-11-14, rev. 2017-10-13

Gemensamma anordningar

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenät för värmeleverans

Fyra stycken hissar, två i respektive hus varav en i vardera hus av typen räddningshiss

Lägenheterna utrustas med mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Tele-, kabel-TV samt IT-nät, var för sig eller samordnat.

Ledningar för värme, vatten, dag- och spillvatten, samt kraft och belysning.

Kör och gångvägar med belysning.

Gemensamma utrymmen

Ett källargarage. En undercentral.

Två cykelförråd, ett i respektive hus.

Gemensamhets anordning på tomtmark

Plantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

Lekplats för barn vid husen.

Parkering

51 parkeringsplatser i källargarage varav 2 är handikapplats. 7 parkeringar utan tak på gårdsmark varav 2 är handikapplats.

Servitut

2480K-16/151.1 belastar Plogen 16 gällande gång och cykelväg till förmån för Umeå 2:1

24-IM1-65/24.1 belastar Plogen 16 gällande ledning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus:	
Grundläggning:	Pålad grundläggning
Stomme:	Platsgjuten betong
Mellanbjälklag:	Betong
Bärande väggar:	Betong. På vindsplan av gips på träregel eller betong
Icke bärande väggar:	Gipsskivor på stål- alt. träreglar
Yttertak:	Takstomme av prefabricerad trätakelement Underlagstak av råspont och papp Yttertaksbeklädnad av papp
Fasad:	Socklar av betong Putsad fasadbeklädnad Entrépartier av lackerad stål Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt
Balkonger:	Balkongkonstruktion av betong Tak i betong Balkongräcken av aluminium Uteplatskonstruktion av trä med trall av trä alt. betongplattor
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer Mekanisk till/ frånluft med värmeåtervinning Mätning av hushållsel för respektive lägenhet Hissar av typ maskinrumslös lin/hydraul hiss Vatten och avlopp anslutet till det kommunala nätet samt under- mätare för kall- och varmvatten
Fönster:	Fönster 3- glas med aluminium beklätt trä
Dörrar/portar:	Entrédörrar, trä alt aluminiumpartier Tamburdörrar, säkerhetsklass RC 3 Port till källargarage, typ motordriven skjutport
Brandteknisk klass:	Hus C och D utförs som Br1-byggnad, brandsäker byggnad
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvarsförsäkring

Typrumsbeskrivning**Lägenhetsbeskrivning**

Hall:	Parkett alt keramiska plattor på golv
Kök:	Parkett Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, mikrovågsugn, skåp och bänkinredning med luckor
Hygienrum:	Keramiska plattor på golv Keramiska plattor vägg Duschplats, tvättställs- och spegelskåp, wc-stol Tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum	Parkett <i>Tapetsering alt. målning där annat inte anges.</i>
Allmänna utrymmen	
Trapphus:	Plan och stegbeläggning av keramiska plattor alt. Terrazzo Keramik golv och sockel Målade väggar Ljudabsorbenter och målning tak Räcke och handledare av stål Rörelsevaktstyrd belysning Postfack Våningsregister
Förråd, cykelförråd:	Stålglättad betong Väggar och tak målningsbehandlade Förrådsväggar av typ Troax eller likvärdigt Hyllinredning enligt ritning
Teknikutrymmen:	Stålglättad betong Väggar och tak målningsbehandlade

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningen styrelse.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för Umeåplogen Intressenter Ekonomisk förening	114 000 000 kr
Totalentreprenad inklusive byggherrekostnad och mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering ¹	204 703 750 kr
Tillval/upplåtelseavgift	8 834 027 kr
¹Summa anskaffningskostnad	SEK 327 537 777 kr

Taxeringsvärdet har inte fastställts, men beräknats till 144 427 000 kr varav:

Värdeår 2020

Bostäder byggnad

96 000 000 kr

Bostäder mark

45 000 000 kr

Lokaler

3 427 000 kr

Föreningen har förvärvat fastigheten Umeå Plogen 16 via köp av Umeåplogen Intressenter Ekonomisk förening (769633-5681).

Pantbrevskostnad ingår i totalentreprenaden.

¹ Byggherrekostnader som föreningen betalar själva direkt, äger de rätt att avräkna mot kontraktssumman. Dessa fakturor kommer i ett senare skede att regleras mot totalentreprenadkostnaden så att den beräknade totala anskaffningskostnaden i denna ekonomiska planen inte påverkas.

