

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Bonneville i Vega


Org. nr. 769632-5450

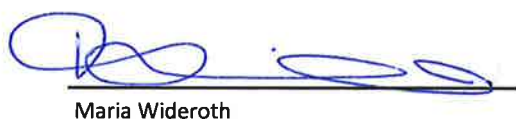
Haninge kommun

Stockholm 2018-10-19

Bostadsrättsföreningen Bonneville i Vega


Kenneth Lantz


Lars Mårtensson


Maria Wideroth

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bonneville i Vega, org. nr. 769632-5450 som registrerats hos Bolagsverket 2016-06-28 har enligt stadgarna, registrerade 2016-11-18, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och 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 sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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. Upplåtelsen beräknas ske från november 2018. Tillträde beräknas ske från maj 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Haninge Täckeråker 1:233.
Adress:	Gaffelseglet 39 och 41.
Fastighetens areal:	1 502 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 584 kvm
Antal bostadslägenheter:	45 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	Ett punkthus i fem våningar samt ett lamellhus i fem våningar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Ledningskulvert, avtalsservitut: förmån.
- 2) Väg, officialservitut: last.

Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Fem våningar inklusive entréplan.
Stomme:	Betong.
Grundläggning:	Pålning, platta på mark.
Fasad:	Tegel.
Yttertak:	Papp.

Bjälklag:	Betong.
Balkonger/uteplats:	Samtliga lägenheter. Balkonger/uteplatser löper längs hela fasaden.
Lägenhetsförråd:	Lägenheternas förråd ligger inom respektive lägenhet.
Installationer	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX).
El:	Fastigheten är ansluten till elnät.
Hiss:	Hiss till samtliga våningsplan med lägenheter. En hiss i vardera byggnad.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Gemensamt sophus inom fastigheten.
Cykelrum:	Cykelparkering utomhus under tak.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkett, målade väggar, vitt tak.
Kök:	Parkett, målade väggar, vitt tak. Kökssnickerier, häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alternativt kyl/frys i enlighet med bofaktaritning.
Badrum:	Klinker, kakel, målat tak. Kommod, spegelskåp med belysning, WC, dusch i enlighet med bofaktaritning. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i enlighet med bofaktaritning.
Förråd:	Parkett, målade väggar, vitt tak.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar, vitt tak.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar, vitt tak.

Underhållsbehov

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

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

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Bonneville Hanson AB, org.nr. 559122-7730, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Haninge Täckeråker 1:233. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 30 000 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats.

På fastigheten uppför föreningen flerfamiljshus fördelat på två byggnader med ett trapphus i vardera byggnad med totalt 45 bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, med föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser avseende byggnationen enligt 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 om ca 124 000 000 kr ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	30 169 815	
Köpeskilling aktier	15 000 000	
Entreprenad	94 000 000	
Övrigt	16 097 185	
Summa beräknad anskaffningskostnad	155 267 000	60 088
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	120 410 000	46 598
Lån	34 857 000	13 490
Summa finansiering	155 267 000	60 088

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

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

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning med Nordea till villkor som framgår nedan. Föreningens årsavgiftsuttag motsvarar dock en högre genomsnittlig ränta, vilket innebär att föreningen minst har en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan (2,8%) och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven till att amortera utöver plan. För det fall den faktiska räntan inte överensstämmer med nedan kommer räntereserven att påverkas.

