

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket
organisationsnummer 769637-1652

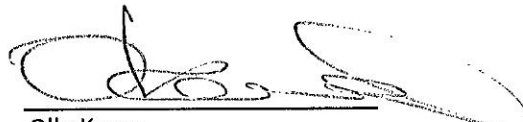
Innehållsförteckning

1. Allmänna Föresättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Vänersborg den 11/11 2021

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket


Lars Haldorson


Olle Kruus


Sten Nyberg


Lars Ekman

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket med organisationsnummer 769637-1652 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2019-01-29 och har sitt säte i Vänersborgs kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december 2021. Tillträde beräknas ske under kvartal 2 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 22 oktober 2021 samtliga andelar i Korsebergsvägens Bostäder Ekonomisk Förening, org.nr. 769637-4532, innehållande fastigheten Nabbensberg 4 i Vänersborgs kommun. Den Ek. Föreningen kommer därefter, genom fusion, uppgå i Föreningen, vilken därigenom kommer bli ägare till fastigheten. Genomförd fusion kommer registreras av Bolagsverket. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 2,5 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av Fastigheten. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Korsebergsvägens Bostäder Ekonomisk Förening och Serneke Sverige AB den 20 september 2021.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Sverige AB förbinder sig att efter avräkningsdagen svara för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt att förvärva osålda lägenheter senast sex (6) månader efter avräkningsdagen.

Projektet finansieras av Danske Bank.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nabbensberg 4
Kommun	Vänersborg kommun
Adress	Korsebergsvägen 10
Tomtens areal	9 819 m ²
Bostadsarea	ca 3 150 m ²
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	45
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 45 lägenheter fördelade på 10 plan.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 2017-04-27.
Bygglov	Bygglov beviljat 2019-04-09.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen värme i radiatorer.
Undercentral	Installationer samt mätare för vatten och fjärrvärme.
El	Elcentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare i lägenheterna.
VA	Kommunalt VA. Individuell mätning/debitering av varm- och kallvatten i varje lägenhet.
Hiss	1 st personhiss.
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning med Telia.
Förråd	Externa förråd i komplementbyggnader.
Sophantering	Miljörum i komplementbyggnad.
Parkering	31 garage- och 25 parkeringsplatser.
Gemensamma utrymmen	Trapphus, lägenhetsförråd, rullstolsförråd, teknik- och fläktrum.
Mark	Parkerings- och garageplatser, grönytor med planterade träd. Boulebana.

Servitut

Belastande

1487K-2018/37.2. Ändamål: Utrymme
 1487K-2021/21.2. Ändamål: Väg
 1487K-2021/21.3. Ändamål: Tillträde
 1487K-2021/21.4. Ändamål: Va-ledningar
 1487K-2018/37.1. Ändamål: Vatten och avlopp

Förmån

1487K-2018/44.1. Ändamål: Väg
 1487K-2021/21.1. Ändamål: Väg

Gemensamhetsanläggningar	Vänersborg Nabbensberg GA:1. Deltagande fastigheter är Nabbensberg 4 och Nabbensberg 5. GA, som är en anläggningssamfällighet, omfattar dagvattendike och ledningar inom fastigheterna samt ledning ut till kommunal anslutningspunkt. Andelstal är 0,45 för Nabbensberg 4 och 0,55 för Nabbensberg 5.
--------------------------	--

Byggnadsbeskrivning

Källare	Nej
Antal våningar	10
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong
Fasad	Platsmurat tegel vån 1-7, målad betong vån 8-10.
Yttertak	Papp
Uteplatser/balkonger	Uteplatser förses med trätrall. Balkonger av betong med räcke.
Fönster och fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar	Entrépartier; Aluminiumpartier Lägenhetsdörr; Säkerhetsdörr
Trapphus	Prefabricerade betongtrappor
Badrum	Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
Postboxar	Postboxar finns i entrén.

