

# ***Ekonomisk plan***

Bostadsrättsföreningen Vikhems by

Staffanstorp, 2019-05-06

**mariastaden**  
PROJEKT

## Välkommen till Brf Vikhems by

---

I sydöstra delen av Staffanstorps ligger Vikhem. Ambitionen för området är att det skall utvecklas till en naturskön trädgårdsstad. I närområdet finns skola, idrottsplats samt livsmedelsaffär och området bebyggs med en variation av radhus, villor och flerbostadshus.

Efter att ha fått en kommunal markanvisning har Mariastaden projekt uppfört ett nytt bostadsområde bestående av 31st radhusbostäder. Välkommen till Brf Vikhems by!

### Om oss

Mariastaden projekt AB är en bostadsutvecklare med fokus på att bygga rad- och parhusområden i små och mellanstora städer i södra Sverige. Vår önskan är att ge människor en chans att skapa sitt eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vi bygger prisvärda och funktionella hem i bostadsrättsform. Det är ett boende som gör att fler får möjlighet att välja en modern bostad med god standard och samtidigt ha en förutsägbar privatekonomi. Husen säljs nyckelfärdiga kräver minimalt med skötsel. Fram till idag har Mariastaden projekt byggt drygt 250 bostäder, mestadels i form av rad- och parhus liknande detta bostadsprojekt. Vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad - både för samhället och för den enskilda människan.

### Vad är en kostnadskalkyl?

Att köpa en bostad är för många en av de största affärerna i livet. Vi vill därför att du som köpare ska vara välinformerad och ges bästa möjlighet att förstå de ekonomiska förutsättningarna inför ett bostadsköp i vår bostadsrättsförening. Det viktigaste instrumentet för detta är att läsa och begripa kostnadskalkylen.

Vid köp av nyproduktion i bostadsrättsförening tecknar du som köpare ett förhandsavtal med bostadsrättsföreningen. Förhandsavtalet som du tecknar innebär att föreningen lovar att upplåta en bostad till just dig. I förhandsavtalet ska det framgå både vad insatsen kommer att vara samt vad den beräknade månadsavgiften förväntas bli. I detta dokument, kostnadskalkylen, redogör vi för föreningens ekonomi och vilka antaganden som ligger grund för beräkningarna.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som tar fram kostnadskalkylen. Kostnadskalkyl ska sedan granskas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Intygsgivarna kontrollerar uppgifterna i kostnadskalkylen och bedömer huruvida föreningen är ekonomiskt hållbar på sikt. Om intygsgivarna bedömer att föreningen klarar kraven, blir kostnadskalkylen intygsgiven. Intyget skickas sedan till Bolagsverket för att erhålla tillstånd för bostadsrättsföreningen att ta emot förskott av köpare. Föreningen ställer också ut en säkerhet för att få lov att ta emot förskott. Säkerheten garanterar att köpare kan få tillbaka sitt inbetalda förskott i händelse av att byggprojektet inte skulle bli färdigställt.

### Vad är en ekonomisk plan

Ett par veckor innan inflytt sker själva upplåtelsen av bostadsrätten till dig som köpare. Innan föreningen får skriva upplåtelseavtal och ta emot insatser måste styrelsen fastställa uppgifterna i kostnadskalkylen och upprätta en så kallad ekonomisk plan. Den ekonomiska planen är till stora delar identiskt med kostnadskalkylen, men med den stora skillnaden att alla kostnader och tekniska lösningar nu är kända då

projektet är näst intill klart. Den ekonomiska planen ska registreras hos Bolagsverket, något som inte görs för kostnadskalkylen. Det är föreningens styrelse som ska ta fram den ekonomiska planen och registrera den hos Bolagsverket. Även den ska granskas och intygsgivas av två av Boverket utsedda oberoende intygsgivare. Den ekonomiska planen delges dig som köpare innan det är dags att teckna upplåtelseavtalet och betala den slutgiltiga insatsen.

