

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ängsullen

Ale kommun

Org.nr: 769636-5647

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	5
C. Byggnadsbeskrivning	6
D. Rumsbeskrivning	7-8
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
F. Finansieringsplan	8
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	9-10
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	10
I. Nyckeltal	11
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11
K. Ekonomisk prognos	12
L. Känslighetsanalys	13

Signaturcertifikat Brf Ängsullen

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsullen, Ale kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under mars 2019 har uppförandet av 20 st. lägenheter påbörjats.

Under oktober 2019 beräknas upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas och avslutas senast vid inflyttning.

Inflyttning sker etappvis preliminärt med början oktober 2019 och pågår till november 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv genom aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (september 2019).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2019-09-24.

Efter entreprenadtidens utgång svarar Derome Hus AB för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter och lokaler som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Detta sker till dess upplåtelse sker. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Förvärvet av föreningens fastighet, Ale Nol 18:74, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Granbarr 115 Fast 4 AB, org.nr; 559158-2357). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Ale Nol 18:74 och är helägt av Granskott 15 AB, org.nr; 559153-4036. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Granskott 15 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Granbarr 115 Fast 4 AB,

skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare from. 2019-06-26.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras alternativt säljas.

Genom förvärv av Ale Nol 18:74 enligt ovanstående uppkommer en latent skatteskuld beräknad till ca 1,3 miljoner SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av fastigheten Ale Nol 18:74. Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 85 miljoner SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ale Nol 18:74
Tomt areal:	9596 m ²
Boarea:	2501 m ²
Antal bostadslägenheter:	20 st
Byggnadens utformning:	19 kedjehus och ett friliggande hus. Husen byggs om 2 plan med trästomme. Varje hus har carport och förråd. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglövs:	Beviljades 2018-11-13

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Lägenheterna har frånluftsvärmepump och ventilationen återvinner via frånluftsvärmepumpen. Föreningen har en vattenmätare. Varje lägenhet har elmätare samt undermätare för vatten. Fastigheterna kommer att anslutas till Telias fibernät innehållande TV, telefoni och bredband.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

I upplåtelsen av lägenheterna ingår altan, uteplats, takterrass, carport och förråd enligt lägenhetstabellen. Till alla lägenheter tillkommer skötselyta (tomt). Denna ingår inte i upplåtelsen, respektive bostadsrättshavare nyttjar sin skötselyta och är skyldig att sköta denna. Skötselytan färdigställs med gräs, asfalt, marksten, vissa skötselytor med staket och häck. Sidoavtal upprättas för skötselyta.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningens fastighet är delägare i gemensamhetsanläggningen Ale Nol GA:15. Gemensamhetsanläggningens ändamål är Nol-Alafors vägförening. Fastigheten Ale Nol 18:74 äger 20/1628 andelar.

Ledningsrätt

Föreningens fastighet kommer att belastas av ledningsrätt avseende befintlig vattenledning samt optokabel.

Parkering

Varje lägenhet har carport och parkerar på sin skötselyta.

Förråd

Varje lägenhet har ett utvändigt förråd i anslutning till carporten.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Markplanering	Grässådd, häckar, asfalt, plattsättning på entrégång, trätrall på altan.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	3-skiktskonstruktion: målad träpanel, glespanel, fasadskiva, vindduk, träregelstomme, isolering, plastfolie, isolering, invändig gips.
Yttertak	Takpapp, underlagspapp, råspont. Taksäkerhet på yttertak.
Mellanbjälklag	Golvspånskiva, träbjälklag, stegljudsisolering, glespanel, gipsplank.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips.
Innertak	Vitmålad gipsplank
Fönster o fönsterdörrar	3-glas isolerglas, karm utsida i aluminium, karm insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Inspektionslucka	Isolerad inspectionslucka med stege.
Innertrappa	Vitmålad furu med plansteg och handledare i eklasyr.
Innerdörrar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Väggvattenutkastare	1 st.
Skärmtak över entré	Glas.
Takterrass	Tryckimpregnerat golv med glasfront mot gata.

Teknik

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med varmvattenberedare, golvvärme på entréplan, radiatorer på övre plan.
Fasadmätarskåp	Skåp för inkommande el.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Multimedia	Fiber dras fram till multimediaskåp.

