

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vintertriangeln

Organisationsnummer: 769638-5470
Kommun: Haninge

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 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 6
8 Känslighetsanalys	Sida 7
9 Nyckeltal	Sida 8
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERTRIANGELN

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vintertriangeln med 769638-5470, som registrerats hos Bolagsverket 2020-03-24 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Täckerråker 1:209 i Haninge (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 2 630 m². Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra tre radhuslängor innehållandes 24 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har påbörjats och inflyttning beräknas från fjärde kvartalet 2021 och avslutas första kvartalet 2022. Upplåtelsen beräknas ske tredje kvartalet 2021 dock senast i samband med sista inflyttning.

För fastighetsförvärvet har tecknats aktieöverlåtelseavtal och köpeavtal daterade 2021-08-23 för Föreningens förvärv av samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 4 AB (Bolaget) som efter genomförd fastighetsförrättning blir ägare till Fastigheten. Föreningen förvärvar därefter Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från Bolaget som därefter 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 6 105 561kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2020-11-11.

Stena Fastigheter Öst AB med org.nr 556071-1367 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 Försäkrings 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:	Täckerråker 1:209 i Haninge kommun
Adress:	Timvinkelvägen 2-32, Vega allé 13-27
Markareal:	5 130 m ²
Boarea:	2 630 m ²
Byggnadstyp:	Tre radhusbyggnader
Antal bostadslägenheter:	24 st
Parkering:	24 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Angöringsvägar
Sopbehållare för restavfall och matavfall
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
Parkerinng

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:	Gips
Innerväggar, ej bärande:	Gips
Innerväggar, bärande:	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, 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
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hängskenor, Hylla, Klädstång och Städsåp
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschväggar Vissa lägenheter har tvättmaskin och torktumlare Handdukstork
Tvätt (endast i lägenheter om 114 kvm)	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare

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	129 228 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	129 228 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 100 697 810 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Taxeringsvärde Bostäder ca 50 000 000 kr

4 FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader inkl. amortering

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Enligt föreningens erhållna bankoffert är genomsnittlig ränta 0,82 % och löptid 3 år. I kalkylen är räntekostnaden baserad på en högre antagen räntenivå än snitträntan i bankofferten. Vid minskade kostnader på grund av lägre faktisk räntekostnad än kalkylerad räntekostnad beräknas överskottet gå till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. 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	9 906 000 kr	1 år	2,50%	247 650 kr	49 530 kr	297 180 kr
Bottenlån	9 906 000 kr	3 år	2,50%	247 650 kr	49 530 kr	297 180 kr
Bottenlån	9 906 000 kr	5 år	2,50%	247 650 kr	49 530 kr	297 180 kr
Summa lån	29 718 000 kr			742 950 kr	148 590 kr	891 540 kr
Insatser	69 510 000 kr					
Upplåtelseavgifter	30 000 000 kr					
Summa finansiering	129 228 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1	891 540 kr
---	-------------------

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

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde:	1 031 013 kr
---	--------------

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll	40 kr/m ²	105 200 kr
---------------------------------	----------------------	------------

Driftskostnader***

Styrelsearvode	15 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	4 800 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Ekonomisk förvaltning	25 500 kr
Vattenavgifter****	16 096 kr
Fastighetsel	10 730 kr
Renhållning	40 239 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	179 734 kr
Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	42 381 kr
Övrigt	22 520 kr
Summa driftskostnader	367 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****	
--------------------------------	--

Summa övriga kostnader	0 kr
-------------------------------	-------------

Summa beräknade årliga kostnader år 1	1 363 740 kr
--	---------------------

* Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av Statistiska Centralbyrån per 2020-11-21 och uppgår till 39 202 kr per boarea.

