

Ekonomisk Plan

341023/18

för

Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping

Org. nr 769629-5489

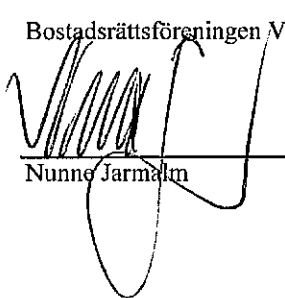
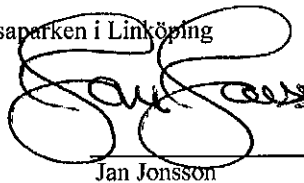
Linköpings kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
 - B Beskrivning av fastigheten
 - C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Finansieringsplan, beräkning av föreningens årliga utgifter och nyckeltal
 - E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
 - F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
 - G Ekonomisk prognos
 - H Känslighetsanalys
 - I Särskilda förhållanden
- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2018-06-19

Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping


Nunne Jarmalm
Jan Jonsson
Sten-Åke Petersson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping, 769629-5489, som registrerades hos Bolagsverket 2015-02-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i mars 2017 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan september - oktober 2018. Bygglov erhöles 2016-10-17. Föreningen har tecknat totalentreprenadkontrakt (ABT06) för uppförande av huset. Slutbesiktning av husen beräknas ske under augusti - oktober 2018.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under juli - september 2018.

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 i fråga om kostnader för fastighets förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader enligt entreprenadkontraktet. Räntekostnaderna är beräknade med från erhållen finansieringsoffert. Driftskostnaden är beräknade med utgångspunkt från REPAB fakta och justerade för erfarenhetsmässiga avvikelser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Linköping Astrologen 3 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Vasaparken AB, 559101-5416, vilket ägde fastigheten vid förvärvet. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen har ansökt om lagfart. Föreningen förvärvade fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter genomförd byggnation beräknas fastighetens skattemässiga värde till 73 424 983 kr.

Botrygg Bygg AB har förbundit sig att förvärva eventuella osålda bostadsrätter.

Fastighets-/ bolagsförvärvet ovan har skett mot utställande av revers. När bolagsförvärvet är slutbetalat kommer bolaget att likvideras av Botrygg Bygg AB.

Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och är preliminära.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning Astrologen 3
Adress: Slöjdgatan 4 & 6
Byggnadsår 2018

Tomtyta 2 500 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt: 2 242,5 kvm
Antal bostadsrättslägenheter: 31 st
Antal parkeringsplatser 4 st på fastigheten
Antal garageplatser 12 st platser på annan fastighet genom servitut
förrättning pågår.
Byggnadens utförning: Två flerbostadshus i 5 våningar ovan mark jämte källare.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Tekniska Verken's fjärrvärmenät.
FX aggregat med värmåtervinning till lägenheterna
Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.
Anslutning till kommunalt VA via Tekniska Verken.
El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral, sopsugsanläggning, undermätare el.
Hissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsförråd, tvättstuga, miljöhus.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.
Pergola, cykelställ och planteringar.

Servitut

Föreningen kommer efter färdig förrättning inneha ett servitut i grannfastigheten Alnen 15 avseende 12 garageplatser.

Planer och markregleringar

Detaljplan - Akt: 0580K-P1519

Fastigheten belastas inte av kända servitut.
Fastigheten ingår inte i någon GA-anläggning och avses inte heller ingå i sådan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundläggning med källare
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong, stenullsisolering, puts
Yttertak	Råspontsluckor, underlagstäckning, plåt
Mellanbjälklag	Betong, stegljudsskiva, parkett
Vindbjälklag	Betong, uppstolpade takstolar, lösullsisolering.
Innervägg	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, OSB-skiva, gips
Innervägg mot våtrum	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, mineralullsisolering, våtrumsskiva tätskikt av folietyp

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)

Trappa i trapphus	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hissar	Linhissar
Lägenhetsskiljande vägg	Betong
Bärande innervägg	Betong
Fönster	Fabriksmålad 2+1 glas-fönster
Tamburdörr	Ekfanér
Innerdörrar	Innerdörrar med speglar
Entrepertier	Ekparti med glas
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer och handdukstork som förses med fjärrvärme
Ventilation	FX aggregat med värmeåtervinning till lägenheterna
Gemensamt el-abonnemang	Fastigheterna har ett inkommande abonnemang. Elen förhandsdebiteras respektive lägenhet och mäts sedan en gång per år. Det belopp som man har förhandsinbetalat justeras efter uppmätning

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Hatthylla, elskåp och högskåp.

Vardagsrum och kök

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade alternativt stänkskydd av kakel
Övrigt	Köksinredning med kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys spishäll, ugn, diskmaskin, svart granitbänkskiva.

Sovrum

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Högskåp

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 107 888 000 kr, summor som anges är inkl. mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten

Nybyggnadskostnader	68 910 000
Fastighets- & aktieförvärv inkl. förvärvskostnader	38 878 000
Totalt anskaffningskostnader	107 788 000
Likvida medel	100 000
Summa	107 888 000

Finansiering

Insatser	85 045 000
Beräknad upplåning	22 843 000
Summa	107 888 000

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Enligt offert lånetid 100 år, rak amortering.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- utgift
Lån, 5 års bindning	7 614 333	3,02%	229 953	76 143	306 096
Lån, 3 års bindning	7 614 333	2,02%	153 810	76 143	229 953
Lån, 3 mån bindning	7 614 333	1,02%	77 666	76 143	153 810
Amortering utöver plan				32 500	32 500
Totalt	22 843 000	2,02%	461 429	260 930	722 359

h
SS

2018062804328

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	90 000
Försäkring	30 000
Värme	235 000
Vatten	67 000
Fastighetscl	56 000
Sophämtning	56 000
Städning och skötsel	90 000
Driftsreserv / löpande underhåll	56 000
Bredband, TV och telefoni	37 000
Hushållsel	93 600
Summa drift	810 600
Amortering	260 930
Avsättning till underhållsfond*	93 600
Räntekostnader	461 429
Fastighetsavgift/-skatt	0
Kostnad garageservitut **	129 600
Summa beräknade årliga utgifter	1 756 159

* Till yttre fonden ska årligen asättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan instället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 31 200 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklaad fastighetstaxering 2018, värdeområde 0580013.

** Föreningen avses att inneha ett servitut i garaget på fastigheten Alnen 15. Servitutet omfattar 12 garageplatser.

Nyckeltalsprognos kronor per m²	År 1
Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta bostadsrätter	715
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta bostadsrätter	42
Hysesintäkter /m² totalyta bostadsrätter	68
Driftskostnader exkl. hushållsel /m² totalyta bostadsrätter	320
Kapitalkostnader /m² totalyta bostadsrätter	322
- varav amortering	116
- varav räntekostnader	206
Avsättningar /m² totalyta bostadsrätter	42
Avskrivningar /m² totalyta bostadsrätter	307
Anskaffningsvärde /m² BTA ¹	38 488
Insatser & Upplåtelseavgift /m² totalyta bostadsrätter	37 924
Lån /m² totalyta bostadsrätter	10 186

¹ BOA / BTA är uppskattat till faktor 0,8

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster

Årsavgifter	1 508 959 kr
Årsavgift Hushållsel*	93 600 kr
Hyresintäkt parkeringsplatser **	24 000 kr
Hyresintäkt garageplatser ***	129 600 kr
Summa	1 756 159 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr

** Hyresintäkten avser 4 parkeringsplatser med en hyresintäkt om 500 kr/plats per månad

*** Hyresintäkten avser 12 garageplatser med en hyresintäkt om 900 kr/plats per månad.

Hyresintäkten motsvaras av en servitutskostnad för garageplatserna. *Se punkt D*

h
SS

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSVAGIFTER

	Antal				Andelstal		Preliminär	Utrymmen som ingår i	
NR	rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	baserat på yta	Årsavgift	Årsavgift El	upplåtelsen	
1	1111	3	71,5	2 395 000	33 497	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
2	1112	3	69,5	2 595 000	37 338	3,099%	46 766	3 000	Förråd i källaren, balkong
3	1113	3	73,0	2 595 000	35 548	3,255%	49 121	3 000	Förråd i källaren, balkong
4	1114	3	73,0	2 545 000	34 863	3,255%	49 121	3 000	Förråd i källaren, balkong
5	1121	3	78,5	2 795 000	35 605	3,501%	52 822	3 000	Förråd i källaren, balkong
6	1122	3	71,5	2 495 000	34 895	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
7	1123	3	71,5	2 745 000	38 392	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
8	1124	3	77,5	2 895 000	37 355	3,456%	52 149	3 000	Förråd i källaren, balkong
9	1131	3	78,5	2 845 000	36 242	3,501%	52 822	3 000	Förråd i källaren, balkong
10	1132	3	71,5	2 595 000	36 294	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
11	1133	3	71,5	2 795 000	39 091	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
12	1134	3	77,5	2 995 000	38 645	3,456%	52 149	3 000	Förråd i källaren, balkong
13	1141	3	78,5	2 945 000	37 516	3,501%	52 822	3 000	Förråd i källaren, balkong
14	1142	3	71,5	2 645 000	36 993	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
15	1143	3	71,5	2 845 000	39 790	3,188%	48 112	3 000	Förråd i källaren, balkong
16	1144	3	77,5	3 095 000	39 935	3,456%	52 149	3 000	Förråd i källaren, balkong
17	1151	3	81,5	3 245 000	39 816	3,634%	54 841	3 300	Förråd i källaren, balkong
18	1152	3	76,0	3 145 000	41 382	3,389%	51 140	3 000	Förråd i källaren, balkong
19	1211	2	63,0	2 295 000	36 429	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
20	1212	2	63,0	2 445 000	38 810	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
21	1213	3	74,5	2 695 000	36 174	3,322%	50 130	3 000	Förråd i källaren, balkong
22	1221	2	63,0	2 495 000	39 603	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
23	1222	3	80,0	2 895 000	36 188	3,567%	53 831	3 000	Förråd i källaren, balkong
24	1223	2	63,0	2 395 000	38 016	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
25	1231	2	63,0	2 545 000	40 397	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
26	1232	3	80,0	3 045 000	38 063	3,567%	53 831	3 000	Förråd i källaren, balkong
27	1233	2	63,0	2 445 000	38 810	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
28	1241	2	63,0	2 595 000	41 190	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
29	1242	3	80,0	3 145 000	39 313	3,567%	53 831	3 000	Förråd i källaren, balkong
30	1243	2	63,0	2 495 000	39 603	2,809%	42 392	3 000	Förråd i källaren, balkong
31	1251	3	82,5	3 345 000	40 545	3,679%	55 514	3 300	Förråd i källaren, balkong
TOTALT		2 242,5	85 045 000	37 924	100%	1 508 959	93 600		

Insatserna har fördelats efter en marknadsmässig bedömning.
 Årsavgifterna har fördelats efter lägenhetsyta.

2018062804331

h
 SS

G. EKONOMISK PROGNOSS

Långtidsprognos

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drift	940 200	959 004	978 184	997 748	1 017 703	1 038 057	1 146 099	1 265 385
Räntekostnader	461 429	456 410	456 230	455 990	455 690	455 330	452 610	448 200
Avsättning fond	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	114 098	125 973
Amortering	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	55 962
Summa	1 756 159	1 771 816	1 792 726	1 813 997	1 835 638	1 857 659	1 973 736	2 156 450
Hyreinkomster mm.	153 600	156 672	159 805	163 002	166 262	169 587	187 238	206 725
Årsavgifter	1 602 559	1 615 144	1 632 920	1 650 995	1 669 377	1 688 072	1 786 499	1 949 725

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter	1 602 559	1 615 144	1 632 920	1 650 995	1 669 377	1 688 072	1 786 499	1 949 725
Hysesinkomster	153 600	156 672	159 805	163 002	166 262	169 587	187 238	206 725
Kostnader enligt ovan	-1 756 159	-1 771 816	-1 792 726	-1 813 997	-1 835 638	-1 857 659	-1 973 736	-2 156 450
Tillkommer avskrivning*	-689 100	-689 100	-689 100	-689 100	-689 100	-689 100	-689 100	-689 100
Avgår amortering**	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930	260 930
Avgår avsättning fond**	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	114 098	125 973
Prognostiserat resultat**	-334 570	-332 698	-330 789	-328 841	-326 854	-324 828	-314 072	-302 197
<i>ackumulerat resultat</i>	<i>-334 570</i>	<i>-667 268</i>	<i>-998 057</i>	<i>-1 326 897</i>	<i>-1 653 752</i>	<i>-1 978 580</i>	<i>-3 570 878</i>	<i>-5 106 083</i>

