

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen VeloCity 1
organisationsnummer 769638-4143

Innehållsförteckning

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

Ekonomisk plan har upprättats i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats av samtliga bostadsrättsföreningens ledamöter.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen VeloCity 1 med organisationsnummer 769638-4143 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2020-02-13 och har sitt säte i Helsingborg 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 november 2022. Tillträde beräknas ske under kvartal 2 2023.

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 30 september 2022 samtliga andelar i Fibulan Ekonomisk Förening, org. Nr. 769639-1874, innehållande fastigheten Fibulan 1 i Helsingborg kommun. Den Ek. Föreningen kommer därefter, genom fusion, uppgå i Föreningen, vilken därigenom blir ägare till fastigheten. Genomförd fusion kommer registreras av Bolagsverket. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 0,06 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av fastighet. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Fibulan Ekonomisk Förening och Serneke Sverige AB.

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	Fibulan 1
Kommun	Helsingborg Kommun
Tomtens areal	888 m ²
Bostadsarea	ca 2 177 m ²
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	35
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 35 lägenheter fördelade på 6 plan
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 2012-10-22
Bygglov	Bygglov beviljat 2021-04-22
Gemensamma anordningar	
Uppvärmning	Bergvärme kombinerat med solcellsanläggning. Vattenburet radiatorsystem.
Undercentral	Installationer samt mätare för vatten.
El	Elcentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare i lägenheterna. Bostadsrättsföreningen har elabonnemanget.
VA	Kommunalt VA. Individuell mätning/debitering av varmvatten i varje lägenhet.
Hiss	1 st personhiss.
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning med multimediauttag i varje lägenhet.
Förråd	Förråd i lägenhet
Sophantering	Underjordiskt sophanteringssystem UWS (Underground Waste System). Sopkärl kommer även finnas uppställda på innergården.
Parkering	11 garage- och 4 parkeringsplatser. 1 garageplats innehas av bilpool.
Bil- och cykelpool	Bil- och cykelpool finns i föreningen. Fyra elbilar, två elcyklar och två elvespor kommer finnas tillgängliga för uthyrning till föreningens medlemmar.
Gemensamma utrymmen	Trapphus, barnvagns- och rullstolsrum, cykelrum, undercentral, elrum och fläktrum.
Mark	Parkeringsplatser, grönytor med planterade träd.
Gemensamhetsanläggningar	Fibulan GA:1. Deltagande fastigheter är Fibulan 1, Fibulan 3 och Fibulan 4. som förvaltas av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen består av; - grönytor, gångar, planteringar, odlingslådor och träd. - underjordiskt sophanteringssystem, sopkärl. - avvattningsrännor, dagvattenbrunnar inklusive ledningar. - belysning inklusive ledningar och central. - tekniska låssystemanordningar till de gemensamma byggnaderna såsom garage och komplementbyggnader samt underjordiskt sophanteringssystem. - markparkeringsplats för bil inklusive elcentral, rör, elledningar, lastbalansering, laddpunkter med elmätare och övriga erforderliga anläggningar till att möjliggöra laddning av elfordon vid parkering i den omfattning som behövs. - cykelförråd och cykelparkeringsplatser. - garageramp med ytterväggar och tak. - övriga gemensamma ledningar. - underjordiskt parkeringsgarage. - parkeringsplatser i P-hus. Andelstalet för Fibulan 1 är 1, Fibulan 3 är 1 och Fibulan 4 är 2.
Produktionsanläggning	Produktionsanläggning som omfattar bergvärmepump, energibrunnar och solpaneler. E.ON äger anläggningen i dess helhet och svarar för drift och underhåll. Avtalslängden är 25 år.

Byggnadsbeskrivning

Källare	Ja
Antal våningar	6
Grundläggning	Källare. Grundlagd genom gjuten betongplatta på mark med underliggande isolering.
Stomme	Betong och stålpelare
Fasad	Tegel
Yttertak	Papptak med solceller
Uteplatser/balkonger	Uteplatser av betongplatta. Balkonger av betong med pinnräcke av lackad aluminium.
Fönster/fönsterdörrar	Aluminiumklädda träfönster. Fönsterdörrar med utvändiga handtag.
Portar/dörrar	Entrépartier; Aluminiumpartier, dörrautomatik, porttelefon. Lägenhetsdörr; Säkerhetsdörr
Trapphus	1 trapphus. Tidningshållare vid lägenhet.
Badrum	Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskiner.
Postboxar	Postboxar finns i entrén.

