

2017083105008

Ekonomisk plan för

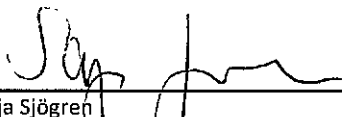
Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen

769628-8757


Stockholms kommun

Stockholm 2017-08-28

Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen



Sanja Sjögren



Christer Bentzer



Mikael Kristensen

Registrerad av Bolagsverket 2017-09-06

2017083105009

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, org.nr.769628-8757, som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-09 har enligt stadgarna registrerade 2017-01-04 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Rinkebyterrassen Fastighets 3 AB, orgnr 556965-2281, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Stubbekvarnen 6. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget har därefter sålts. På fastigheten uppför föreningen ett flerfamiljshus i sex våningar samt suterrängvåning om totalt 51 bostadslägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september 2017 och tillträde beräknas ske under december 2017.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stubbekvarnen 6
Fastighetens areal:	1 985 m ²
Bostadsarea (BOA):	1 968 m ²
Antal bostadslägenheter:	51 st
Antal p-platser i garage:	18 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Flerfamiljshus i sex våningar samt en suterräng
Adress:	Almbyvägen 6, Spånga

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av servitut för gångväg och underhåll av tunnel, samt ledningsrätt för fjärrvärme (se kopia av FDS).

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garageplatser, sophantering, gård och kvartersgata. Gemensamhetsanläggningen gällande gården kommer att förvaltas tillsammans med de 12 fastigheter som är belägna i anslutning till gården.

Byggnad:

Grundläggning:	Pålad, platta på mark
Antal våningar:	Sex våningar plus en suterräng
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Takbjälklag:	Uppstolpat yttertak av trä
Yttertak:	Papp
Balkonger/Uteplats:	Lägenheterna kommer ha balkong eller uteplats
Fönster:	3-glasfönster
Bjälklag:	Betong

Gemensamma anordningar:

Källsorteringsutrymme: Källsorteringsutrymmet kommer vara beläget i GA i anslutning till fastigheten

Cykelrum/barnvagnsrum: Ja/Ja

Källarförråd: Ja

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning

TV/tele/bredband: Fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas

Hiss: 1 st

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Parkett, målade väggar och tak.

Kök: Kök med kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.

Badrum: WC, handfat och dusch. Kaker på väggar och klinker på golv. Kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 132 268 000 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 132 268 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 27 383 000 kr

Insatser 83 908 000 kr

Upplåtelseavgifter 20 977 000 kr

Summa finansiering 132 268 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats den 28 aug 2017 med en snittränta om 1,21 %. Denna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning.

Räntan har beräknats utifrån ett antagande om 3,50 % ränta. Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lån. Överstskottet mellan kalkylränta, faktisk räntekostnad och amortering läggs som en räntereserv, som också kan användas till extra amortering.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 127 667	1 år	0,72%	65 719 kr
Lån 2	9 127 667	3 år	1,15%	104 968 kr
Lån 3	9 127 667	5 år	1,75%	159 734 kr
Summa	27 383 000			330 422 kr

Räntekostnad, år 1 330 422 kr

Räntereserv, år 1 559 526 kr

Amortering, år 1 68 458 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 958 405 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad och något underhållsbehov beräknas inte föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens långfristiga belåning (motsvarande cirka 35 kr/kvm BOA).