#### Frågor

Har du frågor kring den ekonomiska planen köpprocessen eller något annat gällande Brf Vikhems by, kontakta ansvarig mäklare för rådgivning. Längst bak i detta dokument hittar du även en ordlista med begrepp och termer som förekommer i ekonomiska planen.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

A. Allmänna förutsättningar	4
B. Beskrivning av fastigheten	5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Preliminär finansieringsplan	10
E. Löpande kostnader och intäkter	11
F. Nyckeltal	13
G. Lägenhetsredovisning	14
H. Ekonomisk prognos	15
I. Känslighetsanalys	16
J. Särskilda förutsättningar	17
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	18
L. Bilaga 2, Ordlista över förekommande termer och begrepp	19

Ekonomiska planen undertecknas med mobilt bank id av samtliga styrelseledamöter

Göteborg den 2019-05-06

Bostadsrättsföreningen Vikhems by

Henrik Ekeblad

Johan Martinelle

Johan Sjöstedt

Ann Westman

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs bakgrunden till projektet, vad som ska byggas, vem som äger fastigheten och diverse förutsättningar.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikhems by. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

### **Bakgrund**

Föreningen har förvärvat fastigheten Stanstorp 5:366 "Fastigheten" och har lagfart för fastigheten. Förvärvet skedde genom att föreningen köpte Stanstorp Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Vikhems by. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten.

Köpeskillingen för Stanstorp Projekt AB kommer att regleras med utgångspunkt i kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Vikhems by.

I samband med aktieöverlåtelsen övertog Bostadsrättsföreningen Bolagets alla skyldigheter och rättigheter och åtar sig att uppfylla Bolagets åtaganden.

Inflyttning planeras till andra och tredje kvartalet 2019. Upplåtelse skall ske 7 dagar innan respektive tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan.

Skulle det återstå osålda lägenheter efter entreprenadens färdigställande kommer Stanstorp Invest AB svara för de kostnader dessa medför. Om det fortsatt återstår osålda lägenheter 6 månader efter färdigställande förvärvar Stanstorp Invest AB dessa av Bostadsrättsföreningen.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda första kvartalet 2019.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. BAB Byggtjänst AB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring.

Med anledning av ändrade förutsättningar från kommunen avseende föreningens vattenanslutningar ändras ekonomiska plan och ersätter ekonomisk plan registrerad av bolagsverket 2019-04-24. Kostnader för vatten och avlopp är nu inkluderat i årsavgiften istället för att respektive lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

I följande avsnitt beskrivs vilken fastighet som avses bebyggas, hur många bostäder, vilken typ av byggnader, utformning och tekniska lösningar. Observera att uppgifter gällande utformning och val av tekniska lösningar är preliminära i nuvarande fas.

Fastighetsbeteckning:	Stanstorp5:366
Kommun:	Staffanstorp kommun
Adress:	Spannmålsgränd 2-18/Högränd 1-18/Halmgränd1-17
Detaljplan:	del av Stanstorp 6:1 Vikhem mfl IV (S103) Aktnr 1230-3172
Fastighetens areal:	6 821 kvm

### **Preliminär utformning**

Antal lägenheter:	29 st bostäder á 112 kvm, 2st á 149,5 kvm
Antal byggnader:	8 bostadslängor, 31 förråd, 2 miljöbyggnader
Byggnadstyp:	Radhus
Nybyggnadsår:	2019
Total lägenhetsarea:	3 561 kvm

### **Föreningsgemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Anslutning till det kommunala VA-nätet
Uppvärmning:	Luftvärmepump. Nibe 730 och Nibe 370
Fiber:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).
Sophantering:	Soprum i separata miljöbyggnader.
Parkering:	Parkering på gemensam avsedd parkeringsyta.

## Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 och 3 våningar ovan mark.
Vind:	Kallvind, ej inredd
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Puts.
Yttertak:	Papptak
Uteplatser:	Uteplats av trätrall på trädgårdssida. Markplattor entrésida.
Fönster:	3-glas, träfönster
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.



4/2021

## Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmeväxlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering,
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak
Uppvärmning:	Uppvärmning sker genom individuell frånluftsvärmepump med ackumulatortank, cirkulationspump, automatik och reglerutrustning. Golvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via fasadventiler.
El:	Lägenheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare.
Kabelteve/bredband: (fiber).	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning
Parkering:	Parkering på särskild gemensam parkeringsplats anordnad på fastigheten.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningsgemensam anslutning, en undermätare per radhus.

