

Bostadsrättsförening Stören

Bostadsrättsförening Stören
Vimmerby kommun

EKONOMISK PLAN

Oktober 2018

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-22

Bostadsrättsförening Stören, c/o FB Bostad AB, Engelbrektskatan 26, 411 37 Göteborg

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Stören
org.nr. 769635-1399

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bostadsrättsförening Stören, Vimmerby kommun

- A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- D. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
- E. TAXERINGSVÄRDE
- F. ANSKAFFNINGSKOSTNAD
- G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
 - 1. Finansiella kostnader
 - 2. Driftskostnader
 - 3. Fastighetsavgift/fastighets skatt
 - 4. Fondavsättningar och avskrivningar
- H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT
- J. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT
- K. LÄGENHETSFÖRTECKNING
- L. NYCKELTAL
- M. EKONOMISK PROGNOSE
- N. KÄNSLIGHETSANALYS
- O. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Stören med org.nr. 769635-1399, som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-17, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2017-09-26 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs kostnadskalkylen. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Stören 3 genom förvärv av bolaget FB Projekt Stören AB. Fastigheten har genom ett transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet, bostadsrättsföreningen äger således fastigheten med vilande lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Föreningens beräknade omkostnadsbelopp är ca 33 928 000 kr.

Fastigheten består av två stycken huskroppar med totalt 16 lägenheter. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Bygglov för projektet erhöles av Vimmerby kommun 2017-11-21. FB Produktion AB är totalentreprenör.

Föreningen har per dagens datum ingått bindande förhandsavtal om samtliga bostadsrätter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i november 2018 och inflyttning sker i januari 2019.

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter är gjord i oktober 2018.

Föreningen har idag vilande lagfart på fastigheten. Grunden härför är att pågående lantmäteriförrättning avseende överföring av ett markområde på ca 210 kvadratmeter vilar i avvaktan på att detaljplan vinner laga kraft, vilket beräknas ske i slutet av oktober 2018. För det fall att förutsättningar för lagfart inte inträffar före tillträde, avser föreningen att återkalla den del av förrättningen som avser ovan beskrivna markområde, för att därefter ansöka om ny förrättning.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Stören 3
Areal: 2410 kvm samt tillkommande ca 200 kvadratmeter enligt pågående lantmäteriförrättning
Gatuadress: Rönnbärgsgatan 13 A-L, 15 A-D
Postadress: 598 37 Vimmerby

BYGGNADER

Byggnadstyp: BRF Stören består totalt av två huskroppar. Båda huskropparna är flerbostadshus, varav ett med tolv lägenheter och ett med fyra lägenheter. Varje lägenhet har egen ingång.

Byggnadsår: 2018 – 2019
Bostäder: Totalt 16 lägenheter. Se lägenhetsförteckning.
Parkering: 17 parkeringsplatser inklusive besök-/handikapplatser. Föreningen kommer att erbjuda respektive bostadsrätt att hyra en parkeringsplats per bostadsrätt, resterande platser står till föreningens förfogande.

Servitut/GA: Fastigheten är inte belastad med kända servitut eller del i gemensamhetsanläggning.
Areor: BTA 1 527 kvm, BOA 1 224 kvm

GEMENSAMMA BYGGNADER

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning: Flerbostadshusen är anslutna till fjärrvärmenätet. Uppvärmning i lägenheterna sker genom vattenburna radiatorer.
El: Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet, varje byggnad har ett separat elabonnemang.
Ventilation: I respektive byggnad finns ett centralt placerat aggregat med mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX). Tilluft via friskluftsventiler i fasad.
TV/Bredband/Tele: Föreningen ansluter alla lägenheter till Vimmerby Fiber. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet, men omfattning och leverantör av TV, bredband och telefoni beställs och betalas av respektive hushåll.
Sopphantering: En gemensam miljöbyggnad med hushållsavfall och matavfall.
Gård: Gården består av asfalterade ytor, plattbelagda ytor, gräsytor, planterade ytor, träd, uteplats samt en boulebana. I anslutning till miljöhuset finns det pollare för cykelparkering.

BOSTADSHUSEN

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	Två.
Stomme:	Trä.
Fasader:	Målad träpanel.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Entrédörr:	Egen entré, trädörr med glasandel.
Terrass:	Terrassen är placerad ovanpå förråden. Trärall och räcken i trä.
Uteplats:	Marksten i betong, skärmvägg i trä
Fönster:	Fönster i trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Brandskydd:	Brandvärnare monteras i varje lägenhet.