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett. Klinker i badrum och entré.
Väggar	Vitmålade. Kakel i badrum.
Tak	Vitmålat
Kök	Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, kolfilterfläkt, diskmaskin samt kyl och frys, alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel.
WC/Dusch/Tvätt	WC-stol, toalettpappershållare, krokar, spegel, blandare, tvättställ med kommod, duschväggar, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt omfatta kollektivt bostadsrättstillägg.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms	127 038 000 kr
Anskaffningskostnad för 31 garageplatser	3 100 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	130 138 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats ³ (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	1 år	13 673 000	2,20%	300 806	170 913	471 719
Lån 2	3 år	13 673 000	2,40%	328 152	170 913	499 065
Lån 3	5 år	13 674 000	2,60%	355 524	170 924	526 448
Summa		41 020 000	2,40%	984 482	512 750	1 497 232
Insatser		86 018 000				
Upplåtelseavgifter		3 100 000				
Summa finansiering		130 138 000				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Räntesatsen är avrundad

⁴⁾ Rak amortering om 512 750 kronor årligen. Amorteringstid är 80 år. Del av amortering (63 000 kr), kommer från avsättning.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2022-2024 är 64 040 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	55 000 000 kr
Byggnad lokaler	868 000 kr
Mark bostäder	7 800 000 kr
Mark lokaler	372 000 kr
Totalt	64 040 000 kr

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal och efter förbrukning för varmvatten.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall		(kr)
Räntekostnader		984 482
Driftkostnader exkl. uppvärmning av vatten		537 400
Uppvärmning fastighet	126 000	
El fastighet	63 000	
Kallvatten	31 500	
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning	99 000	
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	31 500	
Reparationer	12 400	
Driftkostnader garage	12 550	
Hiss	14 400	
Styrelsearvode	32 800	
Ekonomisk förvaltning	49 500	
Revision	12 500	
Föreningskostnader; admin, stämma etc.	5 000	
Renhållning/sophämtning	47 250	
Varmvatten (vatten inkl. uppvärmning)		126 000
Bredband, telefoni, tv		156 060
Fastighetsavgift bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret		0
Fastighetsskatt garage		12 400
Avsättningar till föreningens framtida underhåll avseende garage		23 250
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ²		157 500
Del som amorteras		63 000
Del som kassaförs		94 500
Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll		449 750
Summa beräknade kostnader år 1		2 446 842
Avgår amorteringar		-449 750
Avgår avsättningar		-180 750
Avskrivningar ³		1 142 075
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1		2 958 417
INTÄKTER		(kr)
Årsavgifter lägenheter		2 074 582
Årsavgifter garage inklusive fastighetsskatt ⁴		48 200
Intäkter parkeringsplatser ⁵		42 000
Årsavgifter vatten inkl uppvärmning vatten ⁶		126 000
Årsavgifter bredband/telefoni/TV		156 060
Summa beräknade intäkter år 1		2 446 842

¹⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

³⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ 31 garageplatser á 129 kr/mån (inkl fastighetsskatt).

⁵⁾ Beräknat på 14 platser á 250 kr/mån.