## Byggnadsbeskrivning komplementbyggnader

Förråd:	4 kvm, isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad av papp.
Miljöhus/undercentral: av papp.	10 kvm, isolerad platta på mark, oisolerad stomme, takbeklädnad

## Försäkringar

Fullvärdesförsäkring av fastigheten.



## C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

I följande avsnitt redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknade kostnaden för hela projektet.

### **Affärsstruktur**

Brf Vikhems by har förvärvat fastigheten Stanstorp 5:366 genom att förvärva bolaget Stanstorp Projekt AB. Stanstorp Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Vikhems bys ägo. När det gjordes tömdes Stanstorp Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och såldes sedan. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Stanstorp Projekt AB förvärvade Brf Vikhems by också projektet, d.v.s. uppförandet av de 31 husen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Stanstorp Invest AB. Som säljare av Stanstorp Projekt AB garanterar projektets genomförande gentemot bostadsrättsföreningen.

Säljaren har för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Stanstorp Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 13 mkr som Stanstorp Invest AB ger till Stanstorp Projekt AB och som tas över av Brf Vikhems by inte behöver betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- i entreprenadkostnaden låta ingå en budgetreserv på ca 3,33 mkr.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

Anskaffningskostnaden är fast. Skulle kostnaden för projektet bli högre, justeras priset som bostadsrättsföreningen betalar för projektet ned. Vice versa sker där som kostnaden för projektet skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Vikhems by, Stanstorp Invest står i och med konstruktionen den ekonomiska risken för projektet.

Handwritten initials or signature.

### **Anskaffningskostnad**

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	117 506 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad (Kr)</b>	<b>117 506 000</b>

### **Skattemässig anskaffningskostnad**

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	10 127 937
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen)	99 248 000
<b>Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)</b>	<b>109 375 937</b>

### **Taxering av radhus 113 kvm**

Mark	307 000
Byggnad	1 066 000
<b>Totalt</b>	<b>1 373 000</b>

### **Taxering av Radhus 149 kvm**

Mark	307 000
Byggnad	1 310 000
<b>Totalt</b>	<b>1 617 000</b>

### **Totalt taxeringsvärde**

Mark	9 517 000
Byggnad	33 534 000
<b>Totalt</b>	<b>43 051 000</b>

L. del

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses ett låns lånetid, räntesats, amortering, bindningstid och säkerhet.

### BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats enl offert	Ränte- påslag	Ränte- sats inkl påslag	Räntekostn år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	12 465 250	3 mån	1,25%	0,50%	1,75%	216 778	155 816	372 594
Lån 2	12 465 250	1 år	1,34%	0,50%	1,84%	227 927	155 816	383 743
Lån 3	12 465 250	2 år	1,34%	0,50%	1,84%	227 927	155 816	383 743
Lån 4	12 465 250	3 år	1,39%	0,50%	1,89%	234 121	155 816	389 936
<b>Summa lån</b>	<b>49 861 000</b>		<b>1,33%</b>	<b>0,50%</b>	<b>1,83%</b>	<b>906 753</b>	<b>623 263</b>	<b>1 530 016</b>
<b>Totala insatser</b>	<b>67 645 000</b>							
<b>Summa finansiering SEK</b>	<b>117 506 000</b>							

Räntenivåerna är satt efter offert från Sparbanken Skåne daterad 2019-04-12. I kalkylen utgår amortering från år 1 med 1,25%. Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

På av bank offererad ränta finns ett påslag med + 0,5 %, vilket ger en kalkylränta på 1,83%. Det är kalkylräntan som ligger till grund för beräknad räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivåerna oförändrade vid tiden för inflytt kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta. Skulle aktuella räntenivåer vid tiden för inflytt överstiga kalkylerad ränta (1,82%) vid inflytt, ökar räntekostnaden för föreningen i motsvarande grad.

