

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Embla 1,

Org nr: 769633-2662

Umeå kommun

	Sid
A Allmänna förutsättningar	2
B Beskrivning av fastigheten	3
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D Preliminär finansieringsplan	6
E Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader	7
F Resultat- och kassaflödesprognos	9
G Nyckeltal	9
H Redovisning av lägenheterna	10
I Ekonomisk prognos	11
I Kassaflöde	11
J Känslighetsanalys	12
K Särskilda förutsättningar	13

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Embla 1 (769633-2662), som registrerats hos Bolagsverket har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket mars 2019.

Inflyttning beräknas ske med början i juni månad 2019 och avslutas i september månad 2019.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2018.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OF Bygg KB.

Föreningen avser att inhämta Bolagsverkets tillstånd för föreningen att upplåta bostadsrätt.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas via Brim AB

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bygglov erhöles 2017-02-15.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Embla 10, Umeå
Fastighetsareal, ca:	794 kvm samt 3D-utrymme med en utbredning i horisontalplanet om 480 kvm. 3D utrymme tillhörande Embla 10 består av övervåning med takterrass.
Boarea, (BOA) ca:	1 826,6 m ²
Antal bostadslägenheter:	22 st
Byggnadens utformning:	Två ihop byggda flerbostadshus, en trappuppgång.

Husen ligger nära varandra, varför krav på ändamålsenlig samverkan uppfylls.

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten har förmån/belastas av nedan servitut:

2480K-2017/120.4 Ventilation. Rätt att bibehålla, underhålla och förnya ventilation. (belastande)

2480K-2017/120.5 Ventilation. Rätt att bibehålla, underhålla och förnya ventilation. (förmån)

2480K-2017/120.6 Elledningar. Rätt att bibehålla, underhålla och förnya elledningar samt central. (förmån)

2480K-2017/120.7 Elledningar. Rätt att bibehålla, underhålla och förnya elledningar samt central. (belastande)

2480K-2017/120.8 Åtkomst. Rätt till åtkomst för underhåll av tak. (belastande).

2480K-2017/120.2 Nödutgång. Rätt att använda, underhålla och förnya nödutgångar i källarplan och våning 1-3. (belastande)

2480K-2017/120.3 Sophantering. Rätt att placera sopkärl på marknivå utmed fasad. (belastande)

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Embla GA:3.

Andelstal för utförande är totalt 1. Andelstal för drift är enligt vattenmätare.

Gemensamhetsanläggningen består av anordningar för vatten och avlopp från kommunal anslutningspunkt i fastighetsgräns fram till förgreningspunkt där ledningarna blir enskilda. Vidare uppläts tillgång till teknikrummet på plan 0 inom fastigheten Embla 1 för gemensamhetsanläggningen. Deltagande fastigheter är Embla 1 och Embla 10.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning Embla GA:2.

Andelstal 21 av totalt 60 andelstal. Gemensamhetsanläggningen består av utfartsramp från garage under jord. Deltagande fastigheter är Embla 5 och Embla 10. GA2 och GA3 förvaltas genom delägarförvaltning.

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Undercentral:	Teknikutrymme för el, tele och data samt VVS/fjärrvärme.
El:	Komplett elanläggning enligt gällande normer med jordfelsbrytare. Individuella statistikmätare till respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft. Roterande värmeväxlare.
Hiss:	En hiss.
Post/tidningar:	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering:	Sopkärl på innergård.
Parkering:	Föreningen kommer att ha 20 st parkeringsplatser i garage beläget under fastigheten. Samt en handikapparkering.
Förråd:	Förråd i allmänt utrymme eller i lägenheten, som ingår med bostadsrätt.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad pålad vattentät betongplatta på mark
Stomme:	Betongstomme.
Ytterväggar:	Betong. Träkonstruktion, utfackningsvägg.
Yttertak:	Trätakstolar med papptäckning.
Mellanbjälklag:	Betong.
Bärande- och lägenhetsskiljande väggar:	Betong eller gips på stålregel/träregel.
Övriga mellanväggar:	Gips på stålregel.
Fasad:	Tegel, träpanel, puts och skivmaterial.
Balkonger:	Betongplatta med räcke av aluminium.
Gemensam Uteplats:	Betongplatta med trädäck.