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett. Klinker i badrum och gäst-WC.
Väggar	Vitmålade. Kaker i badrum.
Tak	Vitmålat
Kök	Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro, ventilationskåpa anpassad för centralventilation, diskmaskin samt kyl och frys, alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kaker.
WC/Dusch/Tvätt	WC-stol, spegelskåp, tvättställ med kommod, handukstork, golvvärme, bänkskiva och skåpinredning, duschväggar i glas, tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt omfatta kollektivt bostadsrättstillägg.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring inklusive 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	93 903 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	93 953 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	3 mån	9 128 900	3,85%	351 540	73 031	424 571
Lån 2	2 år	9 128 900	4,35%	397 203	73 031	470 234
Lån 3	3 år	4 531 200	4,52%	204 876	36 250	241 126
Lån 4	5 år	9 129 000	4,76%	434 814	73 032	507 846
Summa		31 918 000	4,35%	1 388 433	255 344	1 643 777
Insatser		62 035 000				
Summa finansiering		93 953 000				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

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

³⁾ Amortering om 255 344 kronor/år de 10 första åren. Därefter ökning med 5 % var tionde år. Amorteringstid är cirka 100 år.

Del av amortering (30 478 kr), kommer från fondavsättning.

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 56 284 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	46 000 000 kr
Mark bostäder	9 600 000 kr
Byggnad lokal	684 000 kr
Totalt	56 284 000 kr

6. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

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 hushållsel och varmvatten.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall		(kr)
Räntekostnader		1 388 433
Driftkostnader exkl. hushållsel och uppvärmning av vatten		552 299
Uppvärmning fastighet	152 390	
El fastighet	76 195	
Kallvatten	21 770	
Renhållning/sophämtning	45 500	
Teknisk förvaltning/städning	54 250	
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	32 655	
Reparationer, serviceavtal	32 655	
Styrelsearvode	26 284	
Ekonomisk förvaltning och revision	65 100	
Gemensamhetsanläggning	42 000	
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	3 500	
Hushållsel		130 620
Varmvatten (vatten inkl. uppvärmning)		65 310
Fastighetsavgift bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret		0
Fastighetsskatt, garage		6 840
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ²		76 195
Del som amorteras		30 478
Del som kassaförs		45 717
Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll		224 866
Summa beräknade kostnader år 1		2 444 563
Avgår amorteringar		-224 866
Avgår avsättningar		-76 195
Avskrivningar ³		778 831
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1		2 922 333
INTÄKTER		(kr)
Årsavgifter lägenheter		2 147 833
Årsavgifter hushållsel ⁴		130 620
Årsavgifter varmvatten (vatten inkl. uppvärmning) ⁴		65 310
Hysesintäkt parkeringsplatser ⁵		19 200
Hysesintäkt garage ⁶		81 600
Summa beräknade intäkter år 1		2 444 563

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

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 35 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 framtidsräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ Inklusive moms

⁵⁾ Beräknat på 4 parkeringsplatser á 400 kr/månad.

⁶⁾ Beräknat på 10 garageplatser á 680 kr ex moms/månad.

Till årsavgiften tillkommer hushållsel och varmvatten (som debiteras separat som årsavgift), bredband/TV/telefoni samt hyra för eventuell garage- eller parkeringsplats. Uppskattad kostnad för hushållsel är 175-450 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt. Uppskattad kostnad för varmvatten är 88-225 kr per månad beroende på lägenhetens storlek och användningssätt.

Bostadsrättshavare kommer teckna eget avtal avseende bredband/TV/telefoni och betala direkt till leverantören.

