

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Vaktstugan
med säte i Sundbybergs kommun**

Org nr: 769633-8354

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	7
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
Tabell: redovisning av insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.	
F. Nyckeltal	16
G. Ekonomisk prognos	17
H. Känslighetsanalys	18
I. Särskilda förhållanden	19

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

AB FOR

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vaktstugan, som registrerats hos Bolagsverket den 31 januari 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheten Sundbyberg Vaktstugan 2 i Sundbybergs kommun uppförs tre byggnader med totalt 106 lägenheter i bostadsrättsform i varierande storlekar om 1-5 rok. Bygglöv för fastigheten beviljades 2018-04-16.

Brf Vaktstugan har ingått avtal om förvärv av fastigheten Sundbyberg Vaktstugan 2 i Sundbybergs kommun under pågående produktion.

Förvärvet innebär att Brf Vaktstugan förvärvar ett aktiebolag, som är ägare till fastigheten Sundbyberg Vaktstugan 2. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen verksamhet. Brf Vaktstugan avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Vaktstugan och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Vaktstugan att vara ägare till fastigheten och de färdigställda byggnaderna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen har fått tillstånd att upplåta, preliminärt maj 2021. Tillträde till lägenheterna beräknas ske etappvis fr.o.m. september 2021 t.o.m. november 2021. Definitivt datum för tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt på nedan redovisad upphandling och är den beräknade kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkning av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB. Avseende garage omfattar entreprenaden fastighetens andel av gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Lektorn GA:1. Garantitiden för entreprenaden är fem år med avvikelse för vitvaror, målningsarbeten, blandare/VVS armaturer som är två år. I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkrings AB.

AB FOR

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Vaktstugan 2
Fastighetens upplåtelseform: Äganderätt
Adress: Forskningsringen 80-84
Fastighetens areal: 2142 m²
BOA: 6163 m²
BTA: 7939 m²
Antal bostadslägenheter: 106 st
Antal byggnader: Tre bostadshus vilka är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. I husens nedre plan finns bland annat tekniska utrymmen, förråd med mera.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Sundbyberg Vaktstugan 2 ingår i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Lektorn GA:1 som förvaltas genom delägarförvaltning och avser garage i två plan på fastigheten Sundbyberg Lektorn 1. Deltagande fastigheter är Sundbyberg Lektorn 1 och Sundbyberg Vaktstugan 2.

Enligt driftavtal mellan deltagande fastigheter har Sundbyberg Vaktstugan 2 tillgång till 44 av 74 garageplatser, varav 6 laddplatser. Resterande 30 av 74 garageplatser, varav 4 laddplatser, nyttjas av Sundbyberg Lektorn 1.

Andelstalen i gemensamhetsanläggningen är fastställda enligt följande:

Lektorn 1	30
Vaktstugan 2	44
Summa andelstal	74

Fastigheten Sundbyberg Vaktstugan 2 planeras också ingå i en gemensamhetsanläggning (bollgaraget) som avser ett i området gemensamt garage med flera deltagande fastigheter där Sundbyberg Vaktstugan 2 preliminärt kommer ha tillgång till 5 garageplatser samt 2 bilpoolsplatser. Fastighetens andelstal fastställs i senare skede av Lantmäteriet.

Servitut

Fastigheten belastas av avtalsservitut för murar.

Fastigheten har genom ett officiälservitut rätt att nyttja trapphus med hiss för tillträde till samt utrymning från garage på fastigheten Sundbyberg Lektorn 1.

Ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av ledningsrätter.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, fjärrvärme, avlopp och el. Till varje lägenhet hör en elmätare samt undermätare för varmvatten, därutöver finns elmätare för fastighetsel.

Fastigheten kommer att anslutas till en för området gemensam sopsugsanläggning.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernätet. Ett basutbud av TV, internet och telefoni ingår i månadsavgiften. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

Passersystem

Digitalt passersystem finns för entréportar och vissa gemensamma utrymmen.

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

Barnvagns- och rullstolsförråd

Finns på plan 07, 08 eller 09 i respektive trapphus.

Cykelförråd

Finns på plan 07 i respektive trapphus.

Styrelserum

Finns på plan 08 i hus 33.