Summa fondavsättning, år 1 68 458 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 71 757 953 kr
 Avskrivningsbelopp: 717 580 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme och varmvatten	196 000 kr
Fastighetsel	40 000 kr
Vatten och avlopp	65 000 kr
Sophämtning	40 000 kr
Snöröjning	10 000 kr
Försäkringar	22 281 kr
Ekonomisk förvaltning	70 800 kr
Revision	19 000 kr
Fastighetsskötsel	53 625 kr
Trappstädning	35 000 kr
Hissar	15 000 kr
Löpande underhåll/driftsreserv	36 801 kr
Arvode styrelse	20 000 kr
Drift garage	60 000 kr
Källsortering	15 000 kr
Summa driftskostnader	718 507 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: - Hushållsel - TV/bredband/telefoni (Föreningen har ett samarbetsavtal med Telia) - Hemförsäkring exklusive bostadsrättstillägg
--

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats till:	24 353 000 kr
varav mark bostäder	3 690 000 kr
varav byggnad bostäder	19 400 000 kr
varav byggnad lokal	1 263 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt garage	12 630 kr
------------------------	-----------

Fördelning av fastighetsskatt för garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 630 kr
---	------------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	1 758 000 kr
----------------------------------	---------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 574 400 kr
Överskott från garage i samfällighetsförening ¹	183 600 kr

1) Prognosticerad intäkt från samfällighetsföreningen beräknad på ca 18 st av totalt 212 garageplatser (1 000 kr exkl moms per plats och månad, med 15 % vakansgrad).

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 758 000 kr
---------------------------------	---------------------

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
0901	-1	2	48	2,4390%	1 780 000	445 000	2 225 000	38 400	3 376
0902	-1	2	48	2,4390%	1 760 000	440 000	2 200 000	38 400	3 376
0903	-1	1	24	1,2195%	1 120 000	280 000	1 400 000	19 200	1 724
1001	0	1	25	1,2703%	1 160 000	290 000	1 450 000	20 000	1 796
1002	0	2	52	2,6423%	1 860 000	465 000	2 325 000	41 600	3 592
1003	0	1	24	1,2195%	1 140 000	285 000	1 425 000	19 200	1 724
1004	0	2	48	2,4390%	1 820 000	455 000	2 275 000	38 400	3 376
1005	0	2	48	2,4390%	1 840 000	460 000	2 300 000	38 400	3 376
1006	0	1	24	1,2195%	1 140 000	285 000	1 425 000	19 200	1 724
1007	0	2	52	2,6423%	1 860 000	465 000	2 325 000	41 600	3 592
1008	0	1	25	1,2703%	1 160 000	290 000	1 450 000	20 000	1 796
1101	1	2	31	1,5752%	1 424 000	356 000	1 780 000	24 800	2 227
1102	1	2	52	2,6423%	1 920 000	480 000	2 400 000	41 600	3 592
1103	1	1	24	1,2195%	1 180 000	295 000	1 475 000	19 200	1 724
1104	1	2	48	2,4390%	1 900 000	475 000	2 375 000	38 400	3 376
1105	1	2	48	2,4390%	1 880 000	470 000	2 350 000	38 400	3 376
1106	1	1	24	1,2195%	1 180 000	295 000	1 475 000	19 200	1 724
1107	1	2	52	2,6423%	1 920 000	480 000	2 400 000	41 600	3 592
1108	1	2	31	1,5752%	1 424 000	356 000	1 780 000	24 800	2 227
1201	2	2	31	1,5752%	1 456 000	364 000	1 820 000	24 800	2 227
1202	2	2	52	2,6423%	1 960 000	490 000	2 450 000	41 600	3 592
1203	2	1	24	1,2195%	1 204 000	301 000	1 505 000	19 200	1 724
1204	2	2	48	2,4390%	1 920 000	480 000	2 400 000	38 400	3 376
1205	2	2	48	2,4390%	1 940 000	485 000	2 425 000	38 400	3 376
1206	2	1	24	1,2195%	1 204 000	301 000	1 505 000	19 200	1 724
1207	2	2	52	2,6423%	1 960 000	490 000	2 450 000	41 600	3 592
1208	2	2	31	1,5752%	1 456 000	364 000	1 820 000	24 800	2 227
1301	3	2	31	1,5752%	1 488 000	372 000	1 860 000	24 800	2 227
1302	3	2	52	2,6423%	2 020 000	505 000	2 525 000	41 600	3 592
1303	3	1	24	1,2195%	1 228 000	307 000	1 535 000	19 200	1 724
1304	3	2	48	2,4390%	2 000 000	500 000	2 500 000	38 400	3 376
1305	3	2	48	2,4390%	1 980 000	495 000	2 475 000	38 400	3 376
1306	3	1	24	1,2195%	1 228 000	307 000	1 535 000	19 200	1 724
1307	3	2	52	2,6423%	2 020 000	505 000	2 525 000	41 600	3 592
1308	3	2	31	1,5752%	1 488 000	372 000	1 860 000	24 800	2 227
1401	4	2	31	1,5752%	1 520 000	380 000	1 900 000	24 800	2 227
1402	4	2	52	2,6423%	2 040 000	510 000	2 550 000	41 600	3 592
1403	4	1	24	1,2195%	1 252 000	313 000	1 565 000	19 200	1 724
1404	4	2	48	2,4390%	2 040 000	510 000	2 550 000	38 400	3 376
1405	4	2	48	2,4390%	2 060 000	515 000	2 575 000	38 400	3 376
1406	4	1	24	1,2195%	1 252 000	313 000	1 565 000	19 200	1 724
1407	4	2	52	2,6423%	2 040 000	510 000	2 550 000	41 600	3 592
1408	4	2	31	1,5752%	1 520 000	380 000	1 900 000	24 800	2 227
1501	5	2	31	1,5752%	1 552 000	388 000	1 940 000	24 800	2 227
1502	5	2	52	2,6423%	2 140 000	535 000	2 675 000	41 600	3 592
1503	5	1	24	1,2195%	1 280 000	320 000	1 600 000	19 200	1 724
1504	5	2	48	2,4390%	2 120 000	530 000	2 650 000	38 400	3 376
1505	5	2	48	2,4390%	2 100 000	525 000	2 625 000	38 400	3 376
1506	5	1	24	1,2195%	1 280 000	320 000	1 600 000	19 200	1 724
1507	5	2	52	2,6423%	2 140 000	535 000	2 675 000	41 600	3 592
1508	5	2	31	1,5752%	1 552 000	388 000	1 940 000	24 800	2 227
Summa			1 968	100%	83 908 000	20 977 000	104 885 000	1 574 400	138 638