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Uteplats Balkong ²	Förråd ³	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ink moms ⁵	Beräknad årsavgift varmvatten ink moms ⁶
	(m ²)					(kr)	(%)	(kr/år)	(kr)	(kr)	(kr)
3-1001	35	1 rok	1	U	F	995 000	1,920	41 238	3 437	2 100	1 050
3-1002	60	2 rok	1	U	F	1 595 000	2,781	59 731	4 978	3 600	1 800
3-1003	68	3 rok	1	B	F	1 695 000	3,057	65 659	5 472	4 080	2 040
3-1004	46	2 rok	1	B	F	1 295 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1005	90	4 rok	1	B	F	2 295 000	3,815	81 940	6 828	5 400	2 700
3-1006	54	2 rok	1	U	F	1 595 000	2,575	55 307	4 609	3 240	1 620
3-1101	88	4 rok	2	B	F	2 395 000	3,746	80 458	6 705	5 280	2 640
3-1102	53	2 rok	2	B	F	1 545 000	2,540	54 555	4 546	3 180	1 590
3-1103	46	2 rok	2	B	F	1 345 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1104	67	3 rok	2	B	F	1 695 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1105	67	3 rok	2	B	F	1 745 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1106	46	2 rok	2	B	F	1 345 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1201	88	4 rok	3	B	F	2 445 000	3,746	80 458	6 705	5 280	2 640
3-1202	53	2 rok	3	B	F	1 595 000	2,540	54 555	4 546	3 180	1 590
3-1203	46	2 rok	3	B	F	1 395 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1204	67	3 rok	3	B	F	1 745 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1205	67	3 rok	3	B	F	1 795 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1206	46	2 rok	3	B	F	1 395 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1301	88	4 rok	4	B	F	2 495 000	3,746	80 458	6 705	5 280	2 640
3-1302	53	2 rok	4	B	F	1 645 000	2,540	54 555	4 546	3 180	1 590
3-1303	46	2 rok	4	B	F	1 425 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1304	67	3 rok	4	B	F	1 795 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1305	67	3 rok	4	B	F	1 845 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1306	46	2 rok	4	B	F	1 425 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1401	88	4 rok	5	B	F	2 545 000	3,746	80 458	6 705	5 280	2 640
3-1402	53	2 rok	5	B	F	1 695 000	2,540	54 555	4 546	3 180	1 590
3-1403	46	2 rok	5	B	F	1 445 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1404	67	3 rok	5	B	F	1 845 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1405	67	3 rok	5	B	F	1 895 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1406	46	2 rok	5	B	F	1 445 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
3-1501	88	4 rok	6	B	F	2 595 000	3,746	80 458	6 705	5 280	2 640
3-1502	70	3 rok	6	B	F	1 995 000	3,126	67 141	5 595	4 200	2 100
3-1503	85	4 rok	6	B, B	F	2 595 000	3,643	78 246	6 520	5 100	2 550
3-1504	67	3 rok	6	B	F	1 945 000	3,023	64 929	5 411	4 020	2 010
3-1505	46	2 rok	6	B	F	1 495 000	2,299	49 379	4 115	2 760	1 380
diff							-0,004	-86		0	0
2 177						62 035 000	100,000	2 147 833		130 620	65 310

1) rok - rum och kök

2) B - balkong, U - uteplats,

3) F - förråd finns i lägenheten.

4) Månadsavgift inklusive värme och kallvatten, men exklusive hushållsel, varmvatten och bredband/tv/telefoni.

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för hushållsel preliminärt mellan ca 175kr och 450 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

6) Föreningen debiterar sina medlemmar för varmvatten preliminärt mellan ca 88 kr och 225 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.



8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	43 157 kr
Insatser (/BOA)	28 496 kr
Belåning år 1 (/BOA)	14 661 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA)	344 kr
<i>inklusive värme, hushållsel, och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	35 kr
<i>varav amortering</i>	14 kr
<i>varav kassaförs</i>	21 kr
Årsavgift år 1 (/BOA)	1 077 kr
<i>inklusive värme, hushållsel och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Kassaflöde år 1 (/BOA)	44 kr
Amortering år 1 (/BOA)	117 kr
<i>varav fondavsättning</i>	14 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÅKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	2 147 833	2 180 051	2 212 751	2 245 943	2 279 632	2 313 826	2 492 648	2 685 290
Årsavgifter hushållsel	130 620	133 232	135 897	138 615	141 387	144 215	159 225	175 797
Årsavgifter varmvatten	65 310	66 616	67 949	69 307	70 694	72 108	79 613	87 899
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	1 077	1 093	1 110	1 127	1 145	1 162	1 255	1 355
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	100 800	102 312	103 847	105 404	106 985	108 590	116 983	126 023
Summa intäkter	2 444 563	2 482 211	2 520 444	2 559 269	2 598 698	2 638 739	2 848 468	3 075 009
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	1 388 433	1 377 326	1 366 218	1 355 111	1 344 003	1 378 858	1 321 405	1 261 080
Avskrivningar	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831
Driftkostnader	748 229	763 194	778 458	794 027	809 908	826 106	912 088	1 007 019
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	71 435
Fastighetsskatt garagelokaler	6 840	6 977	7 117	7 259	7 404	7 552	8 337	9 204
Summa kostnader	2 922 333	2 926 328	2 930 624	2 935 228	2 940 146	2 991 347	3 020 661	3 127 569
ÅRETS RESULTAT	-477 770	-444 116	-410 181	-375 958	-341 448	-352 608	-172 193	-52 560
Avsättning yttre underhåll	76 195	77 719	79 273	80 858	82 475	84 125	92 880	102 548
<i>Del som amorteras</i>	30 478	31 088	31 710	32 344	32 991	33 651	37 152	41 018
<i>Del som kassaförs</i>	45 717	46 631	47 563	48 514	49 484	50 474	55 728	61 530
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-477 770	-444 116	-410 181	-375 958	-341 448	-352 608	-172 193	-52 560
Årets avskrivningar	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831	778 831
Amorteringar	-255 344	-255 344	-255 344	-255 344	-255 344	-255 344	-268 111	-268 111
Likviditetsreserv	50 000							
Årets kassaflöde	95 717	79 371	113 306	147 529	182 039	170 879	338 527	458 160
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl avsättning yttre underhåll)</i>	<i>95 717</i>	<i>175 088</i>	<i>288 394</i>	<i>435 923</i>	<i>617 962</i>	<i>788 841</i>	<i>2 168 682</i>	<i>4 359 885</i>
<i>Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond</i>	<i>76 195</i>	<i>153 914</i>	<i>233 187</i>	<i>314 045</i>	<i>396 520</i>	<i>480 645</i>	<i>927 190</i>	<i>1 420 212</i>