Detsamma gäller amortering. Ändras villkor för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker är bostadsrättsföreningens lån uppdelade i fyra lika stora delar, med olika bindningstid. Efter inflyttning i bostadsrättsföreningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstid för lånen.

## E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

I följande avsnitt redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Kapitalkostnaderna följer finansieringsplanen på föregående sida. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns både driftkostnader som ingår i årsavgiften och driftkostnader som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

<u>Kostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Ränta föreningsbelåning	1	185	659 007
Räntepåslag på offererade räntenivåer	2	70	247 747
Amortering	3	175	623 263
Avskrivningar	4	304	1 081 004
<b>Summa kostnader exkl. avskrivningar</b>		<b>430</b>	<b>1 530 016</b>

<sup>1</sup> Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

<sup>2</sup> Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

<sup>3</sup> Amortering utgår med 1,25% från år 1 i kalkylen.

Det låneutrymme amortering skapar kan användas till framtida underhåll.

<sup>4</sup> Avskrivningen är rak med 1% av byggnadskostnaden exkl förvärvskostnaden för fastigheten och lagfart.

Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

<u>Driftskostnader som ingår i årsavgift</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar		10	36 507
Fastighetsförvaltning		11	40 000
Fastighetsskötsel parkering, vägar		14	50 000
Föreningens administration	5	12	42 738
Avfall		9	30 303
Fastighetsel		2	6 900
Vatten och avlopp		46	165 266
Reserv		11	39 177
<b>Summa</b>		<b>115</b>	<b>410 891</b>

<sup>5</sup> Föreningens administration avser utöver fastighetsförvaltningen, revision, myndighetskontakter, etc.

<u>Övriga kostnader</u>		<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Avsättning till reparation och underhåll	6	13	46 300
Fastighetsavgift	7	0	0

### **Summa övriga kostnader**

<sup>6</sup> (fondering till rep. och underhåll)

<sup>7</sup> Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

<b>Summa utbetalningar år 1, SEK</b>	8	<b>558</b>	<b>1 987 206</b>
--------------------------------------	---	------------	------------------

<sup>8</sup> Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

### **Intäkter år 1**

Årsavgifter		558	1 987 206
Övriga intäkter (parkering, garage)			
Ränteintäkter			
<b>Summa intäkter år 1, SEK</b>		<b>558</b>	<b>1 987 206</b>

### Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (Kr/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (Kr/kwh)	Förbr. / år (Kr)
Hushållsel* (rörligt elpris hos EON)	32,4	112,5	4 422	0,82	3 643
Värme/tappvarmvatten** (rörligt elpris hos EON)	28,1	112,5	3 839	0,82	3 163
Nätabonnemang (överföringsavgift)( EON syd)	41,1	112,5	8 261	0,56	4 626
Nätavgift (EON syd)	14,5	112,5			1 635
	<b>116</b>				<b>13 067</b>

	Förbr. (Kr/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (Kr/kwh)	Förbr. / år (Kr)
Hushållsel* (rörligt elpris hos EON)	32,4	149,5	5 877	0,82	4 841
Värme/tappvarmvatten** (rörligt elpris hos EON)	28,1	149,5	5 102	0,82	4 203
Nätabonnemang ( EON syd)	34,2	149,5	10 979	0,56	6 148
Nätavgift (EON syd)	14,5	149,5			1 635
	<b>109</b>				<b>16 827</b>

### Övriga kostnader \*\*\*\*\*

Hemförsäkring

Bredband (10 Mbits), telefoni och tv

\* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

\*\* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF. Justererad med påslag för säkerhetsmarginal.

\*\*\*\*\* Kostnaden för hemförsäkring och bredband, telefoni och tv varierar beroende på vilken försäkring och vilket abonnemang man väljer. Vi har därför valt att inte precisera någon exakt kostnad för dessa poster. Dock torde en rimlig uppskattning för hemförsäkringen ligga kring 350 kr/månad och för bredband, telefoni och tv (10/10 mbit, bastelefon, must carry utbud) kring 250 kr/månad.

*h*

## F. NYCKELTAL

I följande avsnitt presenteras bostadsrättsföreningens ekonomiska nyckeltal.