Fönster o fönsterdörrar: Aluminiumklädda treglasfönster.

Entréer o Trapphus: Klinker på golvet i entrén samt på våningsplan. Trappa med terrazzobeläggning på plansteg och vilplan. Trappräcken av metall.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Hall	Parkett ek	Tapet	Målat	Kapphylla.
Badrum	Klinker Grå /svart	Kakel vit	Målat	Tvättställ, kommod, WC-stol i vitt porslin, dusch med glasväggar. Tvättmaskin och torktumlare, badrumsskåp med spegel
Vardagsrum	Parkett ek	Tapet	Målat	Fönsterbänkar marmor.
Kök	Parkett ek	Tapet, stänkskydd kakel vitt.	Målat	Köksinredning med släta vitmålade luckor. Inbyggnadsugn o häll, spisfläkt, inbyggnadsmikro, kyl/ frys. Laminatbänksiva. Fönsterbänk. Bänkbelysning.
Sovrum	Parkett ek	Tapet	Målat	Skåp enligt planritningar. Fönsterbänk vita.
Balkong	Betong			

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning. En omgång av ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	10 000 000 kr
Totalentreprenadkostnad inkluderande: Byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfartskostnader, mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering.	88 800 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	98 800 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kr	Bindningstid***	Ränta %*	Räntekostnad kr	Amortering ** kr	Kapital-kostnad kr
Lån 1	5 706 667	3 mån	2,0	114 133	57 067	171 200
Lån 2	5 706 667	3 år	2,0	114 133	57 067	171 200
Lån 3	5 706 666	5 år	2,0	114 134	57 066	171 200
S:a lån	17 120 000					
Insatser	81 680 000					
Summa finansiering år 1	98 800 000			342 400	171 200	513 600

*Lånevillkoren för lånen är baserade på en offert från Handelsbanken daterad 2019-02-13. Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev. Observera att redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

**Vi antar rak amortering i 16 år. Lånen beräknas vara återbetalda år 2119.

***Lånens bindningstid fördelas mellan 3 månader och 5 år. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor. Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder:	11 400 000 kr
Byggnad bostäder:	32 000 000 kr
Byggnad lokal (garage):	<u>1 622 000 kr</u>
Summa	45 022 000 kr

Bostadshyreshus nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1 % för lokaler. Fastighetsskatten för garaget är preliminärt beräknat och kan slutligen fastställas när fastighetstaxeringen är satt.

Summa fastighetsskatt garage: 16 220 kr

Summa fastighetsavgift bostäder, år 16: 41 601 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter

	Kr/kvm	Kr
Årsavgifter bostäder	522	953 748
Övriga intäkter,		
Parkeringsplats innergård		12 000
Garageplats, 20 st	12 600 kr/st	252 000
Summa beräknade årliga intäkter år 1 kronor		1 217 748

Kostnader

Kapitalkostnader	SEK/kvm	SEK	Summa
Räntekostnader	187	342 400	
Amortering	94	171 200	
<u>Avskrivningar summeras ej*</u>			
Summa kapitalkostnader	281	513 600	513 600
Driftskostnader	SEK/kvm	SEK	Summa
Reparationer	5	9 000	
Underhåll	5	9 000	
Försäkringspremier	9	17 000	
Städning gemensamma utrymmen	14	25 000	
Hisskostnad	3	6 000	
Snö- och halkningsbekämpning	8	14 000	
Vatten	27	50 000	
El	63	115 000	
Uppvärmning	82	150 000	
Sophantering och återvinning	14	25 000	
Trippleplay Data, Tv o Telefoni	37	68 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk	34	62 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomisk	19	35 000	
Styrelsearvode	6	11 000	
Revision	6	11 500	
Summa driftskostnader	333	607 500	607 500
Avsättningar för fastighetsunderhåll**	30	54 798	54 798
Fastighetsskatt garage	17	31 560	31 560
Driftmarginal	6	10 290	10 290

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan kronor 1 217 748

*Avskrivningen är rak och beräknas på totala/anskaffningskostnaden minus köpeskilling mark fördelat på 120 år. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet som kommer att bli negativt

** Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen tar beslut om underhållsplan år två. Första årets avsättning enligt ekonomisk plan.

F. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal*
Årsavgifter bostäder	953 748,00	522,1
Övriga intäkter	264 000,00	144,5
Summa intäkter	1 217 748,00	666,7
Driftkostnader	-607 500,00	-332,6
Fastighetsavgift garage	-31 560,00	-17,3
Avskrivningar	-740 000,00	-405,1
Räntekostnader	-342 400,00	-187,5
Summa kostnader	-1 721 460,00	-942,2
Avsättning underhållsfond	-54 798,00	-30,0
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 217 748,00	666,7
Summa kostnader	-1 721 460,00	-942,2
Återföring avskrivningar	740 000,00	405,1
Kassaflöde från löpande drift	236 288,00	129,6
Amorteringar	-171 200,00	-93,7
Summa kassaflöde	65 088,00	35,6
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea BOA kvm	1 826,60	
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 826,60	

*) kr per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. NYCKELTAL

	Belopp
Insatser per upplåten kvm (BOA)	44 717,0
Belåning per upplåten kvm (BOA)	9 372,6
Driftskostnader per kvm (BOA)	338,0
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	522,1
Kassaflöde per kvm (BOA)	35,6
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm (BOA)	435,1
Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm (BOA)	123,7
Anskaffningsvärde per kvm (BOA)	54 089,6

H. LÄGENHETSREDOVISNING

Nr	Antal	Area m ² , ca 1)	Insats	Pris/kvm		Årsavgift Kr/år	Avgift Kr/mån
	RoK*			Andelstal			
1002	3	89,5	3 295 000	36 816	0,045295	43 200	3 600
1001	3	75,9	2 975 000	39 196	0,037494	35 760	2 980
1101	2	51,1	2 295 000	44 912	0,028674	27 348	2 279
1102	3	75,9	3 375 000	44 466	0,042313	40 356	3 363
1103	3	89,5	3 975 000	44 413	0,050051	47 736	3 978
1201	2	51,1	2 345 000	45 890	0,028674	27 348	2 279
1202	3	75,9	3 425 000	45 125	0,042313	40 356	3 363
1203	3	89,5	4 025 000	44 972	0,050051	47 736	3 978
1204	3	74,0	3 325 000	44 932	0,040765	38 880	3 240
1205	4 Etage	127,9	5 295 000	41 400	0,069138	65 940	5 495
1305	4 Etage	127,9	5 295 000	41 400	0,069138	65 940	5 495
1301	2	51,1	2 395 000	46 869	0,028674	27 348	2 279
1302	3	75,9	3 475 000	45 784	0,042313	40 356	3 363
1303	3	89,5	4 075 000	45 531	0,050051	47 736	3 978
1304	3	74,0	3 375 000	45 608	0,040753	38 868	3 239
1401	2	51,1	2 475 000	48 434	0,028674	27 348	2 279
1402	3	75,9	3 555 000	46 838	0,042313	40 356	3 363
1403	3	89,5	4 175 000	46 648	0,050051	47 736	3 978
1405	4 Takterrass	104,9	4 945 000	47 140	0,055889	53 304	4 442
1404	4 Takterrass	131,3	5 745 000	43 755	0,070585	67 320	5 610
1501	2	45,8	2 345 000	51 201	0,025554	24 372	2 031
1502	4 Takterrass	109,4	5 495 000	50 229	0,061236	58 404	4 867
TOTAL		1826,6	81 680 000	44 717	1	953 748	79 479

1) Angiven boarea (ca) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

*Balkong, se lägenhetsritning till upplåtelseavtal.

I.

EKONOMISK PROGNOSE

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
KAPITALKOSTNADER	-1 082 400	-1 078 976	-1 075 552	-1 072 128	-1 068 704	-1 065 280	-1 048 160	-1 031 040
Låneräntor	-342 400	-338 976	-335 552	-332 128	-328 704	-325 280	-308 160	-291 040
Avskrivningar *	-740 000	-740 000	-740 000	-740 000	-740 000	-740 000	-740 000	-740 000
DRIFTSKOSTNADER	-639 060	-651 841	-664 878	-678 176	-691 739	-705 574	-779 011	-901 692
Driftskostnader	-607 500	-619 650	-632 043	-644 684	-657 578	-670 729	-740 539	-817 615
Fastighetsskatt garage	-31 560	-32 191	-32 835	-33 492	-34 162	-34 845	-38 471	-42 476
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-41 601
INTÄKTER	264 000	267 960	271 979	276 059	280 200	284 403	306 383	330 061
Parkerings- o samfällighetsavgifter	264 000	267 960	271 979	276 059	280 200	284 403	306 383	330 061
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	225 998	227 094	228 212	229 352	230 515	231 701	237 998	244 951
Amortering lån	171 200	171 200	171 200	171 200	171 200	171 200	171 200	171 200
Avsättningar underhåll	54 798	55 894	57 012	58 152	59 315	60 501	66 798	73 751
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Höjning parkeringsavgifter	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Höjning årsavgifter	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
Nettokostnader	-1 457 460	-1 462 857	-1 468 451	-1 474 244	-1 480 243	-1 486 451	-1 520 788	-1 602 670
Nettoutbetalningar	943 458	949 951	956 662	963 597	970 758	978 152	1 018 786	1 107 621
RESULTAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT	-503 712	-490 034	-476 171	-462 119	-447 876	-433 436	-358 174	-319 051
Årsavgifter	953 748	972 823	992 279	1 012 125	1 032 368	1 053 015	1 162 613	1 283 619
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER								
Löpande penningvärde, totalt	943 458	949 951	956 662	963 597	970 758	978 152	1 018 786	1 107 621
Löpande penningvärde/kvm	516	520	524	527	531	535	558	606
Fast penningvärde, totalt	924 959	913 063	901 484	890 214	879 246	868 571	819 372	806 842
Fast penningvärde/kvm	506	500	493	487	481	475	448	442

*Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och påverkar därmed inte heller årsavgiftens storlek.

KASSAFLÖDE

Kassaflödesprognos	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa intäkter	1 217 748	1 240 783	1 264 259	1 288 184	1 312 567	1 337 418	1 468 996	1 613 681
Summa kostnader	-1 721 460	-1 730 817	-1 740 430	-1 750 304	-1 760 443	-1 770 854	-1 827 171	-1 932 732
Aterföring avskrivningar	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000
Kassaflöde från löpande drift	236 288	249 966	263 829	277 881	292 124	306 564	381 826	420 949
Amorteringar	-171 200	-171 200	-171 200	-171 200	-171 200	-171 200	-171 200	-171 200
Summa kassaflöde	65 088	78 766	92 629	106 681	120 924	135 364	210 626	249 749
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Höjning parkeringsavgifter	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Höjning årsavgifter	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827	1 827
Fast penningvärde, totalt	63 812	75 707	87 286	98 556	109 525	120 199	169 398	181 929
Fast penningvärde/kvm	35	41	48	54	60	66	93	100

J.