D.**Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader**

Finansiering				
Summa lån	13 250	kr/kvm	77 843 750	kr
Tillval/upplåtelseavgifter	1 504	kr/kvm	8 834 027	kr
Insatser	40 997	kr/kvm	240 860 000	kr
Summa finansiering	55 751	kr/kvm	327 537 777	kr
BOA	5875	kvm		

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader utifrån lämnad kalkylränta av Skandinaviska Enskilda Banken (SEB), 2020-12-07 och muntliga underhandskontakter därefter. Säkerhet för lån: pantbrev i fastigheten.

År	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Lån	77 843 750	77 065 313	76 286 875	75 508 438	74 730 000	73 951 563	70 059 375	66 167 188
Amortering enligt 100-årig rak plan	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438
Beräknad genomsnittlig räntesats	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
Beräknad kapitalkostnad	1 440 109 kr	1 425 708 kr	1 411 307 kr	1 396 906 kr	1 382 505 kr	1 368 104 kr	1 296 098 kr	1 224 093 kr
Ränta	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr	778 438 kr
Amortering	2 218 547 kr	2 204 146 kr	2 189 745 kr	2 175 344 kr	2 160 943 kr	2 146 541 kr	2 074 536 kr	2 002 530 kr
Summa kapitalkostnad								

Lån, ränta och bindningstid enligt lämnad kalkylränta av Skandinaviska Enskilda Banken (SEB), 2020-12-07

	Andel	Belopp	Ränta
lån 1	0,33	25 947 917	0,80%
lån 2	0,33	25 947 917	0,85%
lån 3	0,33	25 947 917	0,93%

Kreditens löptid	100 år
Genomsnittsränta	0,86%
Lån	77 843 750

Kalkylränta 1,85%

E.

Beräknade löpande utgifter och intäkter år 1

Kapitalutgift	2 218 547	kronor
Räntor	1 440 109	kronor
Amortering	778 438	kronor

Avskrivning beräknas ske med 2 655 799 kr per år under de år som beräkningar i kostnadskalkylen omfattar. Detta har framräknats genom s.k. komponentavskrivning baserat på föreningens kostnad för totalentreprenaden 204 702 925 kronor (se information under kap. J).

Driftsutgifter inkl. moms förekommande fall år 1

Administration, ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och trappstädning, trädgårdsskötsel ett "Fullserviceavtal"	320 000	kronor
Föreningens administration (styrelse och revisor)	25 000	kronor
Föreningens rörliga avgifter för vatten och avlopp	160 000	kronor
Hushållsförbrukning av kallvatten och uppvärmning av varmvatten	276 125	kronor
Uppvärmning fjärrvärme	440 000	kronor
Elförbrukning för gemensamma ytor och anläggningar	150 000	kronor
Hushållsförbrukning av EL enligt schablon ¹	223 250	kronor
Sotning OVK	50 000	kronor
Renhållning Vakin	100 000	kronor
Snöröjning och sandning	50 000	kronor
Hissar ²	-	kronor
Försäkringar	65 000	kronor
Triple play avgift grundutbud ³	277 608	kronor
Övrigt ospecificerat	100 017	kronor
Summa driftsutgifter	2 237 000	Kronor

Driftsutgifter inkl. triple play och schablon för el/kvm Boa, år	381	kr/kvm
Fondavsättning/ kvm Boa, år	100	kr/kvm
Fondavsättning /år	587 500	kr
Bostadsarea	5 875	kvm

¹Elförbrukning debiteras enligt schablon med cirka 38 kr/kvm och år

²Hissar servas 4 gånger/år de första fem åren, ingår i entreprenaden

³Triple play debiteras med en avgift per lgh/år med 3 228 kr

Triple play ingår med Internet 100/100Mbit, fast kostnad för IP-telefoni,
Digital TV med Telia kanalpaket Lagom och 1 box.

Övriga utgifter

Kommunal fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande året.
Från år 16 utgår hel kommunal fastighetsavgift.

Följande utgifter tillkommer som bostadsrättshavaren själv har att bekosta:

Kabel-TV. Utöver grundutbud
Internet. Utöver grundutbud
IP-telefoni. Samtalskostnad för telefoni
Invändigt lägenhetsunderhåll.
Hemförsäkring intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg
Kostnad för parkeringsplats utöver de som ingår i bostadsrätten

Summa utgifter och fondavsättning år 1

Kapitalutgifter enl. ovan				5 077 317	kronor
Driftsutgifter exkl. Trippel play, el,				2 218 547	kronor
Trippel play	86 lgh	3 228 kr/år		1 736 142	kronor
Skatter/avgifter	Lokaler/garage	3 427 000 kr/år		277 608	kronor
Hushållsel inkl. moms	5 875 kvm	38 kr/kvm/år		34 270	kronor
Fondavsättning yttre				223 250	kronor
				587 500	kronor