2017083105014

8. NYCKELTAL

Genomsnitt per kvm BOA.

Anskaffningskostnad	67 209 kr
Belåning år 1	13 914 kr
Insats/upplåtelseavgift bostad	53 295 kr
Driftskostnader år 1	365 kr
Årsavgift år 1	800 kr

2017083105015

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter bostäder ¹	1 574 400	1 605 888	1 638 006	1 670 766	1 704 181	1 738 265	1 919 185
Intäkter garage	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	202 709	223 807
Summa inbetalningar	1 758 000	1 793 160	1 829 023	1 865 604	1 902 916	1 940 974	2 142 992
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta ²	330 422	581 775	579 379	791 483	789 087	946 425	934 445
Räntereserv	559 526	305 777	305 777	91 277	91 277	0	0
Amortering ³	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458
Driftskostnader	718 507	732 877	747 535	762 485	777 735	793 290	875 856
Fastighetsskatt	12 630	12 883	13 140	13 403	13 671	13 945	15 396
Summa utbetalningar	1 689 542	1 701 769	1 714 288	1 727 105	1 740 227	1 822 117	1 894 154
Fond för yttre underhåll/kassa	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458	68 458
Saldo	0	22 934	46 278	70 041	94 231	50 400	180 380
1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,50 %.							
3) Amortering sker med 0,25 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter bostäder	1 574 400	1 605 888	1 638 006	1 670 766	1 704 181	1 738 265	1 919 185
Intäkter garage	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	202 709	223 807
Summa intäkter	1 758 000	1 793 160	1 829 023	1 865 604	1 902 916	1 940 974	2 142 992
<i>Kostnader</i>							
Ränta	330 422	581 775	579 379	791 483	789 087	946 425	934 445
Avskrivningar	717 580	717 580	717 580	717 580	717 580	717 580	717 580
Driftskostnader	718 507	732 877	747 535	762 485	777 735	793 290	875 856
Fastighetsskatt	12 630	12 883	13 140	13 403	13 671	13 945	15 396
Summa kostnader	1 779 138	2 045 114	2 057 633	2 284 951	2 298 073	2 471 239	2 543 276
Beräknat resultat ⁴	-21 138	-251 954	-228 610	-419 347	-395 157	-530 265	-400 284
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 574 400	1 605 888	1 638 006	1 670 766	1 704 181	1 738 265	1 919 185
Årsavgifter, kr/kvm	800	816	832	849	866	883	975
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 595 538	1 857 842	1 866 616	2 090 113	2 099 338	2 268 530	2 319 469
Årsavgifter, kr/kvm	811	944	948	1 062	1 067	1 153	1 179