Inredningsbeskrivning:

Hall:	Klinker vid entrédörr, eklaminat samt målade väggar och tak. Garderob och hatthylla.
Kök/matplats:	Eklaminat, målade väggar och tak samt stänkskydd i kakel ovanför köksbänk. Belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, köksfläkt, kyl- och frysskåp
Badrum/tvätt:	Linoleummatta på golv, kakel i duschhörn i övrigt målade väggar samt målat tak. Komfortgolvvärme med elanslutning. Duschväggar i glas, tvättställ, spegelskåp, WC-stol, tvättmaskin och torktumlare, diverse krokar och beslag.
Övriga rum:	Eklaminat, målade väggar och tak, garderober.

MILJÖHUS

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Betongplintar.
Stomme:	Trä.
Fasader:	Skärmväggar med öppningar i under- och överkant.
Yttertak:	Papptak.
Entrédörr:	Skärmdörr i trä.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Tidpunkt för inflyttning är 29 januari 2019. Upplåtelseavtal träffas omedelbart efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i november 2018.

D. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

FB Produktion AB ställer ut entreprenadgarantier enligt ABT06, fem års garantitid och tio års ansvarstid. FB Invest Stören AB garanterar att förvärva eventuellt osålda lägenheter vid inflyttning.

E. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde för Stören 3 har inte fastställts av Skatteverket och är därför fortfarande en preliminär beräkning.

Preliminärt taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

Mark	1 683 000	Kr
Byggnad	12 200 000	Kr
Summa Taxeringsvärde	13 883 000	Kr

F. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV AV FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar. Kostnaden regleras genom en tilläggsköpeskilling till det bolagsförvärv som föreningen gjort enligt ovan.

Beräknad anskaffningskostnad	36 812 000	Kr
-------------------------------------	-------------------	-----------

FINANSIERINGSPLAN

Banklån	15 912 000	Kr
Insatser	20 900 000	Kr
Summa finansiering	36 812 000	Kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

1. Finansiella kostnader

Lån	Belopp Kronor	Ränta %	Ränta Kronor	Amortering Kronor	Summa Kronor
1 år	5 304 000	1,68%	89 107	53 040	142 147
3 år	5 304 000	1,77%	93 881	53 040	146 921
5 år	5 304 000	2,16%	114 566	53 040	167 606
Summa år 1	15 912 000		297 554	159 120	456 674

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntenivåerna ovan baseras på offert avseende förtidsbindning från Vimmerby Sparbank (2018-10-03). Amorteringen är 159 120 per år.

Summa kapitalkostnader inklusive amortering: 456 674 Kr

2. Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnadspost	Kronor	Kronor / BOA
El - fastighetsel	65 500	54
El - hushållsel	60 000	49
Uppvärmning	67 500	55
Vatten och avlopp	59 460	49
Avfallshantering	27 500	22
Snöröjning	30 000	25
Reparationer	20 000	16
Försäkringspremier	22 000	18
TV/Bredband	-	-
Ekonomisk och teknisk förvaltning	85 000	69
Styrelsearvodet och revision	15 000	12
Summa år 1	451 960	369

Driftkostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

EL

Byggnaderna har centralt placerade ventilationsaggregat med värmeväxling i respektive byggnads vindsutrymme. Elförbrukningen för driften av ventilationsaggregaten bekostas av föreningen och ingår i driftskostnaderna ovan. Elenergi för drift av ventilation, värmeväxling och vattencirkulation beräknas till 22 000 kWh vilket tillsammans med fastighetsbelysning och abonnemangavgifter beräknas ge en årlig kostnad om 65 500 kr.

Bostadsrättsföreningen tecknar elabonnemang för samtliga lägenheter. Faktisk förbrukning mäts och debiteras löpande till respektive bostadsrättsinnehavare. Kostnaden för bostadsrättsinnehavarnas elförbrukning uppgår till 60 000 kr.

UPPVÄRMNING

Husen har fjärrvärme som primär energikälla. Lägenheterna värms primärt genom ett vattenburet radiatorsystem. Fjärrvärmeförbrukningen för uppvärmning av lägenheterna samt tappvarmvatten bekostas av föreningen och ingår i driftskostnaderna ovan. Fjärrvärmeförbrukningen beräknas uppgå till totalt 73 000 kWh, vilket beräknas ge en årskostnad om 67 500 kr.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär i driftkostnaderna ovan bruksavgifter för kallvatten och anslutning till det kommunala avloppet och dagvattennätet. Den totala kostnaden beräknas bli 59 460 kr om året, kostnaden är beräknad enligt Vimmerby kommuns VA-taxa.