	Tkr	Kr/kvm/BOA
Anskaffningskostnad	117 506	32 993
Belåning år 1	49 861	14 000
Insats/upplåtelseavgift	67 645	18 993
Amortering år 1	623	175
Avskrivning år 1	1 081	304
Driftkostnad år 1	411	115
Avsättning till underhåll år 1	46	13
Årsavgift år 1/kassaflöde	1 987	558
Bokföringsmässig förlust	411	116
Nettokassaflöde	46	13

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

I följande avsnitt visas bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, yta (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Årsavgiften visas i sina beståndsdelar samt i summarad form per månad och per år.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift per månad (uppdelad i beståndsdelar)				Total årsavgift
					Drift+ränta	Räntepåslag	Amortering + avsättning underhåll	Summa årsavgift/mån	
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	6	149,5	4,1977	2 795 000	3 743	867	2 342	6 951	83 416
2	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
3	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
4	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
5	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
6	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
7	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
8	6	149,5	4,1977	2 795 000	3 743	867	2 342	6 951	83 416
9	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
10	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
11	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
12	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
13	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
14	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
15	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
16	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
17	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
18	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
19	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
20	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
21	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
22	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
23	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
24	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
25	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
26	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
27	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
28	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
29	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
30	5	112,5	3,1588	1 995 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
31	5	112,5	3,1588	2 295 000	2 816	652	1 763	5 231	62 771
<b>Summa</b>		<b>3 561,5</b>	<b>100</b>	<b>67 645 000</b>	<b>89 158</b>	<b>20 646</b>	<b>55 797</b>	<b>165 600</b>	<b>1 987 206</b>

## H. EKONOMISK PROGNOSEN

I följande avsnitt presenteras den ekonomiska prognosen för föreningen. Prognosen visar hur medlemmarnas årsavgifter blir utifrån föreningens beräknade kostnader och intäkter på kort och lång sikt. I tabellen visas de 6 första åren, det elfte året samt år 16. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren. Det sextonde verksamhetsåret visas för att illustrera avgiftens inverkan från och med det 16 verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>KOSTNADER</b>	<b>1 987 206</b>	<b>1 984 944</b>	<b>1 982 865</b>	<b>1 980 973</b>	<b>1 979 270</b>	<b>1 977 762</b>	<b>1 973 271</b>	<b>2 310 068</b>
Räntor	906 753	895 348	883 942	872 536	861 131	849 725	792 696	735 668
Amortering	623 263	623 263	623 263	623 263	623 263	623 263	623 263	623 263
Avskrivningar*	1 081 004	1 081 004	1 081 004	1 081 004	1 081 004	1 081 004	1 081 004	1 081 004
Driftkostnader	410 891	419 108	427 490	436 040	444 761	453 656	500 873	553 005
Avsättning till reparation och underhåll	46 300	47 225	48 170	49 133	50 116	51 118	56 439	62 313
Fastighetsavgift								335 820
Bokföringsmässig förlust	411 442	410 516	409 572	408 608	407 626	406 623	401 303	395 429
Nettokassaflöde	46 300	47 225	48 170	49 133	50 116	51 118	56 439	62 313
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 987 206</b>	<b>1 984 944</b>	<b>1 982 865</b>	<b>1 980 973</b>	<b>1 979 270</b>	<b>1 977 762</b>	<b>1 973 271</b>	<b>2 310 068</b>
Årsavgifter	1 987 206	1 984 944	1 982 865	1 980 973	1 979 270	1 977 762	1 973 271	2 310 063
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	5
Ränta lån 3 mån	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Ränta lån 1 år	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%
Ränta lån 2 år	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%	1,84%
Ränta lån 3 år	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%	1,89%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



## I. KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt visar resultatet av en känslighetsanalys. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om ränte- och inflationsnivå för de sex första verksamhetsåren, det elfte och sextonde verksamhetsåret.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Årsavgift kr per kvm i grundscenari (2 % inflation):</b>	558	557	557	556	556	555	554	649
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	593	626	658	690	688	686	676	761
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	628	695	760	824	820	816	797	874
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	523	489	455	422	424	425	432	536
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	488	420	353	288	291	295	311	423
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	558	559	559	560	561	562	570	676
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	558	560	562	564	567	570	588	707
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	558	556	554	552	550	549	539	625
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	558	555	552	548	545	542	526	604