Förråd och carport oisolerat

Grund carport	Plintar, asfalt.
Grund förråd	Platta på mark.
Stomme	Panel, trästomme, oisolerad.
Yttertak	Papp, underlagspapp, råspont.
Ytterdörr	Förrådsdörr med låsning.
Plåt	Takavvattning och bleck.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING**Rum**

Entré	Golv	Klinker
	Sockel	Trä, vitmålad från fabrik
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Hatthylla, städsåp (hus A och C)
Vardagsrum/ Allrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad från fabrik
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Fönsterbänkar vitmålade från fabrik
Kök	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad från fabrik
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Köksinredning Marbodal Arkitekt Plus vit Vitvaror från Siemens: induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, kyl, frys, diskmaskin och köksfläkt inbyggd i väggsåp. Bänkskiva i laminat. Rostfri diskbänk. Stänkskydd av kakel mellan bänkskiva och väggsåp.
Sovrum	Golv	Ekparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad från fabrik
	Vägg	Vitmålad gips
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Högsåp i vissa rum, fönsterbänkar vitmålade från fabrik
WC/D, Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Svedbergs kommod, spegelsåp med belysning och eluttag. Duschvägg. Wc-stol samt tvättställsblandare, duschset och duschblandare. Fönstersmyg kaklas.
Klädvård	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Vävtapet målad vit
	Tak	Vitmålad gipsplank
	Övrigt	Värmepanna, tvättmaskin, torktumlare, bänkskiva och översåp vid tvättmaskin och torktumlare. Städsåp (hus B)

Klk, Frd	Golv	Ekiparkett 3-stav
	Sockel	Trä, vitmålad från fabrik
	Vägg	Vitmålad gips (enkel målning)
	Tak	Vitmålad gipsplank

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag SEK	13.615.000
Kostnad för entreprenaden, byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader inkl. mervärdesskatt mm, SEK	76.765.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>60.000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	90.440.000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 8.600.000 SEK för tomtmark och ca 19.800.000 SEK bostad.

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	65.440.000
Långfristig belåning, SEK	<u>25.000.000</u>
Summa finansiering, SEK	90.440.000

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2020.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Danske Bank	25.000.000	5 år	2,75	Nej	688.000	122.000

- 1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 25.000.000 SEK.
- 2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.
Definitiv ränta på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
- 3) Amorteringarna varierar mellan 122.000 SEK år 1 till 182.000 SEK år 16.
Lånet är beräknat som en rak annuitet på 70 år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	688.000
Amortering	122.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	151.000
--	---------

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Vatten, prel.debitering ⁵⁾	90.000
Fastighetsel	10.000
Halkbekämpning/Snöröjning/Sopning av gator	20.000
Arvode till styrelse	25.000
Arvode till revisor	13.000
Ekonomisk förvaltning	38.000
Försäkringar	40.000
Gemensamhetsanläggning (vägförening)	30.000
Summa driftskostnader, SEK	266.000

Fastighetsavgift ⁶⁾	0
--------------------------------	---

Summa beräknade årliga utbetalningar, SEK	1.227.000
--	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt ovan med 60 SEK/m². Krav enligt föreningens stadgar är minst 40 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för vatten med undermätare i varje lägenhet. Fast kostnad för vatten fördelas efter andelstal. Kostnaden för egen förbrukning av kallvatten beräknas utifrån verklig förbrukning.

Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för el (uppvärmning , tappvarmvatten och hushållsel), renhållning och fiber. Kostnad för detta tillkommer utöver årsavgiften:

Beräknad kostnad för el vid en förbrukning om 11000 kWh/år	1.220 SEK/månad.
Beräknad kostnad för renhållning	150 SEK/månad.
Beräknad kostnad för fiber (Bredband 2, hastighet 100/100)	300 SEK/månad.

Energiberäkning samt ovanstående kostnad för el baseras på 21 grader rumstemperatur.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen skötselyta, carport, uteplats, balkong, takterrass.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas egna förbrukning av kallvatten skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning samt den fasta kostnaden efter andelstal.

Årsavgifter lägenhet	1.137.000
Årsavgifter vatten, prel. debitering ¹⁾	90.000
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	1.227.000

1) Årsavgifter vatten är schablonberäknad och avräkning sker en gång per år.