Sopsug

Sopsugsnedkast för restavfall, matavfall och tidningar finns i nära anslutning till byggnaderna.

Parkering

Se gemensamhetsanläggningar, sid 3.

HKP-platser, utomhus	2
Garageplatser, Lektorn GA:1	44
Garageplatser, Bollgaraget	5*
Bilpoolsplatser, Bollgaraget	2*
Summa	53

*Preliminärt antal platser.

Avfallshantering

Gemensamma sopbehållare för källsortering finns i ett separat miljörum på gatuplan i hus 32.

Kvartersmark

På kvartersmark finns naturmark med planteringar, lekutrustning och bänkar. Gemensamma ytor färdigställs av Järntorget.

Bygglov

Bygglov beviljat den 2018-04-16.

AB 708

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Byggnaderna grundläggs på packad sprängstensfyllning, vissa delar på pålar. Grundplatta av betong.

Stomme

Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.

Yttertak

Takstolar med råspont och beklädnad med ytskiktspapp.

Ytterväggar

Mineralullsisolerade ytterväggar med bärande stålpelare.

Fasadbeklädnad

Putsad fasad. Vissa delar i klinker eller trä.

Innerväggar

Betongväggar eller gipsskivor på regelstomme.

Fönster

Karm och båge av trä med utvändig aluminiumbeklädnad.

Entrédörrar

Entrépartier är metallglaspartier. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.

Trappor

Betongtrappor.

Balkonger

Prefabricerade betongbalkonger med plåträcken.

Uteplatser

Belagda med betongmarksten.

Uppvärmningssystem

Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiator alternativt friskluftsventil i vägg.

Vatten

Föreningen kommer att ha vattenabonnemang anslutet till det kommunala nätet. Varmvatten mäts och debiteras individuellt.

El och IT

Förbrukning av el debiteras individuellt, förutom fastighetselen. Fastigheten är ansluten till fiber via ComHem.

Hiss

Finns i samtliga trapphus.

Kortfattad rumsbeskrivning

(Utförandet kan i detaljer avvika något från nedanstående redovisning)

ALLMÄNT

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker och vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Kök	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått (kakel ovan bänkskiva)	Målat vitt
Vardagsrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Sovrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare	Vitpigmenterad ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt

Badrum utrustas med tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Ingen gemensam tvättstuga finns.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras. Föreningen tecknar en försäkring med bostadsrättstillägg samt styrelseansvar.

2021051705377

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	Kr
Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet och nybyggnadskostnader enligt entreprenadkontrakt.	360 100 000
Kassa	100 000
Summa beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	360 200 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har vid tidpunkten för denna plans upprättande ännu ej fastställts, men beräknas till 178 843 000 kr. 126 843 000 kr är för byggnad, varav 3 843 000 kr är för garage, och 52 000 000 kr för marken. Uppskattningen baseras på allmän fastighetstaxering på skatteverkets hemsida, värdeområde 0183091 samt värdeår 2020.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp (kr)	Räntesats (Snittränta)	Löptider lån (Preliminär)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Amortering + Ränta (kr)
Bottenlån	28 333 333	2,5%	1 år	708 333	99 167	807 500
Bottenlån	28 333 333	3,0%	3 år	850 000	99 167	949 167
Bottenlån	<u>28 333 334</u>	<u>3,5%</u>	5 år	<u>991 667</u>	<u>99 166</u>	<u>1 090 833</u>
	85 000 000	3,0%		2 550 000	297 500	2 847 500
Lån						85 000 000
Insatser						178 880 000
Upplåtelseavgifter						96 320 000
Summa finansiering						360 200 000

Bottenlånet planeras att uppdelas i flera delar med olika löptider. Antagna löptider och uppdelning av lån samt amorteringstakt kan komma att ändras. Beräknad lånetid är enligt serieplan 50 år. Lånefinansiering enligt accepterad offert från Danske Bank. Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering.

Lånet kan eventuellt komma att förtidsbindas.

Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 3,0 %.

Föreningen har fått indikativa räntor per 2021-04-12 med en snittränta på 1,00 % med en uppdelning på 1, 3 och 5 års bindningstid. Effekten av minskade räntekostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering av lån rekommenderas att i huvudsak användas till ökad amortering.