Enligt avtal med Nordea uppgår amorteringen till 26 250 kr.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån:	Belopp:	Bindningstid:	Räntesats:	Räntekostnad:
Lån 1	5 057 000	1 år	1,24%	62 707
Lån 2	8 000 000	4 år	1,93%	154 400
Lån 3	10 000 000	5 år	2,17%	217 000
Lån 4	11 800 000	7 år	2,57%	303 260
Summa	34 857 000			737 367
Räntekostnad, år 1				737 367
Amortering, år 1				26 250
Likviditets-/räntereserv				335 428
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 099 045

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. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **77 520**

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:	64 600 000
Avskrivningsbelopp:	646 000

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:

Vattenförbrukning	135 000
Elförbrukning fastighet	53 000
Elförbrukning bostad	228 690
Uppvärmning (central anläggning fjärrvärme)	100 000
Uppvärmning tappvarmvatten (via fjärrvärme)	105 300
Trädgård och gård	45 000
Sedumtak skötsel	4 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	1 000
Snöröjning och sandning	35 000
Sophämtning	43 000
Städning	54 000
Hisservice	7 000
Teknisk förvaltning	60 000
Ekonomisk förvaltning	47 000
Fastighetsförsäkring	49 000
Revision	14 000
Styrelsearvoden	30 000
Summa driftskostnader fastighet	1 010 990

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär beräkning i enlighet med lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär beräkning i enlighet med lägenhetstabell.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- TV/bredband/telefoni	uppskattad kostnad ca 2 400-7 200 kr per år (ca 200-600 kr per månad)
- Hemförsäkring	uppskattad kostnad ca 1 800-6 000 kr per år (ca 150-500 kr per månad)



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	7 000 000
Byggnad bostäder	39 000 000
Summa	46 000 000

Småhus, bostads hyreshus 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.

Fastighetsavgift bostäder 0

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 2 187 555

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 853 565
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	105 300
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	228 690

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten och hushållsel baserat på en uppskattad normalförbrukning.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 2 187 555

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 853 565	717
Årsavgifter varmvatten	105 300	41
Årsavgifter hushållsel	228 690	89
Summa intäkter	2 187 555	
Driftskostnader	1 010 990	391
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	646 000	250
Räntekostnader	737 367	
Summa kostnader	2 394 357	
Årets resultat	-206 802	
Avsättning underhållsfond	77 520	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 187 555	
Summa kostnader	-2 394 357	
Återföring avskrivningar	646 000	
Kassaflöde från löpande drift	439 198	170
Amorteringar	-26 250	10
Summa kassaflöde	412 948	160