AVFALL

Föreningen bär i driftkostnaderna ovan de avgifter som föreningen beräknas ha för mat- och restavfall. Kostnaden är baserad på offerter och beräknas uppgå till 27 500 kr om året.

SNÖRÖJNING

Kostnaden för snöröjning är uppskattad till 30 000 kr om året.

REPARATIONER

Kostnaden för reparationer är uppskattad till 20 000 kr om året.

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Föreningen avser teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Den årliga kostnaden är beräknad till 22 000 kronor, enligt offert.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen ansluter alla lägenheter till Vimmerby Fiber. Föreningen betalar en anslutningsavgift, vilken ingår i anskaffningskostnaden.

EKONOMISK OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Kostnaden för ekonomisk och teknisk förvaltning beräknas uppgå till 85 000 kr om året, enligt offert.

STYRELSEARVODEN OCH REVISION

Beräknad kostnad för styrelsearvoden och revision beräknas uppgå till 15 000 kr om året.

3. Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2019 eller senare.

Handwritten initials

4. Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas förutom löpande åtgärder inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste elva åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 29 kr per kvm BOA.

Fondavsättning 35 000 Kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningsunderlaget är byggnadernas andel av anskaffningskostnaden. Avskrivningar görs enligt K2-regelverket.

Föreningen avser att skriva av byggnaderna linjärt över 100 år. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Årlig avskrivning 325 000 Kr

Summa fondavsättning och avskrivning 360 000 Kr

**SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER,
exklusive avskrivningar** 943 634 Kr

II. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	854 400	Kr
Årsavgifter el	60 000	Kr
Uthyrning av parkering	33 600	Kr
Summa	948 000	Kr

Föreningen kommer att enligt stadgarna ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges uppskattad årsavgift, beräknad efter normalförbrukning.

Föreningen kommer att erbjuda att hyra ut 16 stycken parkeringsplatser till en månadskostnad om 200 kr. Vakansgraden för uthyrning av parkeringsplatserna är 12,5 %.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT

Intäkter	948 000	Kr
Kostnader	1 074 514	Kr
Föreningens årliga bokföringsmässiga resultat	-126 514	Kr

Redovisat underskott motsvaras av föreningens avskrivningar minus amorteringar, avsättning till yttre fond och det årliga likvidöverskottet.

J. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT

Intäkter	948 000	Kr
Likviditetspåverkande kostnader och amortering	943 634	Kr
Årligt likvidöverskott	4 366	Kr

I kostnadsbeloppet ingår avsättning till yttre fond om 35 000 kr. Såvida denna inte förbrukas utgör även den ett likvidöverskott.

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh Nr	Storlek	Yta Kvm	Årsavgift Kr / kvm	Årsavgift Kr / år	Årsavgift hushållsel Kr/år	Andelstal %	Insats Kr	Tillbehör
1-1	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 275 000	U, E
1-2	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 375 000	U, E
1-3	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 225 000	T, E
1-4	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 325 000	T, E
2-1	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 225 000	U, E
2-2	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 375 000	U, E
2-3	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 150 000	T, E
2-4	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 325 000	T, E
3-1	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 225 000	U, E
3-2	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 475 000	U, E
3-3	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 150 000	T, E
3-4	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 375 000	T, E
4-1	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 325 000	U, E
4-2	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 475 000	U, E
4-3	3	72	755	51 000	3 300	5,9691%	1 225 000	T, E
4-4	4	81	739	55 800	4 200	6,5309%	1 375 000	T, E
Summa		1224		854 400	60 000	100%	20 900 000	

Mätning av lägenheternas area har gjorts enligt svensk standard. Avrundning har skett nedåt till närmaste hela kvm boarea.

Sista kolumnen anger lägenhetens tillbehörsytor. T anger terrass, U anger uteplats och E anger externt förråd.

Tillbehörsytor ingår ej i underlaget för beräkning av andelstal eller årsavgift. Utöver årsavgift tillkommer per år följande driftkostnader:

- TV/tele/bredbandsabonnemang

Angiven årsavgift för hushållsel är beräknad efter normalförbrukning.

Insatser har beräknats efter bedömt marknadsvärde för respektive lägenhet. Andelstalen har beräknats efter årsavgifterna för respektive lägenhet.

L. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	24 044 Kr / kvm	BTA
Anskaffningskostnad	30 075 Kr / kvm	BOA
Genomsnittlig insats	17 075 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Föreningens lån, år 1	13 000 Kr / kvm	BOA
Årsavgift, år 1	747 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Driftskostnader, år 1	369 Kr / kvm	BOA upplåten med bostadsrätt
Kassaflöde, år 1	4 Kr / kvm	BOA
Avsättning och avskrivning	294 Kr / kvm	BOA
Avsättning och amortering	159 Kr / kvm	BOA

W

W

M.EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	297 554	294 579	291 603	288 628	285 652	282 677	267 799	252 921
Lån	15 912 000	15 752 880	15 593 760	15 434 640	15 275 520	15 116 400	14 320 800	13 525 200
Amorteringar	159 120	159 120	159 120	159 120	159 120	159 120	159 120	159 120
Driftskostnader	451 960	460 999	470 219	479 624	489 216	499 000	550 937	608 279
Avsättning till underhåll	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665	47 105
Avskrivningar	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	28 791
Summa utgifter	943 634	950 398	957 356	964 514	971 873	979 440	1 020 520	1 096 216
Årsavgift hushållsel	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	80 752
Årsavgifter	854 400	859 292	864 341	869 550	874 923	880 464	910 788	974 608
Hysesintäkt parkering	33 600	34 272	34 957	35 657	36 370	37 097	40 958	45 221
Årligt bokföringsmässigt resultat	-126 514	-125 814	-125 100	-124 372	-123 629	-122 872	-118 850	-114 409
Årligt likvidöverskott	4 366	4 366	4 366	4 366	4 366	4 366	4 366	4 366
Ränteantagande, genomsnitt	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%	1,87%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa utgifter. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

N. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift per kvm om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och Antagen räntenivå	747	752	757	762	768	773	804	862
Antagen räntenivå + 1%	877	881	885	889	893	897	921	973
Antagen räntenivå + 2%	1 007	1 009	1 012	1 015	1 017	1 020	1 038	1 083
Antagen räntenivå och Antagen inflationsnivå	747	752	757	762	768	773	804	862
Antagen inflationsnivå + 1%	747	756	765	774	784	794	850	941
Antagen inflationsnivå + 2%	747	759	772	786	800	815	901	1 031

O. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven balkong/terrassyta avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och terrass i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

WU

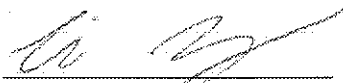
Bostadsrättsförening Stören

Vimmerby 4 oktober 2018

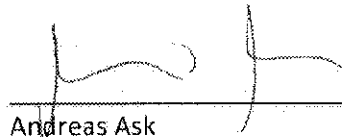
för Bostadsrättsföreningen Stören i Vimmerby



Henrik Lindblad



Linus Wiegandt



Andreas Ask



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stören, organisationsnummer 769635-1399 och får härmed avge följande intyg.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och således inte slutlig.

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.

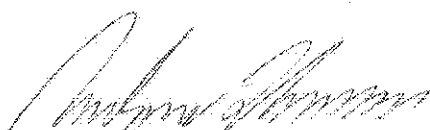
Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök 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 2018-10-04


Advokat Kjell Karlsson


Jur kand Urban Wiman

**Bilaga till granskningsintyg dat 2018-10-04 avseende ekonomisk plan för
Brf Stören, organisationsnummer 769635-1399**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis BRF Stören, 2017-11-03
2. Stadgar BRF Stören, 2017-08-17
3. Fastighetsdatasutdrag Vimmerby Stören 3, 2018-09-21
4. Taxeringsvärdeberäkning med Värdeområde och riktvärdeskarta 2018-10-02
5. Offert förtidsbindning av räntor, 2018-10-03
6. Energibalansberäkning kv. Stören, 2017-07-07
7. Energikalkylen hushållsel, 2018-10-03
8. Aktieöverlåtelseavtal FB Projekt Stören AB, 2018-02-02
9. Registreringsbevis FB Projekt Stören, 2017-08-29
10. Kundlista BRF Stören, odaterad
11. Startbesked Stören, 2018-01-19
12. Byggnadsbeskrivning Signerad, 2018-10-01
13. Bygghandling Arkitekt, 2018-05-23
14. Bygghandling Mark, 2018-03-13
15. Entreprenadavtal, 2017-12-13
16. Protokoll byggmöte 2018-09-25
17. Försäkringsoffert, 2018-08-09
18. Offert Vemab anslutningsavgifter, 2018-03-14
19. Offert Vemab avfall, odaterad
20. Taxa fjärrvärme, 2018-09-28
21. Anbud förvaltning Riksbyggen, 2018-04-16
22. VA-Taxa, 2018-01-01
23. Prissammanställning el nät och förbrukning, oktober 2018
24. Protokoll lantmäteriförrättning, 2018-04-11 och 2018-05-29
25. Underrättelse om avslutad förrättning 2018-05-30
26. Mail från lantmäteriet 2018-05-23

13/10

h