103 EOB
7

2021051705379

	<i>Transport</i>	kr
Räntekostnader, år 1		2 550 000 kr
Amortering år 1		297 500 kr
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar ¹⁾		185 000 kr
Föreningens driftkostnader (inkl moms i förekommenade fall)		
Ekonomisk förvaltning	145 000 kr	
Arvode till styrelse inkl. soc avg.	100 000 kr	
Arvode revisor	15 000 kr	
Försäkringar	90 000 kr	
Fjärrvärme	340 000 kr	
Vattenförbrukning	270 000 kr	
Fastighetsförvaltning teknisk	90 000 kr	
Fastighetsel	280 000 kr	
Bredband, IP-TV, IP-tele	280 000 kr	
Trappstädning	110 000 kr	
Hiss	35 000 kr	
Markskötsel, snöröjning	160 000 kr	
Administration (Brf hemsida, varmvattenmätning, licenser mm)	50 000 kr	
Avfallshantering	45 000 kr	
Sopsug	270 000 kr	
Gemensamhetsanläggningar	110 000 kr	
Oförutsett	80 830 kr	
<u>Summa driftkostnader</u> ²⁾		2 470 830 kr
<u>Skatter</u>		
Fastighetsavgift ³⁾		0
Fastighetsskatt Garage ⁴⁾		38 430 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTBETALNINGAR		5 541 760 kr

¹⁾Fondavsättning tillsammans med amortering beräknas säkerställa det långsiktiga underhållsbehovet. Underhållsplan ej ännu framtagen.

²⁾Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Varmvattenförbrukning faktureras å-conto av föreningen och stäms av mot verklig förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för varmvatten. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 180 kr/månad.)

Kostnader för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

Uppskattad kostnad för hushållsel för ett hushåll med 3 rok är ca 300 kr/månad.

Kostnader för telefoni, bredband samt TV-abonnemang utöver basutbud betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör.

³⁾Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift vilket då kan komma att påverka avgiften.

⁴⁾Fastighetsskatt garage avser Brf Vaktstugans beräknade andel av gemensamhetsanläggningen Lektorn GA:1.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Förbrukningsavgifter debiteras enligt verklig förbrukning eller med lika stort belopp per lägenhet.

Årsavgifter	kr 4 437 360
Årsavgift tappvarmvatten ⁴⁾	186 000
Årsavgift TV, bredband, IP-telefoni ⁵⁾	280 000
Årshyror av parkeringsplatser ⁶⁾	638 400
<hr/>	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INBETALNINGAR	5 541 760

⁴⁾ Årsavgift tappvarmvatten kommer att regleras utefter faktisk förbrukning. Varje hushåll har separat undermätare för tappvarmvatten. (Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 180 kr/månad inkl moms).

⁵⁾ Årsavgift TV/Bredband/IP-Telefoni tas ut med lika stort belopp per lägenhet.

⁶⁾ Intäkter från 2 st markparkeringsplatser på egen fastighet samt 44 st garageplatser i Sundbyberg Lektorn GA:1. Hyresnivå markparkeringsplats beräknas till 600 kr/mån, garageplats 1100 kr/mån och laddplats 1700 kr/mån (inkl. el-förbrukning).

F. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr/BTA ¹¹⁾
Anskaffningsvärde	45 371
Nyckeltal	Kr/BOA ¹²⁾
Anskaffningsvärde	58 446
Insatser och upplåtelseavgifter	44 654
Lån	13 792
Årsavgift exkl. tappvarmvatten och IP Tele/TV	720
Årsavgift IP Tele/TV	45
Årsavgift tappvarmvatten	30
Driftkostnader	401
Kassaflöde	0
Amortering	48
Avsättning till underhållsfond + amortering ¹³⁾	112
Avskrivningar	411
Kostnad enligt underhållsplan	Ej fastställd