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och Upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Årsavgift hushållsel (uppskattad förbrukning)	Årsavgift varmvatten (uppskattad förbrukning)
A-1001	55,5	1 960 000	490 000	2 450 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
A-1002	54	1 916 000	479 000	2 395 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1003	36	1 512 000	378 000	1 890 000	1,44%	26 706	5 082	1 950
A-1004	54	1 952 000	488 000	2 440 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1005	45	1 756 000	439 000	2 195 000	1,81%	33 600	5 082	1 950
A-1101	55,5	2 040 000	510 000	2 550 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
A-1102	54	1 996 000	499 000	2 495 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1103	36	1 552 000	388 000	1 940 000	1,44%	26 706	5 082	1 950
A-1104	54	2 032 000	508 000	2 540 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1105	68	2 480 000	620 000	3 100 000	2,57%	47 600	5 082	2 380
A-1201	55,5	2 080 000	520 000	2 600 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
A-1202	54	2 036 000	509 000	2 545 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1203	36	1 576 000	394 000	1 970 000	1,44%	26 706	5 082	1 950
A-1204	54	2 072 000	518 000	2 590 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1205	68	2 520 000	630 000	3 150 000	2,57%	47 600	5 082	2 380
A-1301	55,5	2 120 000	530 000	2 650 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
A-1302	54	2 076 000	519 000	2 595 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1303	36	1 600 000	400 000	2 000 000	1,44%	26 706	5 082	1 950
A-1304	54	2 112 000	528 000	2 640 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1305	68	2 560 000	640 000	3 200 000	2,57%	47 600	5 082	2 380
A-1401	55,5	2 200 000	550 000	2 750 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
A-1402	54	2 156 000	539 000	2 695 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1403	36	1 680 000	420 000	2 100 000	1,44%	26 706	5 082	1 950
A-1404	54	2 192 000	548 000	2 740 000	2,14%	39 740	5 082	2 380
A-1405	68	2 640 000	660 000	3 300 000	2,57%	47 600	5 082	2 380
B-1001	59	2 056 000	514 000	2 570 000	2,32%	43 050	5 082	2 380
B-1002	43,5	1 592 000	398 000	1 990 000	1,76%	32 633	5 082	1 950
B-1003	47,5	1 680 000	420 000	2 100 000	1,91%	35 480	5 082	1 950
B-1004	67,5	2 396 000	599 000	2 995 000	2,55%	47 233	5 082	2 380
B-1101	75,5	2 556 000	639 000	3 195 000	2,76%	51 183	5 082	2 800
B-1102	55,5	2 008 000	502 000	2 510 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
B-1103	47,5	1 864 000	466 000	2 330 000	1,91%	35 480	5 082	1 950
B-1104	84,5	2 720 000	680 000	3 400 000	3,04%	56 350	5 082	2 800
B-1201	75,5	2 596 000	649 000	3 245 000	2,76%	51 183	5 082	2 800
B-1202	55,5	2 048 000	512 000	2 560 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
B-1203	47,5	1 904 000	476 000	2 380 000	1,91%	35 480	5 082	1 950
B-1204	84,5	2 780 000	695 000	3 475 000	3,04%	56 350	5 082	2 800
B-1301	75,5	2 624 000	656 000	3 280 000	2,76%	51 183	5 082	2 800
B-1302	55,5	2 088 000	522 000	2 610 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
B-1303	47,5	1 944 000	486 000	2 430 000	1,91%	35 480	5 082	1 950
B-1304	84,5	2 860 000	715 000	3 575 000	3,04%	56 350	5 082	2 800
B-1401	75,5	2 664 000	666 000	3 330 000	2,76%	51 183	5 082	2 800
B-1402	55,5	2 168 000	542 000	2 710 000	2,21%	40 910	5 082	2 380
B-1403	47,5	2 024 000	506 000	2 530 000	1,91%	35 480	5 082	1 950
B-1404	84,5	2 940 000	735 000	3 675 000	3,04%	56 350	5 082	2 800
Summa	2 584	96 328 000	24 082 000	120 410 000	100%	1 853 565	228 690	105 300

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BONNEVILLE I VEGA

8. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund ¹⁾	1 853 565	1 890 636	1 928 449	1 967 018	2 006 358	2 046 486	2 259 485	2 494 654
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	105 300	107 406	109 554	111 745	113 980	116 260	128 360	141 720
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	228 690	233 264	237 929	242 688	247 541	252 492	278 772	307 787
Summa intäkter	2 187 555	2 231 306	2 275 932	2 321 451	2 367 880	2 415 237	2 666 617	2 944 161
Driftskostnader	1 010 990	1 031 210	1 051 834	1 072 871	1 094 328	1 116 215	1 232 391	1 360 659
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	80 974
Avskrivningar	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000
Räntekostnader	737 367	815 581	814 907	814 232	883 158	945 483	968 646	964 971
Summa kostnader	2 394 357	2 492 791	2 512 741	2 533 103	2 623 486	2 707 698	2 847 037	3 052 604
Årets resultat	-206 802	-261 485	-236 809	-211 652	-255 606	-292 460	-180 420	-108 443
Avsättning underhållsfond	77 520	77 520	77 520	77 520	77 520	77 520	77 520	77 520
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 187 555	2 231 306	2 275 932	2 321 451	2 367 880	2 415 237	2 666 617	2 944 161
Summa kostnader	-2 394 357	-2 492 791	-2 512 741	-2 533 103	-2 623 486	-2 707 698	-2 847 037	-3 052 604
Återföring avskrivningar	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000	646 000
Kassaflöde från löpande drift	439 198	384 515	409 191	434 348	390 394	353 540	465 580	537 557
Amorteringar ²⁾	-26 250	-26 250	-26 250	-26 250	-26 250	-26 250	-26 250	-26 250
Summa kassaflöde	412 948	358 265	382 941	408 098	364 144	327 290	439 330	511 307
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	412 948	771 213	1 154 155	1 562 253	1 926 397	3 754 675	6 251 315
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	723 520	723 520	723 520	723 520	723 520	723 520	723 520	723 520
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,12%	2,34%	2,34%	2,34%	2,54%	2,72%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 584							

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

2) Amortering sker med 26 250 kr.