⁶⁾ Inklusive moms

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning och uppvärmning av vatten, vilken är uppskattad till ca 120-283 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Uteplats/ Balkong ²	Förråd ³	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift garage	Beräknad årsavgift bredband, tv	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁵
	(m ²)	kolla				(kr)	kr	(%)	(kr/år)	(kr)		(kr)	(kr)
1-1001	64	2 rok	1	U	F	1 470 000		2,079	43 131	3 594			2 560
1-1002	66	2 rok	1	U	F	1 410 000	100 000	2,127	44 126	3 677	1 555		3 468
1-1003	36	1 rok	1	U	F	820 000		1,413	29 314	2 443			1 440
1-1004	66	2 rok	1	U	F	1 310 000	100 000	2,127	44 126	3 677	1 555		3 468
1-1005	64	2 rok	1	U	F	1 370 000	100 000	2,079	43 131	3 594	1 555		2 560
1-1101	73	3 rok	2	B	F	1 697 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1102	66	2 rok	2	B	F	1 465 000		2,127	44 126	3 677			2 640
1-1103	36	1 rok	2	B	F	845 000		1,413	29 314	2 443			1 440
1-1104	66	2 rok	2	B	F	1 365 000		2,127	44 126	3 677			2 640
1-1105	75	3 rok	2	B	F	1 645 000		2,341	48 566	4 047			3 000
1-1201	73	3 rok	3	B	F	1 875 000		2,294	47 591	3 966			2 920
1-1202	66	2 rok	3	B	F	1 640 000		2,127	44 126	3 677			2 640
1-1203	36	1 rok	3	B	F	920 000		1,413	29 314	2 443			1 440
1-1204	66	2 rok	3	B	F	1 540 000	100 000	2,127	44 126	3 677	1 555		2 640
1-1205	75	3 rok	3	B	F	1 820 000		2,341	48 566	4 047			3 000
1-1301	73	3 rok	4	B	F	1 950 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1302	66	2 rok	4	B	F	1 715 000	100 000	2,127	44 126	3 677	1 555		2 640
1-1303	36	1 rok	4	B	F	960 000		1,413	29 314	2 443			1 440
1-1304	66	2 rok	4	B	F	1 615 000		2,127	44 126	3 677			2 640
1-1305	75	3 rok	4	B	F	1 895 000		2,341	48 566	4 047			3 000
1-1401	73	3 rok	5	B	F	2 025 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1402	66	2 rok	5	B	F	1 790 000		2,127	44 126	3 677			2 640
1-1403	36	1 rok	5	B	F	999 000	100 000	1,413	29 314	2 443	1 555		1 440
1-1404	66	2 rok	5	B	F	1 699 000	100 000	2,127	44 126	3 677	1 555		2 640
1-1405	75	3 rok	5	B	F	1 970 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
1-1501	73	3 rok	6	B	F	2 097 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1502	85	3 rok	6	B	F	2 245 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1503	85	4 rok	6	B	F	2 145 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1504	75	3 rok	6	B	F	2 045 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
1-1601	73	3 rok	7	B	F	2 225 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1602	85	3 rok	7	B	F	2 370 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1603	85	3 rok	7	B	F	2 270 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1604	75	3 rok	7	B	F	2 170 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
1-1701	73	3 rok	8	B	F	2 397 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1702	85	4 rok	8	B	F	2 595 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1703	85	4 rok	8	B	F	2 495 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1704	75	3 rok	8	B	F	2 395 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
1-1801	73	3 rok	9	B	F	2 525 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1802	85	4 rok	9	B	F	2 670 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1803	85	3 rok	9	B	F	2 570 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1804	75	3 rok	9	B	F	2 470 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
1-1901	73	3 rok	10	B	F	2 597 000	100 000	2,294	47 591	3 966	1 555		2 920
1-1902	85	3 rok	10	B	F	2 746 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1903	85	4 rok	10	B	F	2 645 000	100 000	2,579	53 503	4 459	1 555		3 400
1-1904	75	3 rok	10	B	F	2 545 000	100 000	2,341	48 566	4 047	1 555		3 000
eff	3 150					86 018 000	3 100 000	100,000	2 074 582		48 200	156 060	126 000

1) rok - rum och kök

2) B - balkong, U - uteplats

3) F - förråd finns i separat byggnad och ingår i upplåtelsen

4) Månadsavgift exklusive förbrukning och uppvärmning av vatten, bredband/tv/telefon och årsavgift för garage

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för förbrukning och uppvärmning vatten preliminärt mellan ca 120 kr och 283 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning

8. Nyckeltal

I genomsnitt:

Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	41 314 kr
Insatser (/BOA)	27 307 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	984 kr
Belåning år 1 (/BOA)	13 022 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA) <i>inklusive bredband/telefoni/TV och kall-/varmvatten</i>	260 kr
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA) <i>varav amortering</i>	50 kr 20 kr
<i>varav kassaförs</i>	30 kr
Årsavgift år 1 (/BOA) <i>inklusive bredband/telefoni/TV och kall-/varmvatten</i>	763 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	37 kr
Amortering år 1 (/BOA) <i>varav fondavsättning</i>	163 kr 20 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÄKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	2 074 582	2 105 701	2 137 286	2 169 346	2 201 886	2 234 914	2 407 637	2 593 709
Årsavgifter garage	48 200	48 923	49 657	50 402	51 158	51 925	55 938	60 261
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579
Årsavgifter bredband/telefoni/TV	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	190 236	210 036
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	763	775	787	800	812	825	891	963
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	42 000	42 630	43 269	43 918	44 577	45 246	48 743	52 510
Summa intäkter	2 446 842	2 484 955	2 523 668	2 562 990	2 602 932	2 643 502	2 856 147	3 086 095
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	984 482	972 174	959 868	947 562	935 256	1 192 144	1 112 668	1 033 191
Avskrivningar	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075
Driftkostnader	819 460	835 849	852 566	869 617	887 009	904 749	998 917	1 102 884
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	90 045
Fastighetsskatt garagelokaler	12 400	12 648	12 901	13 159	13 422	13 691	15 116	16 689
Summa kostnader	2 958 417	2 962 746	2 967 410	2 972 413	2 977 762	3 252 658	3 268 775	3 384 884
ÅRETS RESULTAT	-511 575	-477 791	-443 742	-409 423	-374 831	-609 156	-412 628	-298 789
Avsättning yttre underhåll inkl garage	180 750	184 365	188 052	191 813	195 649	199 562	220 332	243 265
Del som amorteras	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 796	84 790
Del som kassa förs	117 750	120 105	122 507	124 957	127 456	130 005	143 536	158 475
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-511 575	-477 791	-443 742	-409 423	-374 831	-609 156	-412 628	-298 789
Årets avskrivningar	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075	1 142 075
Amorteringar	-512 750	-512 750	-512 750	-512 750	-512 750	-512 750	-512 750	-512 750
Likviditetsreserv	0							
Årets kassaflöde	117 750	151 534	185 583	219 902	254 494	20 169	216 697	330 536
Akkumulerat saldo kassa (efter avsättning yttre underhåll)	117 750	269 284	454 867	674 769	929 263	949 432	1 636 998	3 239 074
Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond	180 750	365 115	553 167	744 980	940 629	1 140 191	2 199 488	3 369 040

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årlig höjning av årsavgifter vatten inkl. uppvärmning av vatten med 2%.

Beräknad årlig höjning av övriga intäkter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 2,40% år 1-5 och 3,10% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Rak amortering om 512 750 kr årligen.

10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
--	----	---	---	---	---	---	---	----	----

Antagen inflationsnivå¹ och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen räntenivå	763	775	787	800	812	825	891	963
2. Antagen räntenivå + 1%	894	904	914	925	936	947	1 005	1 069
3. Antagen räntenivå + 2%	1 024	1 033	1 041	1 050	1 060	1 069	1 119	1 175
4. Antagen räntenivå - 1%	633	647	660	674	688	703	777	857

Antagen räntenivå² och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen inflationsnivå + 1%	763	778	794	809	826	842	930	1 029
2. Antagen inflationsnivå + 2%	763	782	800	819	839	860	972	1 104
3. Antagen inflationsnivå - 1%	763	772	781	790	799	808	856	906

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 2,40% år 1-5 och 3,10% år 6-16.

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal, och för garageårsavgiften fördelas kostnad som belöper på garaget, inklusive bland annat fastighetsskatt, avsättning till framtida underhåll samt drift och underhåll på de 31 garagen med lika stora andelar.

C. Stämman har i stadgarna beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahands-upplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå 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. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

F. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-11-11 för bostadsrättsföreningen Tegelbruket, org. nr: 769637-1652.