KÄNSLIGHETSANALYS

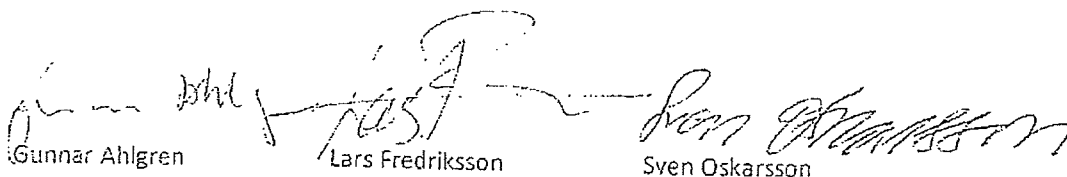
	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl								
ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	1 456 941	1 462 328	1 457 911	1 473 694	1 479 681	1 485 878	1 520 155	1 602 670
Nettoutbetalningar SEK	942 939	949 422	956 122	963 046	970 196	977 579	1 018 154	1 107 621
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	798	801	804	807	810	813	832	877
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	516	520	523	527	531	535	557	606
Huvudalternativ men								
låneränta +1 procentenhet								
Nettokostnader SEK	1 628 660	1 632 345	1 636 227	1 640 308	1 644 595	1 649 091	1 674 868	1 748 190
Nettoutbetalningar SEK	1 114 658	1 119 439	1 124 438	1 129 661	1 135 110	1 140 792	1 169 663	1 247 901
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	892	894	896	898	900	903	917	957
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	610	613	616	618	621	625	640	683
Löpande penningvärde, max av ovan								
Ändring av nödvändig nivå på								
årsavgift	11,8%	11,6%	11,5%	11,3%	11,1%	11,0%	10,2%	9,1%
Huvudalternativ men								
inflation +1 procentenhet								
Nettokostnader SEK	1 457 460	1 469 248	1 481 551	1 494 387	1 507 772	1 521 723	1 600 620	1 738 214
Nettoutbetalningar SEK	943 458	956 890	970 887	985 466	1 000 647	1 016 449	1 105 464	1 254 788
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	798	804	811	818	825	833	876	952
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	517	524	532	540	548	556	605	687
Löpande penningvärde, max av ovan								
Ändring av nödvändig nivå på								
årsavgift	0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,4%	5,3%	8,5%

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats 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, uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för lägenhetens elförbrukning.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, i det fall att mark tillhör bostadsrätten, svara för skötsel och underhåll av denna.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för kabel TV utöver grundutbud samt samtalskostnader för IP telefoni.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
7. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrättslägenheten intill fullvärde inklusive bostadsrättstillägg.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättsföreningen Embla 1

Umeå den 29 december 2018


Gunnar Ahlgren Lars Fredriksson Sven Oskarsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 december 2018 för bostadsrättsföreningen Embla 1, org. nr: 769633-2662.

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.

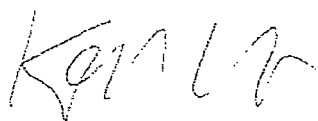
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 den 28 februari 2019



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-28 för Brf Embla 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-02-10
Registreringsbevis	2019-02-12
Totalentreprenadkontrakt	2017-01-04
Förtydligande av entreprenadkontrakt 2017-01-04	2017-01-04
Förtydligande av entreprenadkontrakt 2017-01-04	2017-02-28
Förtydligande av entreprenadkontrakt 2017-01-04	2018-12-20
Förtydligande av entreprenadkontrakt 2017-01-04	2018-12-20
Avtal om köp av fast egendom inkl bilagor	2017-02-28
Enkel garanti ang. avtal om köp av fast egendom	2018-12-20
Kreditoffert	2019-02-13
Tidplan	2019-02-21
Utdrag från fastighetsregistret	2019-02-15
Beräkning av taxeringsvärde	2019-02-27
Bygglovsbeslut	2017-02-15
Ansökan insatsgaranti försäkring	2019-02-14
Amorteringsplan & avskrivningsplan	Odaterad
Bankgaranti för fullgörande	2019-02-15
Lantmäterimyndighetens underrättelse om avslutad förrättning	2019-01-29
Samtal med kontrollansvarig	2019-02-15
<u>Ritningar</u>	
Plan 14 del 1 och 2	2018-10-23
Plan 15 del 1	2018-05-04
Plan 15 del 2	2017-01-13
Plan 9	2018-10-23
Plan 10 del 2	2018-10-23
Plan 11 del 2	2018-10-23
Plan 12 del 1 och 2	2018-10-23
Plan 13 del 1	2018-10-23
Plan 13 del 2	2018-03-20