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årlig höjning av årsavgifter hushållsel och varmvatten med 2%.

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

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 4,35% år 1-5 och 4,50% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Amortering om 255 344 kr/år de 10 första åren. Därefter uppräknig med 5 % var tionde år. Amorteringstid är 100 år.

10. Känslighetsanalys

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

Antagen inflationsnivå¹ och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen räntenivå	1 077	1 093	1 110	1 127	1 145	1 162	1 255	1 355
2. Antagen räntenivå + 1%	1 223	1 239	1 254	1 270	1 286	1 303	1 390	1 483
3. Antagen räntenivå + 2%	1 370	1 384	1 399	1 413	1 428	1 444	1 524	1 612
4. Antagen räntenivå - 1%	930	948	966	984	1 003	1 021	1 120	1 226

Antagen räntenivå² och Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:

1. Antagen inflationsnivå + 1%	1 077	1 097	1 118	1 139	1 161	1 183	1 302	1 442
2. Antagen inflationsnivå + 2%	1 077	1 101	1 126	1 151	1 178	1 205	1 354	1 541
3. Antagen inflationsnivå - 1%	1 077	1 089	1 102	1 115	1 129	1 142	1 211	1 282

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 4,35% år 1-5 och 4,50% 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.

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 av för bostadsrättsföreningen VeloCity 1, org. nr: 769638-4143.

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.

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.

Digitalt signerat intyg

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat för Brf VeloCity 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-02-13
2. Registreringsbevis	2020-02-13
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-09-13
4. Andelsöverlåtelseavtal	2022-09-30
5. Kreditoffert Danske Bank	2022-10-11
6. Indikativa räntor per 2022-11-23	2022-11-23
7. Information från kontrollansvarig	2022-10-13
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-07-04
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
10. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2022-11-15
11. Förtydligande av parkeringshyra	2022-11-07
12. Förtydligande av kostnad för bilpool	2022-10-24
13. Markplaneringsplan M-30-1-101	2021-08-20
14. Försäkringsbrev Allrisk- och ansvarsförsäkring	2021-12-07
15. Ritning A-40-1-310 Rev H	2022-09-07
16. Beräkning av latent skatt	odaterad
17. Försäkringsbrev styrelseansvarsförsäkring	2022-03-05
18. Lantmäteriförrättning	2022-06-28
19. Beräkning av avskrivning	odaterad
20. Totalentreprenadkontrakt avs Fibulan GA:1	2022-11-22
21. Förtydligande av energileveransavtal	2022-11-22
22. Förtydligande av Elkostnad	2022-11-22
23. Bekräftelse av ändrat tillträde	2022-11-23



Verifikat

Transaktion 09222115557482056245

Dokument

Ekonomisk plan Brf VeloCity 1 inkl intyg

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-23 15:34:50 CET (+0100) av Lars

Ekman (LE)

Färdigställt 2022-11-24 11:16:50 CET (+0100)

Signerande parter

Lars Ekman (LE)

Brf VeloCity 1

Personnummer 196803144937

lars.ekman@serneke.se

+46700838254



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Christer Ekman"

Signerade 2022-11-23 15:35:38 CET (+0100)

Elisabeth Dahlgren (ED)

Brf VeloCity 1

Personnummer 195111203641

ed@elisabethdahlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MOBERG DAHLGREN"

Signerade 2022-11-23 16:41:49 CET (+0100)

Ulf Larsson (UL)

Brf VeloCity 1

Personnummer 195703181916

ulf.larsson@qb3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Karl Axel Larsson"

Signerade 2022-11-23 15:43:41 CET (+0100)

Peter Samuelsson (PS)

Brf VeloCity 1

Personnummer 570219-6618

peter.samuelsson@malmobryggan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Samuelsson"

Signerade 2022-11-23 15:36:07 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

Personnummer 195310130074

jw@brfexperten.se

Kjell Karlsson (KK)

Personnummer 196103300197

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Verifikat

Transaktion 09222115557482056245



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN WIDÉN"*

Signerade 2022-11-23 17:19:44 CET (+0100)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"*

Signerade 2022-11-24 11:16:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