I. NYCKELTAL (SEK)Per m² (BOA) om inget annat anges

Anskaffningskostnad	36.162
Belåning, år 1	9.996
Insats och upplåtelseavgift	26.166
Driftskostnad, år 1 (via årsavgift)	70
Driftskostnad vatten, år 1 (via årsavgift)	36
Driftskostnad el, renhållning, fiber, år 1 (utöver årsavgift)	160
Avskrivning+underhållsfond, år 1	511
Årsavgift, år 1	491
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	130

J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHETBoarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Insats och upplåtelseavgift SEK	Årsavgift			
Lgh	Hustyp	Rum	Utrymme ¹⁾	Boarea	Andelstal				Lägenhet		Vatten	
		rok		(ca m ²)	(%)				SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
1	A	5	A, C, F	121	4,8381	2 916 100	308 900	3 225 000	55 055	4588	4354	363
3	A	5	A, C, F	121	4,8381	2 916 100	208 900	3 125 000	55 055	4588	4354	363
5	A	5	A, C, F	121	4,8381	2 916 100	208 900	3 125 000	55 055	4588	4354	363
7	A	5	A, C, F	121	4,8381	2 916 100	208 900	3 125 000	55 055	4588	4354	363
9	A	5	A, C, F	121	4,8381	2 916 100	308 900	3 225 000	55 055	4588	4354	363
11	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	312 500	3 325 000	56 875	4740	4498	375
13	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	182 500	3 195 000	56 875	4740	4498	375
14	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	260 200	3 345 000	58 241	4853	4606	384
15	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	182 500	3 195 000	56 875	4740	4498	375
16	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	210 200	3 295 000	58 241	4853	4606	384
17	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	182 500	3 195 000	56 875	4740	4498	375
18	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	260 200	3 345 000	58 241	4853	4606	384
19	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	282 500	3 295 000	56 875	4740	4498	375
20	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	290 200	3 375 000	58 241	4853	4606	384
21	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	282 500	3 295 000	56 875	4740	4498	375
22	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	210 200	3 295 000	58 241	4853	4606	384
23	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	182 500	3 195 000	56 875	4740	4498	375
24	C	5	A, A, T, C, F	128	5,1180	3 084 800	360 200	3 445 000	58 241	4853	4606	384
25	B	5	A, U, C, F	125	4,9980	3 012 500	362 500	3 375 000	56 875	4740	4498	375
26	D	5	A, A, C, F	128	5,1180	3 084 800	360 200	3 445 000	58 241	4853	4606	384
Differens					-0,0005							
					2501	100	60 274 100	5 165 900	65 440 000	1 137 961	90 000	

1) A=altan, U=uteplats, T=takterrass, C=carport, F=förråd

Till alla lägenheter kommer skötselyta tillkomma iform av tomtyta, denna kommer inte att ingå i upplåtelsen.

K. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		1137	1160	1183	1207	1231	1256	1387	1531
Årsavgifter vatten ¹		90	91	93	95	97	99	109	121
Summa inbetalningar		1227	1251	1276	1302	1328	1355	1496	1652
Räntor		-688	-685	-681	-678	-674	-670	-650	-627
Amortering		-122	-125	-128	-132	-135	-139	-159	-182
Driftskostnader		-266	-272	-277	-283	-288	-294	-325	-359
(inkl. löpande underhåll) ²									
Fastighetsavgift ³		0	0	0	0	0	0	0	-225
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ²		-151	-154	-157	-160	-163	-166	-183	-202
Ack. Avsättning för underhåll		151	305	462	622	785	951	1826	2797
Summa utbetalningar		-1227	-1236	-1243	-1253	-1260	-1269	-1317	-1595
Kassaflöde⁴	IB 60	0	15	33	49	68	86	179	57
Ack. Kassaflöde		60	75	108	157	225	311	1041	2025
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵		-1129	-1129	-1129	-1129	-1129	-1129	-1129	-1129
Bokföringsmässigt resultat		-856	-835	-811	-788	-763	-738	-608	-688
Ack. bokföringsmässigt resultat		-856	-1691	-2502	-3290	-4053	-4791	-8069	-10893
Årsavgifter	SEK/m ²	491	501	511	521	531	542	599	661
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift med 2,00% per år.

² Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

³ Fastighetsavgift är fritt år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 60 000 SEK vid föreningens start.

⁵Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

L. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift									
Belopp i SEK/m ² /år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå		491	501	511	521	531	542	599	661
2. antagen räntenivå + 1 %;		591	600	610	619	629	639	693	752
3. antagen räntenivå + 2 %;		691	700	709	718	727	737	787	843
Antagen räntenivå och									
4. antagen inflationsnivå + 1 %;		491	502	514	526	539	551	619	709
Ränte- och inflationsantaganden;									
Ränta;		2,75 %							
Intäktsränta;		0,00 %							
Inflation;		2,00 %							

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Ängsullen

Unikt dokument-id:

eb285d05-829a-4ae2-87e2-7512f369

Dokumentets fingeravtryck:

d038b7fa79301515abbdac85375646b3734a114669b825109254605be305f04d
e59012968fe10ee3f8231fc904be455980d35450dfd0b86832c06ee601f0f20

Undertecknare



Patrik Henriksson

E-post: patrik@ekonomitjenst.se
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54
IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

Undertecknad med BankID : Patrik Henriksson (196412134659)

Betrodd tidsstämpel:
2019-09-30 07:54:11 UTC



Kent Anving

E-post: anving@telia.com
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.214.151.147
IP Plats: Sundsvall, Västernorrland, Sweden

Undertecknad med BankID : Kent Gunnar Morgan Anving (194412185755)

Betrodd tidsstämpel:
2019-09-30 08:33:46 UTC



Maria Bengtsson

Derome Hus AB
E-post: maria.bengtsson@derome.se
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227
IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

Undertecknad med BankID : MARIA BENGTSOON (197108064648)

Betrodd tidsstämpel:
2019-09-25 15:37:26 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2019-09-30 08:33:46 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

2019101702745

Betrodd tidsstämpel

Aktivitet med insamlade uppgifter

2019-09-30 08:33:46 UTC

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.214.151.147 - IP Plats: Sundsvall, Västernorrland, Sweden

2019-09-30 08:33:42 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.214.151.147 - IP Plats: Sundsvall, Västernorrland, Sweden

2019-09-30 08:33:09 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.214.151.147 - IP Plats: Sundsvall, Västernorrland, Sweden

2019-09-30 08:32:45 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.4 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 217.214.151.147 - IP Plats: Sundsvall, Västernorrland, Sweden

2019-09-30 07:54:11 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-09-30 07:54:07 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-09-30 07:52:54 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-09-30 07:50:16 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2019-09-25 15:37:26 UTC

Dokumentet signerades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 15:37:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 15:36:46 UTC

Dokumentet lästes igenom av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 15:26:59 UTC

Dokumentet öppnades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 10:42:20 UTC

Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 10:42:19 UTC

Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden



GetAccept

2019-09-25 10:42:18 UTC Dokumentet skickades till Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 10:42:15 UTC Dokumentet förseglades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden

2019-09-25 10:35:14 UTC Dokumentet skapades av Caroline Jacobsson (caroline.jacobsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Veddige, Halland, Sweden



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019- 09 - 30 för bostadsrättsföreningen Ängsullen, org. nr: 769636-5647.

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 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.

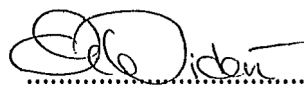
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2019- 10 - 07


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-07 för Brf Ängsullen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2018-08-10
Registreringsbevis		2019-01-23
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2019-09-24
Köpeavtal avseende aktier (markförvärv) inkl bilagor		2019-05-14
Beräkning skattemässigt övertaget värde och latent skatteskuld		2019-09-10
Fastighetsregisterutdrag Ale Nol GA:5		2019-09-10
Kreditoffert		2018-10-17
Ränta och amortering (annuitet 70 år)		odaterad
Offert gruppanslutning med öppen fiber, Telia		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2019-09-16
Beräkning av taxeringsvärde	2019-09-10 och	2019-09-11
Värdeområde och riktvärdekarta		2018-10-02
Bygglovsbeslut		2018-11-13
Samtal med kontrollansvarig		2019-09-19
Avskrivningsunderlag		Odaterad
Beräkning driftskostnader		2019-09-19
Bekräftelse ledningsrätt		2019-06-11