Summa intäkter år 1**Årsavgifter****5 123 618** kronor**Summa övriga intäkter****4 997 618** kronor**126 000** kronor**Övriga intäkter**

Garage kr/mån			Uthyrningsgrad		
7 st	1 000	kr/mån	100%	84 000	kronor
Bilparkeringsplats med el-uttag		kr/mån inkl. moms			
7 st	500	kr/mån	100%	42 000	kronor

F. Nyckeltal (sek)**Area (BTA)****10 805** kvm

Anskaffningsvärde per kvm

327 537 777

30 314 kr/kvm

Area (BOA)**5 875** kvm

Anskaffningskostnad per kvm

327 537 777

55 751 kr/kvm

Belåning per kvm år 1

77 843 750

13 250 kr/kvm

Amortering per kvm år 1

778 438

133 kr/kvm

Insats per kvm

240 860 000

40 997 kr/kvm

Driftsutgift per kvm år 1 inkl. trippel play
och schablon för el

2 237 000

381 kr/kvm

Total årsavgift per kvm år 1

4 997 618

851 kr/kvm

Årsavgift exkl. triple play och schablon för el

4 496 760

765 kr/kvm

Årsavgift triple play

277 608

47 kr/kvm

Årsavgift schablon el

223 250

38 kr/kvm

Amortering och fondavsättning per kvm år 1

1 365 938

233 kr/kvm

H. EKONOMISK PROGNOIS

Kronor	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Årsavgift efter schablon inkl. trippel-play, hushållsel	4 997 618	5 097 570	5 199 522	5 303 512	5 409 582	5 517 774	6 092 068	6 726 136
Årsavgift kr/kvm	851	868	885	903	921	939	1 037	1 145
Övriga intäkter	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579
Summa intäkter	5 123 618	5 226 090	5 330 612	5 437 224	5 545 969	5 656 888	6 245 662	6 895 715
Kapitalutgift								
Räntor	1 440 109	1 425 708	1 411 307	1 396 906	1 382 505	1 368 104	1 296 098	1 224 093
Amortering	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438	778 438
Avskrivning	2 655 799	2 655 799	2 655 799	2 655 799	2 655 799	2 655 799	2 655 799	2 655 799
Driftsutgifter	2 237 000	2 281 740	2 327 375	2 373 922	2 421 401	2 469 829	2 726 891	3 010 707
*Kommunal fastighetsavgift från år 16	122 894	125 352	127 859	130 416	133 024	135 685	149 807	165 399
Fastighetskatt lokal / garage	34 270	34 955	35 655	36 368	37 095	37 837	41 775	46 123
Avsättning för underhåll	587 500	599 250	611 235	623 460	635 929	648 647	716 159	790 698
Akkumulerad fondavsättning	587 500	1 186 750	1 797 985	2 421 445	3 057 374	3 706 021	7 149 120	10 950 580
Årets överskott efter amortering och fondavsättning	46 301	105 999	166 603	228 131	290 602	354 034	686 301	880 258
(Akkumulerat överskott)	46 301	152 300	318 903	547 035	837 637	1 191 670	3 948 335	8 281 130
Summa kostnader, amortering och fondavsättning	5 123 618	5 226 090	5 330 612	5 437 224	5 545 969	5 656 888	6 245 662	6 895 715
Låneskuld	77 843 750	77 065 313	76 286 875	75 508 438	74 730 000	73 951 563	70 059 375	66 167 188
Kassabehållning inkl. fond	633 801	1 339 050	2 116 888	2 968 479	3 895 010	4 897 691	11 097 456	19 231 710
*Bokföringsmässigt resultat	-1 243 560	-1 172 112	-1 099 523	-1 025 771	-950 831	-874 680	-474 901	-206 406

Ränteantagande	1,85%
Boa	5 875 kvm
Antal lägenheter	86 st
Amortering	Enligt 100-årig rak plan
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00%
Uppräkning av årsavgift/år	2,00%
Fondavsättning/år	587 500 100 kr/m2

*Avskrivningen och bokföringsmässigt resultat redovisas enbart som information och ingår inte i beräkningen av kostnaderna

*Beräknad kommunal fastighetsavgift från år 16: 1 429 kr/år (lgh-avgift 2021), uppräknad med 2% / år

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	1,85%	
Inflation	2,00%	
BOA	5 875	m2
Föreningens lån	77 843 750	kr
Driftkostnad	2 237 000	kr

Årsavgift / m2	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11	år 16
Antagen inflationsnivå och	851	868	885	903	921	939	1037	1145
Antagen räntenivå + 1 %	983	999	1015	1031	1048	1065	1156	1257
Antagen räntenivå + 2 %	1116	1130	1145	1160	1175	1191	1275	1370
Antagen räntenivå - 1 %	718	736	755	774	794	813	918	1032
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	851	873	895	918	942	966	1098	1253
Antagen inflationsnivå + 2 %	851	877	905	934	963	994	1164	1376
Antagen inflationsnivå - 1 %	851	863	875	888	900	913	981	1051

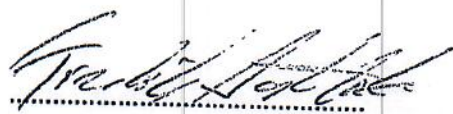
J.