** 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.

**** Vattenavgifter avser gemensamma kostnader då varje bostadsrättshavare tecknar eget avtal.

***** 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	2 630 m ²	1 363 740 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		1 363 740 kr

6 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	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 252 034 kr	3 895 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
2	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 352 034 kr	3 995 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
3	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 352 034 kr	3 995 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
4	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 352 034 kr	3 995 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
5	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 352 034 kr	3 995 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
6	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 352 034 kr	3 995 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
7	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 152 034 kr	3 795 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
8	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 252 034 kr	3 895 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
9	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	885 574 kr	4 295 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
10	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	885 574 kr	4 295 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
11	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	940 574 kr	4 350 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
12	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	1 085 574 kr	4 495 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
13	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	1 085 574 kr	4 495 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
14	5 rok	129 m ²	M	4,9049%	3 409 426 kr	1 085 574 kr	4 495 000 kr	1 457 700 kr	66 891 kr	5 574 kr
15	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 407 034 kr	4 050 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
16	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 407 034 kr	4 050 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
17	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 452 034 kr	4 095 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
18	5 rok	114 m ²	M	4,3346%	3 012 981 kr	1 237 019 kr	4 250 000 kr	1 288 200 kr	59 113 kr	4 926 kr
19	5 rok	114 m ²	M	4,3346%	3 012 981 kr	1 282 019 kr	4 295 000 kr	1 288 200 kr	59 113 kr	4 926 kr
20	5 rok	114 m ²	M	4,3346%	3 012 981 kr	1 282 019 kr	4 295 000 kr	1 288 200 kr	59 113 kr	4 926 kr
21	5 rok	114 m ²	M	4,3346%	3 012 981 kr	1 237 019 kr	4 250 000 kr	1 288 200 kr	59 113 kr	4 926 kr
22	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 452 034 kr	4 095 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
23	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 452 034 kr	4 095 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
24	4 rok	100 m ²	M	3,8023%	2 642 966 kr	1 407 034 kr	4 050 000 kr	1 130 000 kr	51 853 kr	4 321 kr
Avrundning								-1 000 kr		
Summa	24 lgh	2 630 m²		100,0000%	69 510 000 kr	30 000 000 kr	99 510 000 kr	29 718 000 kr	1 363 740 kr	113 645 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	1 000 kr	300 kr	500 kr	300 kr	350 kr
114 m ²	1 132 kr	340 kr	566 kr	300 kr	400 kr
129 m ²	1 290 kr	390 kr	650 kr	300 kr	450 kr

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 VINTERTRIANGELN

7 EKONOMISK PROGNOSE

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	24 st	Inflation per år:	2,00%	Höjning av ränta fr.o.m. år 6:	0,50%
BOA:	2 630 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:	2,50%	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	-743	-739	-736	-732	-728	-869	-996	-966
Amorteringar	tkr	-149	-149	-149	-149	-149	-152	-168	-184
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-367	-374	-382	-389	-397	-405	-447	-494
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-275
SUMMA UTBETALNINGAR		-1 259	-1 262	-1 267	-1 270	-1 274	-1 426	-1 611	-1 919
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	1 364	1 391	1 419	1 447	1 476	1 506	1 662	1 835
Årsavgifter varmvatten	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR		1 364	1 391	1 419	1 447	1 476	1 506	1 662	1 835
Ingående kassa	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	105	233	385	562	764	844	1 434	1 831
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-105	-210	-316	-421	-526	-631	-1 157	-1 683
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER									
Erforderlig årsavgift	tkr	1 364	1 368	1 372	1 376	1 379	1 531	1 716	2 024
Genomsnittlig årsavgift		519 kr\m ²	520 kr\m ²	522 kr\m ²	523 kr\m ²	525 kr\m ²	582 kr\m ²	653 kr\m ²	770 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	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031	-1 031
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-882	-964	-1 046	-1 126	-1 206	-1 431	-1 969	-2 614

* 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.

8 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-5 enligt ekonomisk prognos ca 2,50%