Analys 2 görs ej då exploitören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

## J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

I följande avsnitt beskrivs diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen ska tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, kommunalt vatten, bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
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 fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänförs till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- 8 Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, solelanläggning, VA, el-, tele- och fiberskåp och liknande utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Då mark och byggnader inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och/eller publicerat bild- och ritningsmaterial.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

## K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

I följande avsnitt beskrivs olika byggnadsdelars uppskattade livslängd. Det framgår också vem som ansvarar för underhåll och reparation av olika byggnadsdelar, bostadsföreningen eller den individuella bostadsrättsinnehavaren,

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
<b>Tak</b>				
Takpannor av betong + råspont+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, ventluvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
<b>Utvändigt</b>				
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
<b>Fasader</b>				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
<b>Fönster och dörrar</b>				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterbä	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
<b>Dränering/utvändigt fuktskydd</b>				
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
<b>Invändigt</b>				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40	Uh.		X
<b>Värmegolv</b>				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	100	Uh.		X
<b>Våtutrymmen</b>				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
<b>Installationer för vatten, avlopp samt värme</b>				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Frånluftvärmepump	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
<b>Elinstallationer</b>				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
<b>Elinstallationer</b>				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
<b>Ventilation</b>				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	20	Uh.	X	
<b>Stomme och platta</b>				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## L. BILAGA 2, ORDLISTA ÖVER FÖREKOMMANDE TERMER OCH BEGREPP

---

Aktieöverlåtelseavtal - Om en aktie byter ägare kan det ske till exempel på grund av ett avtal om köp, ett sk aktieöverlåtelseavtal.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar, där varje bostadsrätt har sin andel. Andelen står ofta i direkt proportion till lägenhetsytan, och anges i procent.

Anskaffningskostnad - är den utgift ett företag haft för köp av en tillgång.

Avskrivning - är en nedskrivning av en tillgång hos föreningen, är en kostnad eftersom den avser en resursförbrukning, exempelvis förslitning, men leder inte till motsvarande utbetalning från föreningen.

Bostadsrätt - en upplåtelseform där medlemmar av en bostadsrättsförening äger rätten att nyttja bostadslägenhet, lokal eller småhus mot ersättning för obegränsad tid under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls.

Bostadsrättsförening - en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter, i föreningens hus, med bostadsrätt.

Bygglov - Ett bygglov (äldre benämning byggnadslov) är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad eller en anläggning.

Driftkostnad - Den totala kostnaden för driften av en bostad. Det som bl a kan innefattas i driftkostnad är sophämtning, el, renhållning, försäkringar. I kostnaden ingår inte amortering och ränta.

Ekonomisk plan - Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare som är utsedda av Boverket.

Entreprenad - Entreprenad är ett löfte att, till ett i förväg uppgjort pris mellan en beställare och en entreprenör, utföra ett arbete eller leverans inom en viss tid.

Fastighet - En fastighet är ett mark- eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet.

Fastighetsskatt - Fastighetsskatt är en skatt som utgår på innehavet av en fastighet.

*W*

*h*

Fullvärdesförsäkring - Med en fullvärdesförsäkring får man ett likvärdigt hus uppbyggt med avdrag för självrisk och åldersavdrag.

Förhandsavtal - Regleras i bostadsrättslagen och innebär att föreningen förbinder sig att upplåta en lägenhet till förhandstecknaren och förhandstecknaren förbinder sig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förskott - Fungerar som en handpenning och betalas vid tecknande av förhandsavtal om föreningen har fått tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Garanti - Är ett åtagande från entreprenören eller bostadsproducenten.

Garantiarbete - Arbete för att avhjälpa fel från besiktning.

Garantibesiktning - Påkallas av beställaren som är bostadsrättsföreningen och ska genomföras inom två år från den godkända slutbesiktningen.

Inbetalning: När kunden betalar för den vara eller tjänst som han/hon har köpt av företaget gör han/hon en inbetalning till företaget.