3) När lånets bindningstid löper ut antas en ränta om 2,8%.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BONNEVILLE I VEGA

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Enligt ekonomisk prognos</u>								
Årsavgifter, totalt	2 187 555	2 231 306	2 275 932	2 321 451	2 367 880	2 415 237	2 666 617	2 944 161
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	847	864	881	898	916	935	1 032	1 139
<u>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</u>								
Årsavgifter, totalt	2 536 125	2 579 613	2 623 977	2 669 233	2 715 400	2 762 495	3 012 562	3 288 794
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	981	998	1 015	1 033	1 051	1 069	1 166	1 273
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	135	135	135	135	134	134	134	133
<u>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)</u>								
Årsavgifter, totalt	2 884 695	2 927 921	2 972 022	3 017 016	3 062 920	3 109 752	3 358 507	3 633 426
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	1 116	1 133	1 150	1 168	1 185	1 203	1 300	1 406
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	270	270	269	269	269	269	268	267
<u>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %</u>								
Årsavgifter, totalt	2 187 555	2 241 416	2 296 658	2 353 316	2 411 430	2 471 037	2 792 912	3 171 352
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	847	867	889	911	933	956	1 081	1 227
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	8	12	17	22	49	88
Nettoutbetalningar +/-	0	10 110	20 725	31 865	43 550	55 800	126 295	227 191
<u>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %</u>								
Årsavgifter, totalt	2 187 555	2 251 526	2 317 585	2 385 806	2 456 267	2 529 047	2 930 738	3 431 617
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	847	871	897	923	951	979	1 134	1 328
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	8	16	25	34	44	102	189
Nettoutbetalningar +/-	0	20 220	41 653	64 356	88 387	113 809	264 121	487 456

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bonneville i Vega, med org.nr. 769632-5450, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Stockholm den 19/10 2018



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 19 / 10 2018



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

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

Bilaga till granskningsintyg daterat den 19 oktober 2018 avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bonneville i Vega, org. nr 769632-5450

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2018-10-11
- Stadgar, registrerade 2016-11-18
- Fastighetsdatautdrag Haninge Täckeråker 1:233, 2018-10-11
- Servitutsavtal mellan Brf Bonneville i Vega och Haninge kommun
- Beviljad inskrivningsåtgärd avtals servitut, Lantmäteriet, 2018-10-10
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Viktor Hanson Holding AB och Brf Bonneville i Vega, 2017-11-20
- Transportöverlåtelse mellan Bonneville Hanson AB och Brf Bonneville i Vega, 2017-11-21
- Totalentreprenadkontrakt med bilagor mellan Brf Bonneville i Vega och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, 2018-02-01
- Beräkning anskaffningskostnad, odaterad
- Avtal om kredit med förtida räntebindning mellan Brf Bonneville i Vega och Nordea, 2018-09-27
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, 2017-04-06
- Offert trappstädning, Ren & Fino, 2018-08-28
- Offert snö, Tyresö 24 Facility Management, 2018-08-24
- Offert ekonomisk förvaltning, Hem och Fastighet, 2018-08-20
- Kalkyl renhållning
- Beräkning taxeringsvärde, 2018-11-10
- Bygglov Haninge Täckeråker 1:233, 2017-10-04
- Plankarta
- Marköverlåtelseavtal mellan Haninge kommun och Byggnadsfirman Viktor Hanson, 2016-09-24
- Tillstånd ta emot förskott, 2017-05-09
- Intyg Skandiamäklarna, 2018-10-17
- Foton, odaterade