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	406 kr\m ²	408 kr\m ²	410 kr\m ²	412 kr\m ²	414 kr\m ²	472 kr\m ²	542 kr\m ²	662 kr\m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	519 kr\m ²	520 kr\m ²	522 kr\m ²	523 kr\m ²	525 kr\m ²	582 kr\m ²	653 kr\m ²	770 kr\m ²
1 %-högre ränta	632 kr\m ²	632 kr\m ²	633 kr\m ²	634 kr\m ²	635 kr\m ²	693 kr\m ²	756 kr\m ²	870 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	519 kr\m ²	519 kr\m ²	520 kr\m ²	522 kr\m ²	523 kr\m ²	581 kr\m ²	651 kr\m ²	767 kr\m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	519 kr\m ²	520 kr\m ²	522 kr\m ²	523 kr\m ²	525 kr\m ²	582 kr\m ²	653 kr\m ²	770 kr\m ²
1 %-högre inflation	519 kr\m ²	521 kr\m ²	523 kr\m ²	525 kr\m ²	526 kr\m ²	584 kr\m ²	654 kr\m ²	773 kr\m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 100 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-11 302 kr	-942 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	11 298 kr	941 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	22 597 kr	1 883 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	33 897 kr	2 825 kr

9 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	49 136 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	11 300 kr	23%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	37 837 kr	
Årsavgift i snitt	519 kr	
Driftskostnader	140 kr	
Amortering**	62 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	392 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	102 kr	

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

Verifikat

Transaktion 09222115557452973682

Dokument

Vintertriangeln Ekonomisk plan
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2021-09-02 15:21:44 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)
Färdigställt 2021-09-02 23:49:46 CEST (+0200)

Initierare

Peter Wipp (PW)
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB
Org. nr 559220-3920
peter.wipp@punkthojden.se
+46702402093

Signerande parter

Reinhold Jonsson (RJ)
Brf Vintertriangeln
Personnummer 5201195111
reinhold.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REINHOLD JONSSON"
Signerade 2021-09-02 15:44:11 CEST (+0200)

Nils Pers (NP)
Brf Vintertriangeln
Personnummer 6011147235
nils.pers@hyttbacken.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Nils Emanuel Pers"
Signerade 2021-09-02 16:29:08 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)
Brf Vintertriangeln
Personnummer 194911275131
kjell.thornblad@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL THORNLAD"



Verifikat

Transaktion 09222115557452973682

Signerade 2021-09-02 23:49:46 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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vintertriangeln med org.nr 769638-5470, 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.

Stockholm enligt digital signatur

Peter Wipp
Civilingenjör
Punktböjden Fastighetsekonomi 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 enligt digital signering

Stadgar för Brf Vintertriangeln registrerade 2020-09-29

Registreringsbevis för Brf Vintertriangeln

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega Holding AB och Brf Vintertriangeln avseende köp av samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 4 AB, dat. 2021-08-23

Köpeavtal tecknat mellan Stena Fastigheter Hvega 4 AB och Brf Vintertriangeln avseende köp av fastigheten Täckerråker 1:209, Haninge kommun dat. 2021-08-23

Överlåtelse av entreprenadavtal mellan Stena Bygg AB och Stena Fastigheter Hvega 4 AB till Brf Vintertriangeln, dat. 2021-08-23

Borgensförbindelse avseende entreprenörens samtliga förpliktelser enligt överlåtelse av entreprenadavtalet utställd av Stena Fastigheter AB, dat. 2021-08-23

Bygglov dat. 2020-11-11

Offert för finansieringen av Brf Vintertriangeln dat. 2021-06-28

Beräkning av taxeringsvärde

Fastighetsutdrag

Verifikat

Transaktion 09222115557453000894

Dokument

Intyg ek plan Brf Vintertriangeln Stena digitalt Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2021-09-03 07:33:45 CEST (+0200) av Peter Wipp (PW)</i> <i>Färdigställt 2021-09-03 07:48:19 CEST (+0200)</i>	Vintertriangeln Ekonomisk plan digitalt signerad Bilaga 1 10 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Peter Wipp (PW)</i>
---	---

Signerande parter

Peter Wipp (PW) Punkthöjden Fastighetsekonomi AB Personnummer 6205180034 Org. nr 559220-3920 <i>peter.wipp@punkthojden.se</i> +46702402093  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP"</i> <i>Signerade 2021-09-03 07:34:46 CEST (+0200)</i>	Maximilian Stea (MS) Gar-Bo Besiktning AB Personnummer 8708240034 <i>max.stea@gar-bo.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAXIMILIAN STEA"</i> <i>Signerade 2021-09-03 07:48:19 CEST (+0200)</i>
--	--

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>

