



Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken
769631-7028


Stockholms kommun

Stockholm 2018-09-05

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken


Johan Varland


Stefan Lanefelt


Conny Molander


Hans Svedberg

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken, org.nr. 769631-7028, som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-16 har enligt stadgarna, registrerade 2017-02-28, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

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 beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen ställt säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter samt erhållit tillstånd av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september 2018. Tillträde beräknas ske etappvis, mellan november 2018 till och med mars 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Fagerö Holding AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Fagerö Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Backåkra 1
Adress:	Bobergsgatan/Labradorgatan
Fastighetens areal:	3 484 kvm
Bostadsrättsarea (BOA):	7 127 kvm
Lokalbostadsrättsarea (LOA):	399 kvm
Lokalhyresrättsarea (LOA):	730 kvm
Antal bostadslägenheter:	76 st
Antal bostadslokaler:	4 st
Antal hyreslokaler:	1 st
Antal p-platser i garage:	38 st
Byggnadsår:	2017-2018
Husets utformning:	Två huskroppar sammankopplade med garage, teknikrum och bostadskomplement under mark. I föreningen finns en hyreslokal som ska nyttjas av en förskola.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätt

Fastigheten deltar i följande gemensamhetsanläggningar:

- GA:1 med ändamål gata, ledningsnät, gatubelysning, trappa och plantering.
Andelstal för utförande och drift: 54/200
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.
- GA:3 med ändamål gård och del av sopsugsanläggning.
Andelstal för utförande och drift: 102/200
Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.
- GA:4 med ändamål garage.
Andelstal för utförande och drift: 39/89
Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas.

Fastigheten berörs av nyttjanderättsavtal avseende geoenergianläggning och inhägnad av gård.

Fastigheten kommer att beröras av ett servitut avseende nyttjande av gård till förskolan, även innefattande fastigheterna Backåkra 2 och Backåkra 8.



Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	5-11
Källare och vind:	Källarvåning. Ingen vind.
Grundläggning:	Platsgjuten bottenplatta på spetsbärande stålörspålar.
Bärande konstruktioner:	Betong.
Fasad:	Puts, skiffer och corténplåt.
Tak:	Plåt eller sedum med solceller.
Balkong/terrasser:	Betong. Räckan i stål och glas eller krenelerat nät. Indragna balkonger kläs in med träpanel och trätrall. Terrasser får ytbeläggning av betongplattor.
Fönster:	Trä, utsida av anodiserad aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Entrépartier i glas och massivt två. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörr i stål.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	5 st hissar
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Geoenergi (bergvärme) med spets från fjärrvärme. Huvudsaklig distribution via vattenburen golvvärme. Radiatorer i entréer och trapphus.
Ventilation:	Från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
El:	Fastighetsmätare i eicentralen. Individuella mätare i lägenheterna och lokaler.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus	
Sophantering:	Miljörum i markplan, matfallskvarn i lägenheterna
Tvättstuga:	Nej
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykel- och barnvagnsförråd i källarplan.
Annat:	Gästlägenhet i trapphus 2

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golv i kalksten. Målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl, frys, diskmaskin och ugn. Golv i ask, målade väggar och tak.
Badrum/tvätttrum:	WC, handfat och dusch. Kakerl på väggar och klinker på golv. Tvätt- och torktumlare eller kombimaskin.
Vardagsrum:	Golv i ask, målade väggar och tak.
Sovrum:	Golv i ask, målade väggar och tak.
Förvaring:	I förekommande fall klädskåp.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1-4:	Undergolv förberett för övergolv. Målade väggar och tak. WC, tvättställ, blandare och pentry.
Förskola:	Golv av plattsatta och linoleum. Målade väggar. WC, tvättställ, blandare, dusch, torkskåp, skötbord, pentry och storkök.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.



3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i NDS Fagerö AB, org.nr. 556803-5538, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Backåkra 1. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde om ca 313 000 000 kronor. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus med totalt 76 st bostadslägenheter och 4 st lokaler, vilka upplåts med bostadsrätt, samt ett garage och en hyreslokal.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om generalentreprenad med Erlandssons Bygg i Stockholm AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar kommer att ske löpande. Slutlig slutbesiktning är planerad till mars-april 2019. Bygglov beviljades 2016-08-22.

