

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vårtriangeln

Organisationsnummer: 769639-6808
Kommun: Haninge

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 7
8 Känslighetsanalys	Sida 8
9 Nyckeltal	Sida 9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRTRIANGELN

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vårtriangeln med org.nr 769639-6808, som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Täckeråker 1:208 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 3 002 m². Bostadsrättsföreningen uppför tre radhuslängor innehållandes 26 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen pågår och inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2022. Upplåtelsen beräknas ske tredje kvartalet 2022 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 3 AB (Bolaget) som är ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvade därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 7 962 388 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2021-07-01.

Stena Fastigheter Osålda lägenheter AB med org.nr 559351-2253 garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Hvega Holding AB med org.nr 559061-2544 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täckeråker 1:208, Haninge
Adress:	Kvadrantvägen 1-19, Vega Allé 6-36
Markareal:	5 299 m ²
Boarea:	3 002 m ²
Byggnadstyp:	Tre radhuslängor
Antal bostadslägenheter:	26 st

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Sopbehållare för restavfall och matavfall
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
Parkering

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Förråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantisolerad betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Fasad av träpanel
Innerväggar, lgh skiljande:	Plyfa och gips
Innerväggar, ej bärande:	Plyfa och gips

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRTRIANGELN

Innerväggar, bärande:	Plyfa och gips
Yttertak:	Betongtakpannor
Trappor:	Vitmålad tät trappa med plansteg i ek
Fönster och fönsterdörrar:	Trippel isolerglas med aluminiumklädd utsida
Lägenhetsytterdörrar:	Täckmålad entrédörr

Värme

Elpanna, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Föreningen är ansluten till ett öppet bredbandsnät.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl och frys Diskmaskin Mikrovågsugn Köksfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammar	Parkett	Målat	Målat	Hängskenor, hylla, klädstång och städskåp
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschväggar Tvättmaskin och torktumlare som är placerade i badrum Handdukstork
Tvätt (endast i lägenheter om 114 kvm)	Klinker	Kakel	Målat	

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader	150 384 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	150 384 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 37 207 420 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Byggnadsvärde	61 000 000 kr
Markvärde	15 000 000 kr
Totalt värde ca	76 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader inkl. amortering

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken avseende räntesäkring för slutplacering av lån som kommer att ske senast 2023-01-09, genomsnittlig ränta 3,65 % och löptid 3,3 år. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Ränte-kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	9 406 334 kr	2 år	3,67%	345 212 kr	47 032 kr	392 244 kr
Bottenlån	9 406 333 kr	3 år	3,66%	344 272 kr	47 032 kr	391 304 kr
Bottenlån	9 406 333 kr	5 år	3,61%	339 569 kr	47 032 kr	386 601 kr
Summa lån	28 219 000 kr			1 029 053 kr	141 095 kr	1 170 148 kr
Insatser	72 162 000 kr					
Upplåtelseavgifter	50 003 000 kr					
Summa finansiering	150 384 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 1 170 148 kr

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 1 241 447 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² 120 080 kr

Driftskostnader***

Styrelsearvode	16 250 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	5 200 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning	25 500 kr
Vattenavgifter	18 740 kr
Fastighetsel	12 493 kr
Renhållning	46 849 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	195 481 kr
Gemensamhetsanläggningar	48 000 kr
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	48 813 kr
Övrigt inkl. jour	40 428 kr
Summa driftskostnader	467 754 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder****

Summa övriga kostnader 0 kr

Summa beräknade årliga kostnader år 1 1 757 982 kr

* Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av Statistiska Centralbyrån per 2021-11-18 och uppgår till 41 354 kr per boarea och lokalarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	3 002 m ²	1 757 982 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		1 757 982 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRTRIANGELN

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 955 000 kr	4 695 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
2	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	1 991 000 kr	4 395 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
3	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 755 000 kr	4 495 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
4	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	1 846 000 kr	4 250 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
5	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 755 000 kr	4 495 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
6	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	1 991 000 kr	4 395 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
7	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 910 000 kr	4 650 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
8	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	2 091 000 kr	4 495 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
9	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	2 010 000 kr	4 750 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
10	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	2 191 000 kr	4 595 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
11	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	2 110 000 kr	4 850 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
12	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	2 046 000 kr	4 450 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
13	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 810 000 kr	4 550 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
14	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	1 991 000 kr	4 395 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
15	5 rok	114 m ²	M	3,7975%	2 740 000 kr	1 755 000 kr	4 495 000 kr	1 071 600 kr	66 759 kr	5 563 kr
16	4 rok	100 m ²	M	3,3311%	2 404 000 kr	1 991 000 kr	4 395 000 kr	940 000 kr	58 560 kr	4 880 kr
17	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 794 000 kr	4 895 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
18	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 994 000 kr	5 095 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
19	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 994 000 kr	5 095 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
20	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 994 000 kr	5 095 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
21	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	2 094 000 kr	5 195 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
22	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	2 094 000 kr	5 195 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRTRIANGELN

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
23	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 649 000 kr	4 750 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
24	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 649 000 kr	4 750 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
25	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 649 000 kr	4 750 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
26	5 rok	129 m ²	M	4,2971%	3 101 000 kr	1 894 000 kr	4 995 000 kr	1 212 600 kr	75 543 kr	6 295 kr
Avrundning								200 kr		
Summa	26 lgh	3 002 m²		100,0000%	72 162 000 kr	50 003 000 kr	122 165 000 kr	28 219 000 kr	1 757 982 kr	146 499 kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Boarea	Värme ca kr/mån	Vatten ca kr/mån	Hushållsel ca kr/mån	Bredband ca kr/mån	Hemförsäkring ca kr/mån
100 m ²	1000	300	500	300	350
114 m ²	1132	340	570	300	400
129 m ²	1290	390	650	300	450

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRTRIANGELN

6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	26 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
BOA:	3 002 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 11:	0,50%
Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 1-5:	3,65%	Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2:	2,00%		

ÅR:		1	2	3	4	5	6	11	16
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-1 029	-1 024	-1 019	-1 014	-1 008	-1 141	-1 256	-1 217
Amorteringar	tkr	-141	-141	-141	-141	-141	-144	-160	-175
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-468	-477	-487	-496	-506	-516	-570	-630
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-298
SUMMA UTBETALNINGAR		-1 638	-1 642	-1 647	-1 651	-1 655	-1 801	-1 987	-2 320
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 758	1 793	1 829	1 866	1 903	1 941	2 143	2 366
SUMMA INBETALNINGAR		1 758	1 793	1 829	1 866	1 903	1 941	2 143	2 366
Ingående kassa	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	120	271	454	668	915	1 055	2 067	3 108
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-120	-240	-360	-480	-600	-720	-1 321	-1 921
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER									
Erforderlig årsavgift	tkr	1 758	1 762	1 767	1 771	1 775	1 922	2 107	2 440
Genomsnittlig årsavgift		586 kr\m ²	587 kr\m ²	589 kr\m ²	590 kr\m ²	591 kr\m ²	640 kr\m ²	702 kr\m ²	813 kr\m ²
Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.									
Avskrivning byggnad**	tkr	-1 241	-1 241	-1 241	-1 241	-1 241	-1 241	-1 241	-1 241
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-1 100	-1 190	-1 278	-1 367	-1 453	-1 678	-2 246	-2 942

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 6, år 11 och år 16 med anledning av prognostiserade räntehöjningarna år 6 och år 11 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-5 enligt ekonomisk prognos ca 3,65%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre ränta	492 kr/m ²	493 kr/m ²	495 kr/m ²	497 kr/m ²	499 kr/m ²	548 kr/m ²	608 kr/m ²	722 kr/m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	586 kr/m ²	587 kr/m ²	589 kr/m ²	590 kr/m ²	591 kr/m ²	640 kr/m ²	702 kr/m ²	813 kr/m ²
1 %-högre ränta	680 kr/m ²	681 kr/m ²	682 kr/m ²	683 kr/m ²	684 kr/m ²	732 kr/m ²	787 kr/m ²	895 kr/m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	11	16
1 %-enhet lägre inflation	586 kr/m ²	585 kr/m ²	587 kr/m ²	588 kr/m ²	590 kr/m ²	638 kr/m ²	700 kr/m ²	810 kr/m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	586 kr/m ²	587 kr/m ²	589 kr/m ²	590 kr/m ²	591 kr/m ²	640 kr/m ²	702 kr/m ²	813 kr/m ²
1 %-högre inflation	586 kr/m ²	589 kr/m ²	590 kr/m ²	592 kr/m ²	593 kr/m ²	642 kr/m ²	704 kr/m ²	816 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSVAGIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 100 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-9 400 kr	-783 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	9 400 kr	783 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	18 800 kr	1 567 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	28 200 kr	2 350 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	50 095 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	9 400 kr	19%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	40 695 kr	
Årsavgift i snitt	586 kr	
Driftskostnader	156 kr	
Enskild drift	290 kr	
Amortering**	51 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	414 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering**	91 kr	

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vårtriangeln med org.nr 769639-6808, 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.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2022-05-23

Registreringsbevis

Beslut om bygglov dat. 2021-07-01

Köpeavtal avseende fastigheten Täckerråker 1:208, Haninge kommun, mellan Stena Fastigheter

Hvega 3 AB och Föreningen dat. 2022-07-01

Aktieöverlåtelseavtal inkl. bilagor tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega HoldingAB och

Föreningen avseende aktierna i Stena Fastigheter Hvega 3 AB dat. 2022-07-01

Totalentreprenadavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega 3 AB och Stena Bygg AB dat. 2021-03-10

Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal till Föreningen dat. 2022-07-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-06-09

Räntesäkring av föreningens samtliga långfristiga lån dat. 2022-06-22

Garanti och utfästelse dat. 2022-07-01

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557472255087

Dokument

Brf Vårtriangeln ekonomisk plan

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2022-06-27 13:24:46 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-06-29 10:03:05 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-06-29 08:56:19 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-06-29 10:03:05 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2022-06-27 20:30:29 CEST (+0200)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2022-06-27 21:59:51 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)

nils.pers@hyttbacken.com

Signerade 2022-06-29 08:53:38 CEST (+0200)

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>