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,21%	2,13%	2,13%	2,91%	2,91%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 968	1 968	1 968	1 968	1 968	1 968	1 968

2017083105016

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 574 400	1 605 888	1 638 006	1 670 766	1 704 181	1 738 265	1 919 185
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	800	816	832	849	866	883	975
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	1 848 230	1 879 033	1 910 467	1 942 542	1 975 273	2 008 672	2 186 169
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	939	955	971	987	1 004	1 021	1 111
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	139	139	138	138	138	137	136
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)							
Årsavgift, totalt	2 122 060	2 152 179	2 182 927	2 214 318	2 246 365	2 279 079	2 453 153
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 078	1 094	1 109	1 125	1 141	1 158	1 247
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	278	278	277	276	275	275	271
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %.							
Årsavgift, totalt	1 574 400	1 627 443	1 660 208	1 693 634	1 727 735	1 762 525	1 947 309
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	800	827	844	861	878	896	989
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	11	11	12	12	12	14

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,25 % av föreningens långfristiga belåning (motsvarande cirka 35 kr/kvm BOA). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.
- Upplåtelse av bostadsrätter kommer att till viss del ske till juridiska personer. Föreningen äger dock rätt att neka medlemskap för juridisk person bland annat för att säkerställa föreningens skatterättsliga ställning som sk äkta privatbostadsföretag. Vissa bostadsrätter kan komma att upplåtas med en särskild rätt för bostadsrättshavaren att hyra ut lägenheten i andra hand.
- ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen /769628-8757/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

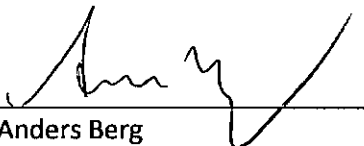
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

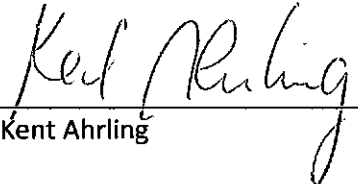
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-08-30


Anders Berg

Stockholm 2017-08-30


Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilagor Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen /769628-8757/**

Registreringsbevis, 2017-08-14
Stadgar registrerade 2017-01-04
Fastighetsdatautdrag Stockholm Stubbekvarnen 6, 2017-07-10
Specifikation anskaffningskostnad och avskrivningsunderlag
Bankoffert Nordea 2017-08-28
Beräkning taxeringsvärde, 2017-08-21
Offert ekonomisk förvaltning Rådrum, 2017-08-21
Offert fastighetsskötsel Rådrum, 2017-08-21
Offert försäkring Howden, 2017-08-01
Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor, 2016-07-08
Entreprenadavtal, 2016-05-11
Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2017-08-28
Avtal om fastställande av slutlig kostnad, 2017-08-28
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter
Bygglov, 2016-04-14
Detaljplanskarta, 2012-11-29