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 preliminär 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.

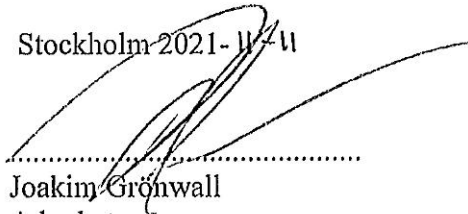
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

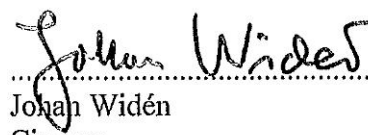
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-11-11


Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-11-11 för Brf Tegelbruket

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar, ännu ej registrerade	2021-10-22
2. Registreringsbevis	2021-09-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-09-20
4. Andelsöverlåtelseavtal	2021-10-22
5. Kreditoffert Danske Bank	2021-09-30
6. Indikativa räntor 2021-10-19	2021-10-19
7. Utdrag från fastighetsregistret	2021-09-16
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglövsbeslut	2019-04-19
10. Information från kontrollansvarig	2021-10-05
11. Bekräftelse av bygghandlingar	2021-10-20
12. Styrelseprotokoll	2021-10-22
13. Stämmoprotokoll	2021-10-22
14. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
15. Bekräftelser	2021-10-13
16. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
17. Ytskiktsplan L-16-1-11012	2021-05-06
18. Bekräftelse av p-platser, GA:1, mm	2021-10-11
19. Bofaktablad	odaterade
20. Försäkringsbrev Styrelseansvarsförsäkring	2021-06-04
21. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2021-09-14
22. Ritning KP-45-4-001 Rev A	2021-02-24
23. Ritning A-42-4-00003	2021-02-12
24. Förrättningshandling	2021-06-28
25. Ytskiktsplan L-16-1-01	2020-03-27
26. Ansökan och överenskommelse om GA	odaterad

ju

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-11-11 för bostadsrättsföreningen Tegelbruket, org. nr: 769637-1652.

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 preliminär 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.

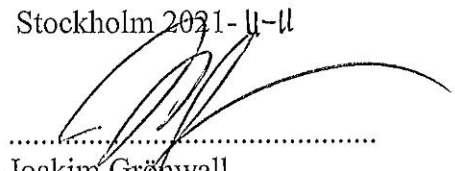
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

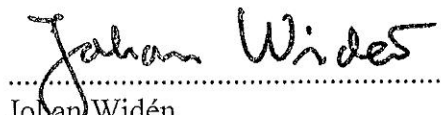
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-11-11


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-11-11 för Brf Tegelbruket

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar, ännu ej registrerade	2021-10-22
2. Registreringsbevis	2021-09-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-09-20
4. Andelsöverlåtelseavtal	2021-10-22
5. Kreditoffert Danske Bank	2021-09-30
6. Indikativa räntor 2021-10-19	2021-10-19
7. Utdrag från fastighetsregistret	2021-09-16
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
9. Bygglovsbeslut	2019-04-19
10. Information från kontrollansvarig	2021-10-05
11. Bekräftelse av bygghandlingar	2021-10-20
12. Styrelseprotokoll	2021-10-22
13. Stämmoprotokoll	2021-10-22
14. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
15. Bekräftelser	2021-10-13
16. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
17. Ytskiktsplan L-16-1-11012	2021-05-06
18. Bekräftelse av p-platser, GA:1, mm	2021-10-11
19. Bofaktablad	odaterade
20. Försäkringsbrev Styrelseansvarsförsäkring	2021-06-04
21. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2021-09-14
22. Ritning KP-45-4-001 Rev A	2021-02-24
23. Ritning A-42-4-00003	2021-02-12
24. Förrättningshandling	2021-06-28
25. Ytskiktsplan L-16-1-01	2020-03-27
26. Ansökan och överenskommelse om GA	odaterad

Jw