Inflation - en ökning av den allmänna prisnivån som gör att man kan köpa färre varor och tjänster för samma mängd pengar.

Inkomst - När ett företag säljer en vara eller tjänst uppstår en inkomst

Insats - Är det belopp som man betalar till bostadsrättsföreningen i samband med upplåtelsen. Insatsens storlek framgår av den ekonomiska planen.

Intygsgivare - En person utsedd och registrerad av Boverket. Intygsgivarna kontrollerar att uppgifterna i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen stämmer och att projektet är ekonomiskt hållbart på sikt.

Intäkt - En intäkt är en periodiserad inkomst

Kapitalkostnad - Den totala kostnaden för lånet under en viss tidsperiod och benämns i kronor.

Kostnadskalkyl - Är en kalkyl över kostnaderna för projektet och är förstadiet till den ekonomiska planen. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två av Boverket utsedda intygsgivare. För att kunna skriva förhandsavtal måste det finnas en intygsgiven kostnadskalkyl.

KPI - Konsumentprisindex (KPI) syftar till att mäta prisutvecklingen för hela den privata konsumtionen,

Köpeskilling - Den summa som köpare och säljaren har överenskommit för bostaden.,

Ekonomisk plan Brf Vikhems by

Lagfart - Är ett bevis på vem som är ägare av en fastighet. I samband med att lagfart registreras betalas en s.k. stämpelskatt för att bli lagfarten.

Likvidavräkning - en avstämning av slutbetalningen till bostadsrättsföreningen. Avräkningen sker oftast i samband med tillträdesdagen. I likvidavräkningen finns alla uppgifter som rör betalningen, som till exempel tidigare erlagda förskott.

Markanvisningsavtal - Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent under den tid som avtalet löper ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde.

Marknadsvärde - kan beskrivas som det pris en produkt eller tjänst handlas till på en marknad.

Moms - är en skatt (mervärdesskatt) som betalas vid köp av varor och tjänster

Pantbrev - Ett dokument som används som säkerhet för lån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av det pantsatta objektets värde (inomläget).

Pantsättningsavgift - De flesta bostadsköpare behöver ta lån till sin bostadsrätt. Dessa lån måste registreras hos föreningen (pantsättningsregistret). För detta tar föreningen ut en engångsavgift.

Ränta - betalas av någon som lånar pengar och erhålls av någon som lånar ut pengar.

Slutbesiktning - När bostadsrättsföreningens hus är klart och färdigbyggt utförs en slutbesiktning eller entreprenadbesiktning. Slutbesiktningen är viktig inte minst för att parterna i sina avtal ofta hänvisar till den när det gäller juridiska frågor. Det är vid slutbesiktningen som leveranser och entreprenader blir formellt godkända.

Stadgar - Stadgarna är bostadsrättsföreningens grundläggande regler. Stadgarna ska vara registrerade hos Bolagsverket och är därför en offentlig handling. Det är föreningsstämman som beslutar om stadgarna.

Tillval - Bostadsrätten upplåts med en grundstandard avseende inredning och ytskikt. Ofta erbjuds du en möjlighet att göra egna personliga tillval till denna grundstandard för att kunna sätta din egen prägel på lägenheten. Tillvalen är förenade med en merkostnad för dig som bostadsrättshavare. Tillvalen diskuteras mellan dig som köpare och entreprenören och sedan ingår ni ett separat avtal om dessa tillval.

Upplåtelseavgift - Är en särskild avgift som bostadsrättsföreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts. En förutsättning är dock att stadgarna ger föreningen en sådan rätt.

Upplåtelseavtal - Upplåtelseavtalet tecknas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och regleras i bostadsrättslagen. För att upplåtelse av lägenheten ska kunna ske krävs att det finns en registrerad ekonomisk plan samt att bostadsrättshavaren är medlem i föreningen. Vidare krävs för att

MM

h

upplåtelse ska kunna ske att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen.

Utbetalning - Händelse som sker när pengar betalas ut.

Årsavgift - Årsavgiften ska täcka föreningens driftskostnader som vatten, el, fastighetsskatt, löpande underhåll, skötsel av fastigheten, amorteringar etc.