¹¹⁾Total BTA uppgår till 7939 kvm

¹²⁾Total BOA uppgår till 6163 kvm

¹³⁾Beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

G. EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Inbetalningar								
Årsavgifter	4 437 360	4 526 107	4 616 629	4 708 962	4 803 141	4 899 204	5 409 117	5 972 102
Årsavgifter tappvarmvatten	186 000	189 720	193 514	197 385	201 332	205 359	226 733	250 332
Årsavgifter bredband/TV/telefoni	280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	341 318	376 843
Genomsnittlig årsavgift per m2 (inkl tappvarmvatten+bredband)	796	812	828	844	861	878	970	1 071
Hyra garage	638 400	651 168	664 191	677 475	691 025	704 845	778 206	859 202
SUMMA INBETALNINGAR	5 541 760	5 652 595	5 765 647	5 880 960	5 998 579	6 118 551	6 755 375	7 458 479
Utbetalningar								
Räntor	2 550 000	2 541 075	2 531 619	2 521 600	2 510 986	2 499 739	2 432 637	2 343 051
Amortering	297 500	315 201	333 956	353 826	374 879	397 184	530 269	707 948
Driftskostnader	2 470 830	2 520 247	2 570 652	2 622 065	2 674 506	2 727 996	3 011 928	3 325 412
Fastighetsskatt (lokal & garage)	38 430	39 199	39 983	40 782	41 598	42 430	46 846	51 722
Fastighetsavgift ¹⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	203 864
Avsättningar yttre underhåll	185 000	188 700	192 474	196 323	200 250	204 255	225 514	248 986
SUMMA UTBETALNINGAR	5 541 760	5 604 421	5 668 683	5 734 597	5 802 218	5 871 604	6 247 195	6 880 983
Årets kassaflöde	0	48 174	96 964	146 363	196 361	246 947	508 180	577 497
Ackumulerad kassa ¹⁵⁾	100 000	148 174	245 138	391 501	587 863	834 810	2 847 902	6 000 342
Avskrivningar	2 530 989	2 530 989	2 530 989	2 530 989	2 530 989	2 530 989	2 530 989	2 530 989
Årets resultat	-2 048 489	-1 978 914	-1 907 595	-1 834 476	-1 759 499	-1 682 603	-1 267 025	-996 558
Inflationsantagande =	2,0%							
Antagen genomsnittsränta=	3,0%							
Årsavgifter och garagehyror uppräknas årligen =	2,0%							
Låneskuld	85 000 000	84 702 500	84 387 299	84 053 343	83 699 517	83 324 638	81 087 909	78 101 714

¹⁴⁾ År 16 infaller fastighetsavgiften.

¹⁵⁾ Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll. Årets ackumulerade kassa kan användas för extra amortering.

ANTAGANDEN

Genomsnittlig räntesats utgiftsräntor:	3,0 %
Inflationsantagande:	2,0 %
Årsavgifter uppräknas årligen:	2,0 %

Avskrivning av byggnaderna sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaderna om 253 098 857 kr. Avskrivningsunderlaget baseras på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde. Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar. Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt negativt resultat som inte påverkar föreningens likviditet eller årsavgifter.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift (inkl tappvarmvatten och TV/bredband/telefoni per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	796	812	828	844	861	878	970	1071
Antagen räntenivå + 1%	934	949	965	981	997	1014	1101	1198
Antagen räntenivå + 2%	1071	1086	1102	1117	1133	1149	1233	1324
Antagen räntenivå + 3%	1209	1224	1239	1253	1269	1284	1365	1451
Antagen räntenivå - 1%	658	674	691	708	725	743	838	944
Antagen räntenivå - 2%	520	537	554	572	590	608	707	817
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå	796	812	828	844	861	878	970	1071
Antagen inflationsnivå + 1%	796	816	837	858	880	903	1024	1169
Antagen inflationsnivå -1%	796	807	819	831	843	855	920	985

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
 - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning för TV utöver grundutbudet samt bredband och telefoni samt hemförsäkring.
4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats och förråd i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Sundbyberg 2021-04-16
Bostadsrättsföreningen Vaktstugan


Anders Berg


Erik Barkman


Hanna Burns

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-04-16 för bostadsrättsföreningen Vaktstugan, org. nr: 769633-8354.

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.

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.

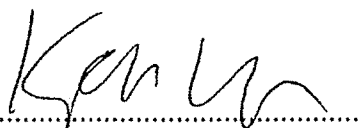
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

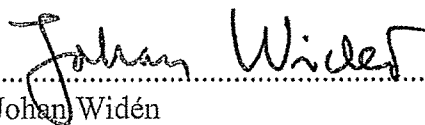
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-04-19



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM