

EKONOMISK PLAN

BRF LV16
769641-6556

november 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys</i>	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF LV16

1 ALLMÄNT

Brf LV16 med org.nr. 769641-6556 har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-25. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört 7 parhus och 2 friliggande hus med 16 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Svartgarn 2:593, 2:594, 2:595, 2:597, 2:667, 2:675, 2:668, 2:586 i Österåker kommun. Byggnaderna är placerade på ett sätt som möjliggör en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Svartgarn 2 AB, 559108-6912, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheterna och projektet. Fastigheten har därefter förvärvats av föreningen genom transportköp och föreningen har tagit över projektet och rollen som beställare. Föreningen erhöll lagfart 2023-02-13. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bygglov för 6 parhusenheter och 2 friliggande enheter (totalt 14 lägenheter) erhöles 2022-07-15 och starbesked erhöles 2022-10-18 respektive 2022-10-26. Slutbevis har nu erhållits för de friliggande enheterna och byggnämnan har lämnats in till kommunen för konvertering av de friliggande enheterna till två parhusenheter så att projektet omfattar totalt 16 lägenheter. Startbesked har erhållits för de två nya lägenheterna 2023-08-22. Byggstart har skett och inflyttning är planerad att ske i etapper från september till december 2023.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt avses ske löpande från maj till december 2023 när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

Osålda lägenheter kommer att förvärvas av Kvalitetsvillan Stockholm AB, 559340-7512, på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Svartgarn 2:593, 2:594, 2:595, 2:597, 2:667, 2:675, 2:668, 2:586
Kommun	Österåker
Adress/belägenhet	Lötvägen 43 A-B, 45 A-B, 47 A-B, 49 A-B, 51 A-B, 53 A-B, 55 A-B, Lidvägen 34 A-B
Areal	6 413 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2016-02-25, akt nr 0117-P16/2.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende Byggnad för Svartgarn 2:586 och område för Svartgarn 2:593 och 2:667.
Gemensamhetsanläggning	Österåker Svartgarn GA:13
Samfällighet	Samfällighetsföreningen Svartgarn, 717922-9369
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	8 st parhus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 736 m ² .
Bostadslägenheter	16 lägenheter om sammanlagt 1 736 m ² .
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump med värmedistribution via golvvärme i bottenvåning och radiatorer på plan 2.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Varje lägenhet har egen mätare och betalar tillägg till föreningen efter verklig förbrukning.
El	Varje lägenhet har eget elabonnemang och betalar själv kostnaden till vald leverantör. Föreningen har abonnemang för belysning vid parkeringsplatser mm.
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasader	Målad stående träpanel
Fönster	Träfönster med karm i aluminium
Balkong	Uteplats finns till varje lägenhet
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i varje lägenhet.
Sophantering	Gemensamma sopkärl vid tomtgräns.
Parkering	Föreningen har totalt 32 parkeringsplatser
Övrigt	Varje lägenhet har egen tomt som ingår i upplåtelsen.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2024 är 52 664 000 kr, fördelat på byggnader 35 736 000 kr och mark 16 928 000 kr. Typkod bedöms bli är 230 (Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	102 528 000	59 060
Anskaffningskostnad	102 528 000	59 060
Ingående saldo	-	
Anskaffningskostnad + kassa	102 528 000	59 060

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 639 333	ca 5 år	4,00	265 573	- 265 573	4,25
Bottenlån 2	6 639 333	ca 5 år	4,00	265 573	- 265 573	4,25
Bottenlån 3	6 639 333	ca 5 år	4,00	265 573	- 265 573	4,25
Summa lån år 1	19 918 000	Snittränta:	4,00	796 720	- 796 720	4,25
Insatser	82 610 000					
Summa finansiering år 1	102 528 000					

Offererad ränta per 2023-11-09 uppgår till 5,12 % för bindningstid 3 månader, 4,57 % för bindningstid 3 år och 4,30 % för bindningstid 5 år. Kvalitetsvillan Stockholm AB AB, 559340-7512 garanterar att räntan inte överstiger 4 % under de första 5 åren i kalkylen.

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år från och med år 2033.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Driftskostnader som fördelas efter andelstalet		
Renhållning	39 000	22
Ekonomisk förvaltning	25 000	14
Försäkring	52 000	30
Samfällighetsavgift	25 000	14
Övrigt	15 000	9
Delsumma	156 000	90
Driftskostnader som debiteras efter förbrukning		
Varmvatten	80 000	46
Delsumma	80 000	46
Summa driftkostnad år 1	236 000	136
Avsättning yttre underhåll	86 800	50
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,75 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och gemensam mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	52 664 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2039)	156 022

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 9 751 kr per hus (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,8 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2039.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	69 572 015
Avskrivning per år	632 473

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en genomsnittlig avskrivningsplan på 110 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 053 752	607
Årsavgifter förbrukning	80 000	46
Totala intäkter år 1	1 133 752	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,75 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2,75 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	59 060
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	44 295
Lån år 1	11 474
Insatser	47 586
Årsavgift år 1	607
Årsavgift förbrukning år 1	46
Totala årsavgifter år 1	653
Driftskostnader år 1	136
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	50
Kassaflöde år 1	58

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,8% % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 1,0% och 2,0% istället för i genomsnitt 2,8% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Ränta	796 720	796 720	796 720	796 720	796 720	846 515	846 515	804 189
Ränta %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,25%	4,25%	4,25%
Avskrivningar	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473
Driftskostnader	236 000	242 490	249 158	256 010	263 051	270 285	309 550	354 519
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	234 383
Summa kostnader	1 665 193	1 671 683	1 678 351	1 685 203	1 692 243	1 749 272	1 788 538	2 025 564
Årsavgift/m ² (bostäder)	607	624	641	658	677	695	796	912
Årsavgifter bostäder	1 053 752	1 082 730	1 112 505	1 143 099	1 174 534	1 206 834	1 382 155	1 582 945
Årsavgifter förbrukning	80 000	82 200	84 461	86 783	89 170	91 622	104 932	120 176
Summa intäkter	1 133 752	1 164 930	1 196 966	1 229 882	1 263 704	1 298 456	1 487 087	1 703 121
Årets Resultat	-531 441	-506 753	-481 386	-455 321	-428 539	-450 816	-301 451	-322 443
Ackumulerat redovisat resultat	-531 441	-1 038 194	-1 519 579	-1 974 900	-2 403 439	-2 854 256	-4 668 342	-5 779 085
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-531 441	-506 753	-481 386	-455 321	-428 539	-450 816	-301 451	-322 443
Återföring avskrivningar	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473	632 473
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-199 180	-199 180
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	101 032	125 720	151 087	177 152	203 933	181 656	131 842	110 850
Avsättning till yttre underhåll	-86 800	-89 187	-91 640	-94 160	-96 749	-99 410	-113 851	-130 391
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	14 232	36 533	59 448	82 992	107 184	82 247	17 991	-19 541
Ingående saldo kassa	0							
Ackumulerat saldo kassa¹	101 032	226 752	377 839	554 991	758 925	940 581	2 089 680	3 145 401
Ackumulerad avsättning underhåll	86 800	175 987	267 627	361 786	458 536	557 945	1 097 535	1 715 513

¹ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning ²	1 039 520	1 046 197	1 053 058	1 060 107	1 067 350	1 124 587	1 364 164	1 602 486
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	603	607	611	615	648	786	923
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	607	624	641	658	677	695	796	912
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	5,3%	5,3%	5,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 039 520	1 046 197	1 053 058	1 060 107	1 067 350	1 323 767	1 563 344	1 791 707
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	603	607	611	615	763	901	1 032
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,4%	-3,4%	-5,3%	-7,3%	-9,1%	9,7%	13,1%	13,2%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	6,3%	6,3%	6,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 039 520	1 046 197	1 053 058	1 060 107	1 067 350	1 522 947	1 762 524	1 980 928
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	603	607	611	615	877	1 015	1 141
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,4%	-3,4%	-5,3%	-7,3%	-9,1%	26,2%	27,5%	25,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 039 520	1 048 625	1 058 071	1 067 872	1 078 040	1 138 385	1 396 552	1 696 166
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	604	609	615	621	656	804	977
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,4%	-3,1%	-4,9%	-6,6%	-8,2%	-5,7%	1,0%	7,2%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,3%	4,3%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 039 520	1 051 053	1 063 134	1 075 788	1 089 044	1 152 725	1 431 874	1 803 378
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	599	605	612	620	627	664	825	1 039
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,4%	-2,9%	-4,4%	-5,9%	-7,3%	-4,5%	3,6%	13,9%

² Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Adress	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift vatten kr/mån
1A	Lötvägen 51 A	5 rok	123	6,8200	5 650 000	5 989	472
1B	Lötvägen 51 B	5 rok	123	6,8200	5 495 000	5 989	472
2A	Lötvägen 53 A	5 rok	123	6,8200	5 695 000	5 989	472
2B	Lötvägen 53 B	5 rok	123	6,8200	5 595 000	5 989	472
3A	Lötvägen 55 A	5 rok	123	6,8200	5 550 000	5 989	472
3B	Lötvägen 55 B	5 rok	123	6,8200	5 750 000	5 989	472
4A	Lötvägen 45 A	4 rok	94	5,6800	4 850 000	4 988	361
4B	Lötvägen 45 B	4 rok	94	5,6800	4 595 000	4 988	361
5A	Lötvägen 49 A	4 rok	94	5,6800	4 395 000	4 988	361
5B	Lötvägen 49 B	4 rok	94	5,6800	4 595 000	4 988	361
6A	Lötvägen 43 A	4 rok	94	5,6800	4 780 000	4 988	361
6B	Lötvägen 43 B	4 rok	94	5,6800	4 695 000	4 988	361
7A	Lötvägen 47 A	4 rok	94	5,6800	4 780 000	4 988	361
7B	Lötvägen 47 B	4 rok	94	5,6800	4 695 000	4 988	361
8A	Lidvägen 34 A	5 rok	123	6,8200	5 795 000	5 989	472
8B	Lidvägen 34 B	5 rok	123	6,8200	5 695 000	5 989	472
Totalt			1 736	100,00	82 610 000	87 816	6 664

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för el (uppvärmning och hushållsel) , bredband/TV samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el (uppvärmning och hushållsel). Elkostnaden för en lägenhet, uppvärmning och hushållsel, ligger normalt mellan ca 2 000 – 3 000 kr per månad. Kostnaden kan dock variera mycket beroende på hushållets sammansättning, aktuella elpriser mm. Energiberäkningen indikerar en förbrukning på 79 kwh/kvm varav 30 kwh/kvm utgörs av hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Österåker 2023-11-14



Olle Persson



Johan Eriksson



Patrick de Meijere

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen LV16, org.nr. 769641-6556, Österåker kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm november 2023

305

.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående

Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf LV16,

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2022-11-25
- Stadgar registrerade, 2021-11-25 samt nya stadgar antagna 2023-05-12
- Extra föreningsstämma, 2023-05-12
- Fastighetsutdrag Österåker Svartgarn 2:667-68, 2:675, 2:586, 2:593-595 och 2:597, 2023-04-25
- Aktieöverlåtelseavtal, Kvalitetsvillan Stockholm AB / Brf Lv16, 2023-02-01
- Tilläggsavtal, 2023-05-29
- Köpebrev, 2022-02-01
- Avtal om arbete på fastigheterna Svartgarn 2 AB / Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB, 2023-02-01
- Entreprenaduppgörelse Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB / Kvalitetsbygg R AB, 2022-12-15
- Bygglov B 2022-001207 till 001209, 2022-07-15
- Startbesked SA 2022-001829, 001882 och 001881, 2022-10-18 resp 2022-10-26
- Startbesked ST 2023-001221, 2023-08-01
- Startbesked ST 2023-001319, 2023-08-22
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-11-09
- Räntegarantiavtal Kvalitetsvillan Stockholm AB, 2023-05-04
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Stockholm, 2023-04-13
- Energiberäkningar Energisam AB, 2022-09-12
- Marknadsvärdering, Mäklarhuset, 2023-05-15
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen LV16, 769641-6556.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen LV16, 769641-6556

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2022-11-25
- Stadgar registrerade, 2021-11-25 samt nya stadgar antagna 2023-05-12
- Extra föreningsstämma, 2023-05-12
- Fastighetsutdrag Österåker Svartgarn 2:667-68, 2:675, 2:586, 2:593-595 och 2:597, 2023-04-25
- Aktieöverlåtelseavtal, Kvalitetsvillan Stockholm AB / Brf Lv16, 2023-02-01
- Tilläggsavtal, 2023-05-29
- Köpebrev, 2022-02-01
- Avtal om arbete på fastigheterna Svartgarn 2 AB / Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB, 2023-02-01
- Entreprenaduppgörelse Stadsvillan Bygg och Entreprenad AB / Kvalitetsbygg R AB, 2022-12-15
- Bygglov B 2022-001207 till 001209, 2022-07-15
- Startbesked SA 2022-001829, 001882 och 001881, 2022-10-18 resp 2022-10-26
- Startbesked ST 2023-001221, 2023-08-01
- Startbesked ST 2023-001319, 2023-08-22
- Finansieringsoffert SoliFast, 2023-11-09
- Rantegarantiavtal Kvalitetsvillan Stockholm AB, 2023-05-04
- Offert försäkring, Länsförsäkringar Stockholm, 2023-04-13
- Energiberäkningar Energisam AB, 2022-09-12
- Marknadsvärdering, Mäklarhuset, 2023-05-15
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkning



Verification

Transaction 09222115557504744418

Document

Ekonomisk plan brf LV16, 2023-11-14

Main document

16 pages

Initiated on 2023-11-14 20:59:29 CET (+0100) by Anders Stålarms (AS)

Finalised on 2023-11-15 10:21:31 CET (+0100)

Initiator

Anders Stålarms (AS)

Forum Fastighetsekonomi

anders.stalarms@fforum.se

+46706926840

Signatories

Olle Persson (OP)

ID number 850117-3390

olle@stadsvillan.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Olle Persson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "OLLE PERSSON"

Signed 2023-11-15 08:03:16 CET (+0100)

Johan Eriksson (JE)

ID number 860331-2433

johan@stadsvillan.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Johan Eriksson', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Johan Eriksson"

Signed 2023-11-15 09:43:28 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504744418

Patrick De Meijere (PDM)
ID number 930904-9436
patrick@stadsvillan.com





The name returned by Swedish BankID was "PATRICK DE MEIJERE"
Signed 2023-11-15 09:26:16 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
ID number 470815-2816
janolofsjoholm1@gmail.com





The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signed 2023-11-15 10:21:31 CET (+0100)

Urban Blucher (UB)
ID number 650407-0415
urbanblucher@gmail.com





The name returned by Swedish BankID was "Gösta Urban Oscar Blücher"
Signed 2023-11-15 09:57:42 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504744418

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