Överlåtelseavgift - Vid försäljning, arv, gåva eller bodelning utgår en överlåtelseavgift, i enlighet med föreningens stadgar, för föreningens arbete och kostnader.

*hwl*

# Verifikat

Avtalets namn: Ekonomisk plan Vikhems by 20190506

ID: 663446d0-6fd5-11e9-943d-3160f44f5157

Status: Slutet

Skapat: 2019-05-06

## Avtalets parter

Ann Westman

ann.westman@ekebladbostad.se

Signerat: 2019-05-06 10:09 bankid-otherunit 196509153984, ANN

WESTMAN

Johan Sjöstedt

johan@sjostedtforvaltning.se

Signerat: 2019-05-06 10:56 bankid-otherunit 197209211916, JOHAN

SJÖSTEDT

Johan Martinelle

johan.martinelle@ekebladbostad.se

Signerat: 2019-05-06 10:56 bankid 198508230458, JOHAN

MARTINELL

Henrik Ekeblad

henrik.ekeblad@ekebladbostad.se

Signerat: 2019-05-06 10:57 bankid-otherunit

196809114850, HENRIK EKEBLAD

## Avtalsfiler

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan Vikhem för sign 2019-05-06.pdf	2.6 MB	6a19 08d0 cc50 a3f9 6513 0bce 46b8 492a be5f e4d7 9b7d 273b dd05 1388 b3fe 9128

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2019-05-06	10:07	Avtalet 663446d0-6fd5-11e9-943d-3160f44f5157 skapat av Ann Westman på Ekeblad Bostad AB med organisationsnummer: 5567925838. IP: 212.247.58.189
2019-05-06	10:09	Avtalet signerat av Ann Westman. IP: 212.247.58.189
2019-05-06	10:56	Avtalet signerat av Johan Martinelle. IP: 95.199.158.18
2019-05-06	10:56	Avtalet signerat av Johan Sjöstedt. IP: 185.113.96.208
2019-05-06	10:57	Avtalet signerat av Henrik Ekeblad. Avtalet slutet, alla parter har signerat. IP: 212.247.58.189



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har slutit avtalet ovan och innehåller relevant information för att verifiera avtalsparternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till avtalssigneringen. Till detta avtal finns separata datafiler bifogade, som innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.9

*Handwritten signature*



## INTYGG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vikhems by, 769633-4486 daterad 2019-05-06.

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 intygget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

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 och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 maj 2019



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson

## **Bilaga till intyg för ekonomisk plan daterat den 7 maj 2019 avseende Brf Vikhems by 769633-4486**

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

- 1 Registreringsbevis, Brf Vikhems by, 2016-12-05
- 2 Förenings stadgar, 2016-12-16
- 3 Fastighetsutdrag, FDS, 2019-04-16
- 4 Detaljplan, beskrivning av, 2012-06-13
- 5 Entreprenadkontrakt, 2017-10-26
- 6 Marköverlåtelseavtal, 2017-09-18
- 7 Köpebrev mellan kommun och Stanstorp Projekt AB, 2018-05-08
- 8 Taxeringsvärdesberäkning, 2019-04-11
- 9 Offert finansiering, Sparbanken Skåne, 2019-04-12
- 10 Garantiförbindelse, 2017-11-08
- 11 Aktieöverlåtelseavtal, 2018-05-18
- 12 Sammanställning ytor, odaterad
- 13 Bygglov, 2017-08-28
- 14 Energiberäkningar, 2018-05-28
- 15 Produktionsbudget Brf Vikhems by, odaterad
- 16 Beräkning sophanteringskostnader, odaterad
- 17 Beräkning el- och VA-kostnader, odaterad
- 18 Renhållningstaxa, gällande från 2012-01-01
- 19 VA-taxor 2018-01-01
- 20 Förteckning över besiktnings- och inflyttningsdatum, 2018-12-06
- 21 Anbud ekonomisk och teknisk förvaltning, 2019-03-18
- 22 Mail från Staffanstorps kommun angående vattenmätare, 2019-04-30

*WA*

*4*