Efter att entreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

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 med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader beräknat till ca 685 000 000 kr att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	313 671 000	
Köpeskilling aktier	100 000 000	
Entreprenad, projektering, byggherrekostnader	371 274 214	
Lagfart och pantbrev	6 806 715	
Räntekostnader och övriga projektkostnader ²⁾	79 648 071	
Summa total och beräknad anskaffningskostnad	871 400 000	115 781
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	731 400 000	97 179
Lån	140 000 000	18 601
Summa finansiering	871 400 000	115 781

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

2) Övriga projektkostnader såsom mäklare, annonsering och sälj

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om ca 1,1 % vid nedan angivna bindningstider. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om en snittränta om 1,36 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. 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.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	47 000 000	1 år	1,00%	470 000
Lån 2	47 000 000	3 år	1,30%	611 000
Lån 3	46 000 000	5 år	1,80%	828 000
Summa	140 000 000			1 909 000
Räntekostnad, år 1				1 909 000
Amortering, år 1				1 400 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				3 309 000

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, vilket motsvarar ca 40 kr/kvm BOA och LOA upplåten med bostadsrätt. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA upplåten med bostadsrätt.

Summa fondavsättning, år 1 **301 052**

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 på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	522 840 000
Avskrivningsbelopp:	5 228 400

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 & varmvatten	412 000
Fastighetsel	360 000
Beräknad hushållsel	378 000
Sophämtning	150 000
Drift + förvaltning avseende garage	172 229
Skötsel gård	119 375
Sopsugsservice	45 000
Försäkringspremier inkl. bostadsrättstillägg	111 227
Ekonomisk förvaltning	117 375
Teknisk förvaltning	60 000
Fastighetsskötsel + trappstädning + snöröjning	175 875
Revision	40 000
Arvode styrelse	45 500
Löpande underhåll/administrationsavgifter/Jour	95 000
Hissar	57 000
TV-/Tele/Bredband	246 000
Summa driftskostnader	2 584 581

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 3 100 kr per lägenhet och år, ca 260 kr i månaden.
Värme och varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter ett schablonbelopp. Kostnaden beräknas på 55 kr per kvm och år.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 53 kr per kvm och år.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring ca 1 800 - 2 400 kr per år, 150-200 kr per månad

Bostadsrättshavare av lokal tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- El
- Sophämtning (utöver hushållsavfall)
- Försäkring (inklusive bostadsrättstillägg)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	103 000 000
byggnad bostäder	161 000 000
mark lokal	7 800 000
byggnad lokal (varav garage 5 800 000)	27 000 000
Summa	298 800 000

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 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	290 000
Fastighetsskatt garage	58 000

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

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **348 000**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **6 542 633**

ÖVERSKOTT **183 000**

SUMMA LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR, UTBETALNINGAR OCH ÖVERSKOTT **6 725 633**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224
Årsavgifter lokaler totalt ex. fastighetsskatt	267 398
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000
Hysesintäkter garage + utdebitering fastighetsskatt garage ¹⁾	788 512
Hysesintäkter förskola	1 907 500

1) Föreningen upplåter garageplatserna till ett parkeringsbolag som i sin tur hyr ut platserna till bostadsrättshavarna. Hysesintäkterna är beräknade på 37 st garageplatser, varav 9 st elbilsplatser, 1 800 kr per plats och månad för garageplatserna samt 2 120 kr för elbilsplatserna. Det finns även 1 st plats avsedd för bilpool.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **6 725 633**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224	487 ²⁾
Årsavgifter lokaler totalt ex. fastighetsskatt	267 398	670 ³⁾
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000	
Hysesintäkter garage + fastighetsskatt garage	788 512	
Hysesintäkter förskola	1 907 500	
Summa intäkter	6 725 633	
Driftskostnader	2 584 581	343
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	290 000	
Fastighetsskatt garage	58 000	
Avskrivningar	5 228 400	695
Räntekostnader	1 909 000	
Summa kostnader	10 069 981	
Årets resultat	-3 344 348	
Avsättning underhållsfond	301 052	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	6 725 633	
Summa kostnader	-10 069 981	
Återföring avskrivningar	5 228 400	
Kassaflöde från löpande drift	1 884 052	250
Amorteringar	-1 400 000	186
Summa kassaflöde	484 052	64