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

Avskrivningsunderlaget har beräknats till 68 910 000 kr

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 602 559	1 615 144	1 632 920	1 650 995	1 669 377	1 688 072	1 786 499	1 949 725
Hysesintäkter	153 600	156 672	159 805	163 002	166 262	169 587	187 238	206 725
Driftskostnader	-940 200	-959 004	-978 184	-997 748	-1 017 703	-1 038 057	-1 146 099	-1 265 385
Räntekostnader	-461 429	-456 410	-456 230	-455 990	-455 690	-455 330	-452 610	-448 200
Amorteringar	-260 930	-260 930	-260 930	-260 930	-260 930	-260 930	-260 930	-260 930
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-55 962
Avsättning likvida medel	-93 600	-95 472	-97 381	-99 329	-101 316	-103 342	-114 098	-125 973
Ränta på likvida medel***	600	1 190	1 850	2 572	3 360	4 218	9 692	17 573
Summa	600	1 190	1 850	2 572	3 360	4 218	9 692	17 573
<i>ackumulerat kassaflöde</i>	<i>600</i>	<i>1 790</i>	<i>3 640</i>	<i>6 212</i>	<i>9 572</i>	<i>13 790</i>	<i>50 466</i>	<i>121 466</i>
<i>ackumulerad kassa</i>	<i>194 200</i>	<i>290 862</i>	<i>390 093</i>	<i>491 994</i>	<i>596 670</i>	<i>704 230</i>	<i>1 289 458</i>	<i>1 966 103</i>

*** Beräkningen av ränteintäkter utgår från 100.000 kr i likvida medel år 1. Likvida medel beräknas öka motsvarande årets avsättningar och intjänad ränta.

Prognosförutsättningar

Räntesats lån	2,02%	2,03%	2,06%	2,08%	2,10%	2,13%	2,25%	2,38%
Räntesats likvida medel	0,60%	0,61%	0,64%	0,66%	0,68%	0,71%	0,83%	0,96%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

h
55

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	1 756 159	1 771 816	1 792 726	1 813 997	1 835 638	1 857 659	1 973 736	2 156 450
Hysesinkomster mm.	153 600	156 672	159 805	163 002	166 262	169 587	187 238	206 725
Årsavgifter	1 602 559	1 615 144	1 632 920	1 650 995	1 669 377	1 688 072	1 786 499	1 949 725
- Årsavgifter per kvm	715	720	728	736	744	753	797	869

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	816	821	828	835	842	849	887	954
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	918	922	927	933	939	945	977	1038

Känslighetsanalys inflation

Prel avgift per kvm, vid inflation +1%	719	728	740	752	765	778	844	943
Prel avgift per kvm, vid inflation +2%	722	736	752	769	785	802	892	1016

Inflationsförändringarna beräknas öka hyresinkomsterna också
Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåteriseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningen avser att teckna avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen beräknas få en löptid om 2 år.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vasaparken i Linköping, org nr: 769629-5489.

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 föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

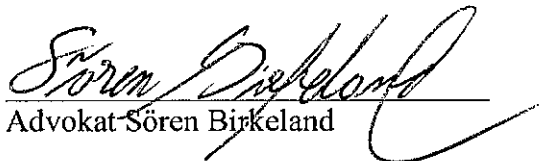
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

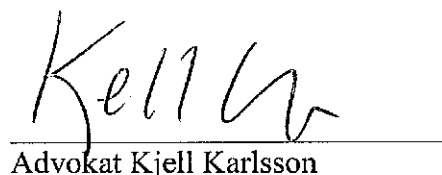
Föreningen har mer än ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på denna inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med projektledaren. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-06-20


Advokat Sören Birkeland


Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-20 avseende ekonomisk plan för Brf Vasaparken i Linköping.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2015-02-09
2	Stadgar	2017-08-15
3	Tidplan	2016-06-21
4	Bygglovsbeslut	2016-10-17
5	Fastighetsdatautdrag	2018-06-20
6	Köpeavtal aktier, Botrygg Vasaparken AB	2018-06-13
7	Styrelseprotokoll beslut förvärv	2018-06-13
8	Köpebrev, Astrologen 3	2018-06-08
9	Transportköp, Tandkronan 36 & 37	2018-06-13
10	Skuldebrev aktieförvärv	2018-06-13
11	Entreprenadkontrakt	2018-06-13
12	Tillägg till entreprenadkontrakt	2018-06-13
13	Borgen Botrygg Fastigheter HB	2018-06-13
14	Beräkning taxeringsvärde	2018-06-07
15	Ritningar	2017-03-09; 2017-03-14 2017-08-14 2017-09-27
16	Försäkringsoffert, med mail från försäkringsförmedlare	2018-06-12
17	Finansieringsoffert	2018-06-08
18	Intyg från mäklare	2018-06-18
19	Ansökan om lantmäteriförrättning med följbrev	2018-04-25