Särskilda förhållanden

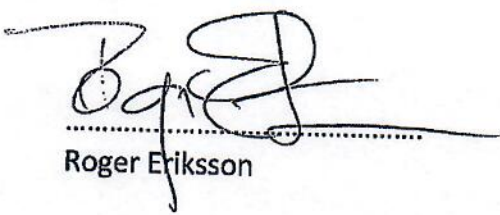
1. Föreningen har förvärvat Umeåplogen Intressenter Ekonomisk förening (769633-5681), vilken ägde fastigheten Plogen 16 i Umeå. Den Ekonomiska föreningen hade inga övriga tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten från den Ekonomiska föreningen som i dagsläget är under likvidation.
Föreningens förvärv har skett genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.
2. Rekab Entreprenad AB (556520-7007) och City-Fastigheter i Umeå Invest AB (556647-0869) förbinder sig att senast sex månader efter avräkningstidpunkten förvärva ej upplåtna bostadsrätter.
3. Bostadsrätthavaren har rätt att göra tilläggsbeställning av föreningen om att förändra lägenhetsstandard genom tillval. Tillval har skett mot pristillägg inom upprättad tillvalslista. Tiden när tillval kan beställas är senast före motsvarande arbete är påbörjat eller standardvarorna är avropade. Tillvalskostnad registreras som upplåtelseavgift i föreningen. Föreningen ökar insatsgarantin med 8 834 027 kronor för tillval/upplåtelseavgifter jämfört med kostnadskalkylen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningen har gjort bedömningen att BFNAR 2012:1 (K3) i nuläget är det bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Det innebär bland annat att fastighetens bokförda värde har delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Dessa löper på 30-120 år.
Detta medför att föreningen kommer att visa balanserade underskott i årsredovisningen, vilket dock inte påverkar föreningens kassa eller likviditet. Årsavgiften är beräknad att täcka föreningens utgifter såsom räntor, amorteringar, driftskostnader m.m. samt eventuell avsättning av medel för underhåll.

Umeå 2020-12-09


 Mikael Lundgren


 Fredrik Sällström


 Magdalena Sällström


 Roger Eriksson

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-12-22 för Brf Västra Stranden 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-01-24
2. Registreringsbevis Brf Västra Stranden 2	2020-06-30
3. Registreringsbevis Umeåplogen Intressenter ekonomisk förening	2020-12-06
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-02-19
5. Köpeavtal avs andelar	2018-02-19
6. Kreditoffert SEB	2020-12-07
7. Förbindelse om förvärv av osålda bostadsrätter	2018-02-19
8. Utdrag från fastighetsregistret	2020-12-09
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglövsbeslut	2018-02-08
11. Information från kontrollansvarig	2020-12-21
12. Fastighetsöverlåtelseavtal	2018-02-19
13. Redovisning av skattemässigt anskaffningsvärde	2018-12-31
14. Underrättelse om lagfart	2017-03-14
15. Ritningar A40.1-080, A40.1-90	2018-12-17
16. Komponentavskrivningsplan	odaterad
17. Beställning totalentreprenad avs. hiss	2017-10-17
18. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2019-03-20
19. Ritning A40.1-1100	2018-01-18
20. Ritningar A40.1-1110-20	2017-12-21
21. Sammanställning av upplåtelseavgifter	2020-12-09
22. Sammanställning ytor	odaterad
23. Kortfattad beskrivning	2018-02-08
24. Tidplan	odaterad

ju

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-12-09 för bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2, org. nr: 769635-9046..

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 preliminär slutlig 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.

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.

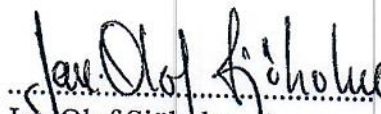
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

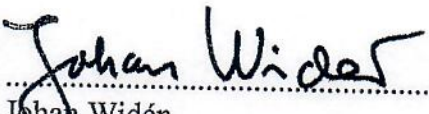
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-12-22


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 Stockholm