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

2) Kronor per kvm BOA

3) Kronor per kvm LOA

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder totalt	3 472 224	3 541 668	3 612 502	3 684 752	3 758 447	3 833 616	4 232 622	4 673 156
Årsavgifter lokaler totalt	267 398	272 745	278 200	283 764	289 440	295 228	325 956	359 882
Årsavgift fastighetsskatt lokaler	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508	390 302
Hysesintäkter garage + fastighetskatt	788 512	804 282	820 368	836 775	853 511	870 581	961 192	1 061 233
Hysesintäkter förskola	1 907 500	1 945 650	1 984 563	2 024 254	2 064 739	2 106 034	2 325 232	2 567 244
Summa intäkter	6 725 633	6 860 146	6 997 349	7 137 296	7 280 042	7 425 643	8 198 510	9 051 817
Driftskostnader	2 584 581	2 636 273	2 688 998	2 742 778	2 797 634	2 853 586	3 150 590	3 478 506
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	136 756
Fastighetsskatt lokaler	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508	390 302
Fastighetsskatt garage	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	70 702	78 060
Avskrivningar	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400
Räntekostnader	1 909 000	1 895 000	1 881 000	1 867 000	1 853 000	1 839 000	1 769 000	1 699 000
Summa kostnader	10 069 981	10 114 633	10 160 457	10 207 478	10 255 720	10 305 206	10 572 200	11 011 024
Årets resultat	-3 344 348	-3 254 487	-3 163 108	-3 070 182	-2 975 678	-2 879 564	-2 373 690	-1 959 207
Avsättning underhållsfond	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052	301 052
Fritt eget kapital	0	-3 344 348	-6 598 834	-9 761 942	-12 832 125	-15 807 803	-29 211 134	-39 996 163
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	6 725 633	6 860 146	6 997 349	7 137 296	7 280 042	7 425 643	8 198 510	9 051 817
Summa kostnader	-10 069 981	-10 114 633	-10 160 457	-10 207 478	-10 255 720	-10 305 206	-10 572 200	-11 011 024
Återföring avskrivningar	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400	5 228 400
Kassaflöde från löpande drift	1 884 052	1 973 913	2 065 292	2 158 218	2 252 722	2 348 836	2 854 710	3 269 193
Amorteringar	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000	-1 400 000
Summa kassaflöde	484 052	573 913	665 292	758 218	852 722	948 836	1 454 710	1 869 193
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	484 052	1 057 966	1 723 258	2 481 475	3 334 197	9 072 866	17 429 837
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452	5 529 452
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,36%	1,37%	1,37%	1,37%	1,38%	1,38%	1,40%	1,43%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526	7 526

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.



2018090701462

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 110 214	4 192 418	4 276 266	4 361 792	4 449 028	4 912 086	5 423 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	557	568	580	591	653	721
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 429 621	5 496 214	5 564 418	5 634 266	5 705 792	5 779 028	6 172 086	6 613 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	721	730	739	749	758	768	820	879
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	186	184	182	180	179	177	167	158
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 829 621	6 882 214	6 936 418	6 992 266	7 049 792	7 109 028	7 432 086	7 803 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	907	914	922	929	937	945	987	1 037
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	372	368	365	361	357	353	335	316
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 112 580	4 197 268	4 283 723	4 371 982	4 462 085	4 941 639	5 495 068
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	546	558	569	581	593	657	730
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	1	1	1	2	4	10
Nettoutbetalningar +/-	0	2 366	4 850	7 456	10 191	13 057	29 553	71 728
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	4 029 621	4 114 945	4 202 165	4 291 326	4 382 474	4 475 659	4 973 890	5 577 238
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	535	547	558	570	582	595	661	741
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	4	8	20
Nettoutbetalningar +/-	0	4 731	9 747	15 059	20 682	26 631	61 804	153 898

2018090701465



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen **Brf Äril Båtbyggarparken**, org nr: **769631-7028**.

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.

Kostnaden för anskaffningen av föreningens hus är beräknad och såldes inte slutlig.

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


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

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

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 2018-09-05



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Sören Birkeland

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-09-05 avseende ekonomisk plan för Brf Äril Båtbyggarparken, org nr: 769631-7028.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-07-18.
2. Stadgar, registrerad av Bolagsverket 2017-02-28.
3. Fastighetsregisterutdrag, utskriftsdatum 2018-08-09.
4. Förrättningsbeslut från Lantmäterimyndigheten med tillhörande bilagor, daterad 2018-05-31.
5. Nyttjanderättsavtal avseende geoenergianläggning, daterad 2016-12-22.
Nyttjanderättsavtal avseende förskolegård inkl bilaga mellan Brf:en och Engelska skolan Norr AB, daterad 2017-11-13.
Utkast till skötsel- & kostnadsfördelningsavtal avseende förskolegård mellan Brf:en och fastigheten Backåkra 2 samt Backåkra 8.
Utkast till servitutsavtal avseende förskolegård mellan fastigheterna Backåkra 1, 2 och 8.
6. Byggnadsbeskrivning, daterad 2018-08-30.
7. Offert avseende fastighetsförsäkring/fullvärdesförsäkring, daterad 2018-08-20.
8. Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf:en och Fagerö Holding AB, daterad 2016-12-22.
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelse mellan Brf:en och Fagerö Holding AB, daterad 2016-12-22.
Transportöverlåtelse mellan Brf:en och NDS Fagerö AB, daterad 2017-07-24.
9. Entreprenadavtal hus, tillägg hus, grundläggning, garage, garage prefab, finplanering, sopsug, 2016-08-15, 2017-02-24, 2016-11-23, 2016-12-02, 2016-10-07, 2018-01-12, 2016-08-16.
10. Specifikation anskaffningskostnad inkl underlag, daterad 2018-08-24.
Underlag till beräkning av räntor, datum 2018-06-30.
Sammanställning entreprenadavtal, daterad 2018-08-09.
11. Finansieringsoffert, avläsning 2018-09-28.
12. Anbud helhetsförvaltning, 2018-08-20.
Fjärrvärmeavtal, daterad 2017-05-17.
Avtal tv, bredband och telefoni, daterad 2018-04-30.
13. Beräkning taxeringsvärde hus och garage inkl underlag, daterad 2018-08-29.
14. Offert hantering av garageplatser, daterad 2018-06-21.
15. Bygglov, daterad 2016-08-22.
Bygglovshandlingar avseende garage, innehållsförteckning daterad 2016-02-26.
16. Ritningar utvisade lägenheter och lokaler, daterade 2017-02-10, 2017-11-17, 2017-11-03, 2018-01-16, 2018-08-30.
17. Detaljplan och Situationsplan, daterad 2013-11-26 och 2017-02-10.
18. Exploateringsavtal med överlåtelse av mark mellan Stockholms Kommun och NDS Fagerö AB, daterad 2015-04-09.
19. Hyresgästavtal mellan Brf:en och Engelska Skolan Norr AB, daterad 2017-11-09.

20. Tillstånd av mottagande av förskott del 1, daterad 2016-05-25.
Tillstånd av mottagande av förskott del 2, daterad 2017-06-29.
21. Avtal gällande osålda lägenheter och lokaler, daterad 2018-08-22.
22. Platsbesök med byggnadsinspektör, daterad 2018-06-20.
23. Protokoll från möte kontrollansvarig, daterad 2018-08-13.
24. Foton, odaterat.

INFORMATION AVSEENDE BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken, org.nr 769631-7028, är enligt Dataskyddsförordningen (2016/679) (GDPR) personuppgiftsansvarig för behandling av personuppgifter. Kontaktuppgifter till föreningens styrelse i dessa frågor är: styrelsen@aril.se.

Personuppgifterna erhåller föreningen genom intresseanmälningar och avtal eller i samband med att föreningen administrerar fastigheten och föreningen samt i samband med att kreditupplysning inhämtas. Ni är inte skyldig att lämna personuppgifter men om Ni inte gör det kan föreningen inte ingå avtal med dig. Ni kan då inte förvärva bostadsrätt i föreningen.

Föreningen har med stöd av lag och avtal rätt att behandla personuppgifterna. Ändamålet med behandlingen av personuppgifterna är att föreningen ska kunna fullgöra detta avtal, lag, medlemsadministration samt förvaltning av föreningen, fastigheten och lägenheten. Kreditupplysning inhämtas för information om era ekonomiska förutsättningar för att Föreningen ska kunna bedöma om medlemskap kan beviljas. Vidare kan personuppgifterna användas för föreningens marknadsföring och statistisk bearbetning i syfte att utveckla och analysera verksamheten. Den sistnämnda behandlingen sker mot bakgrund av ett berättigat intresse.

Föreningen kan för de angivna ändamålen komma att lämna ut uppgifterna till exploatören av föreningens hus och lägenheter samt koncernbolag till exploatören, myndigheter, socialnämnden, elbolag, leverantörer av tjänster som bredband, tv och telefoni, bank, valberedningen, förvaltare, konsulter, mäklare och entreprenörer.

Föreningen kan i förekommande fall komma att lämna ut hela upplåtelseavtalet till bank.

Ni har rätt att kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter som finns registrerade om Er och hur dessa behandlas. Ni har även möjlighet att begära rättelse av felaktiga uppgifter, begära begränsning och invända mot behandlingen, samt få vissa uppgifter raderade enligt villkor och begränsningar i GDPR. Ni kan alltid invända mot att dina personuppgifter används för direkt marknadsföring.

Ni har rätt att begära att personuppgifterna överförs till annan enligt de villkor och begränsningar i GDPR. Begäran om information, rättelse, radering, begränsning och invändning mot behandling, invändning mot marknadsföring samt begäran om överföring av uppgifter enligt ovan görs genom att skicka en begäran till föreningen på kontaktuppgifter enligt ovan.

Personuppgifterna som samlas in och behandlas av föreningen kommer att sparas under den tid som krävs för att uppfylla ändamålet med behandlingen och raderas därefter. I normalfallet raderas personuppgifterna 7-10 år efter utträde ur bostadsrättsföreningen men kan raderas tidigare. Vissa uppgifter måste dock sparas så länge föreningen består och upp till 7 år därefter. De uppgifter som sparas längst är främst uppgifter som förekommer i styrelse- eller stämmoprotokoll, lägenhetsförteckning, upplåtelseavtal eller överlåtelseavtal.

Klagomål på föreningens personuppgiftsbehandling lämnas till Datainspektionen.
www.datainspektionen.se.