

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen
Organisationsnummer 769639–5636
Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen, org.nr 769639–5636, som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-02-03, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört radhus med 36 bostadsrättslägenheter med 36 tillhörande förråd samt ett gemensamt förråd avsedd för föreningens trädgårdsredskap på fastigheten Stockholm Svanholmen 2. Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Stockholm Svanholmen GA:1 bestående av en kvartersgata.

Ekonomiska Föreningen Parklyckan i Vårberg har tidigare förvärvat fastigheten, Stockholm Svanholmen 2. Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare av fastigheten genom att först förvärva samtliga andelar i Ekonomiska Föreningen Parklyckan från WBPU Bostäder Holding 1 AB (org.nr 559267-8485), WBPU Bostäder Holding 2 AB (org.nr 559256-7498) samt WBPU Bostäder Holding 3 AB (org.nr 559267-8477) den 2021-06-30. Därefter har den ekonomiska föreningen fusionerats upp i bostadsrättsföreningen den 2022-04-19.

Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870) garanterar att eventuella skatter, avgifter och andra kostnader med anledning av förvärvet ej kommer att belasta Brf Parklyckan vid Vårbergstoppen. Slutliga anskaffningskostnad kommer att uppgå till 192 589 000 kr inklusive lagfart och pantbrev och har redovisats på extra föreningsstämma den 17 maj 2022.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske etappvis i november-december 2022. Upplåtelseavtal kommer att tecknas under juni 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2022. De i denna ekonomiska plan redovisade driftskostnaderna är föreningens kostnader enligt erhållna offerter och uppskattad konsumtion utifrån vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden

Samtliga osålda lägenheter kommer att förvärfas av Wästbygg Projektutveckling AB (org.nr 556943-4870) på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Stockholm Svanholmen 2) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvet.

Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad (egendomsförsäkring, styrelseansvar, m.m.) och innehålla ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Svanholmen 2
Adress	Viggholmsvägen 5–77, ojämna nummer
Tomtens areal	8 096 kvm
Bostadsarea	ca 4 026 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	36 st 2-planradhus med 36 utvändiga förråd. Det finns även en komplementbyggnad som avser gemensamt förråd för föreningens trädgårdsredskap
Byggår	2022
Antal bostadslägenheter	36 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Planförhållande	Vårbergstoppen del av Skärholmen 2:1 m.fl. (Laga kraft 2018-02-28)
Gemensamhetsanläggning	Del i gemensamhetsanläggningen Stockholm Svanholmen GA:1 som avser kvartersgata
Inteckningar	Finns inteckningar på 50 325 000 kr på fastigheten.
Rättigheter	Officialservitut (last), parkering, akt 0180K-2020-07409.1
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Individuell mätning av förbrukning i lägenhet
El	Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och uppvärmning (värmepumpen går på hushållselen)
Uppvärmningssystem	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Ventilation	Frånluftsvarmepump. Radiatorer på båda planen
Avfall	Mekanisk frånluft
Parkering	Moloker (två nergrävda sopstationer)
Media	21 stycken för uthyrning varav 6 platser med laddstolpe för elbil. Parkering ingår för vissa bostadsrätter
Övrigt	TV, bredband och telefoni genom gruppanslutning till Comhem. Bostadsrättshavaren debiteras ett tillägg om 198 kr/mån för detta. Komplementbyggnad avseende gemensamt förråd för föreningen

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg/ Fasad	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gips
Bjälklag	Trä
Yttertak	Pulpettak, råspont med pappbeklädnad
Ytterdörr	Säkerhetsdörr i trä
Fönster	Trä/aluminium

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade väggar
Tak	Målat tak

Kök

Bänkskiva och stänkskydd i laminat
Diskho
Köksblandare
Belysning under överskåp
Kyl-och frys
Induktionshäll
Integrerad diskmaskin
Varmluftsgugn
Mikrovågsugn
Spiskåpa med belysning

Bad/tvätt/wc

Klinker på golv
Kakel på väggar
Badkar/dusch
Termostatblandare med badkars/duscharmatur
WC-stol
Kommod med tvättställ och tvättställsblandare
Spegel med belysning
Handdukskrokar med toalettpappershållare
Laminatbänkskiva (gäller lgh på 99 kvm)
Tvättmaskin (gäller lgh på 99 kvm)
Torktumlare (gäller lgh på 99 kvm)
Frånluftsvärmepump (gäller lgh på 99 kvm)

Tvättstuga (gäller lgh på 121 kvm)

Tvättmaskin
Torktumlare
Målad väv på väggarna
Klinker på golv
Målat tak
Laminatbänkskiva
Frånluftsvärmepump

Förråd

Ett kallförråd per hus

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	192 489 000
Likvidreserv, dispfond	100 000
Totalkostnad	192 589 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder
Byggnadsvärde	83 781 000
Markvärde	50 076 000
Totalt	133 857 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	50 325 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	3,00%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	503 250
Räntekostnad år 1	1 509 750
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)	2 013 000

*Offrerade räntor från Nordea, 2022-04-27: 1år-1,64%, 2år-2,35%, 3år-2,81%, 4år-3,02%, 5år-3,13%

Finansiering	
Insatser	142 264 000
Föreningens lån	50 325 000
Summa finansiering	192 589 000

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	47 836
Lån per kvm	12 500
Genomsnittsinnsats per kvm	35 336
Årsavgift per kvm	624
Driftskostnader per kvm	184
Tillägg avgifter per kvm	62
Parkeringsintäkter per kvm	51
Underhållsavsättning + amortering per kvm	175
Kassaflöde per kvm	53

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 4 026

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 204 787
Räntor	1 509 750
Summa finansiella kostnader:	2 714 537

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		<i>kr/kvm</i>
Fastighetsel (ej hushålls)	12 000	3
Kallvatten (VA) - bekostas av brhavare gm tillägg	165 850	41
Kallvatten (VA) - gemensam förbrukning	3 000	1
Avfall	50 000	12
Fastighetsförsäkring inkl. br-tillägg	96 000	24
Fastighetsskötsel, drift, mark	130 000	32
Ekonomisk förvaltning	55 000	14
Bredband - bekostas av brhavare gm tillägg	85 401	21
Löpande underhåll/diverse	50 000	12
Arvode (revision+styrelse)	60 000	15
Administrationskostnader	35 000	9
Summa drift:	742 251	184

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	201 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	0
Summa skatter och avgifter:	0

**Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	943 251
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	2 511 800
Tillägg VA	165 850
Tillägg TV/Bredband	85 401
Parkeringsintäkter	205 200
Summa intäkter:	2 968 251

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress Viggholmsv.	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg kr/mån*		Andelstal
							VA	Bredband/ TV	
Hus 1									
1.1	55	6	121	4 099 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
1.2	57	6	121	4 049 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
1.3	59	6	121	4 099 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
1.4	61	6	121	4 099 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
1.5	63	6	121	4 099 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
1.6	65	6	121	4 349 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
Hus 2									
2.1	67	6	121	4 349 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
2.2	69	6	121	4 149 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
2.3	71	6	121	4 149 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
2.4	73	6	121	4 149 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
2.5	75	6	121	4 149 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
2.6	77	6	121	4 449 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
Hus 3									
3.1	53	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.2	51	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.3	49	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.4	47	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.5	45	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.6	43	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.7	41	4	99	3 549 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
3.8	39	4	99	3 849 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
Hus 4									
4.1	37	4	99	3 749 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.2	35	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.3	33	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.4	31	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.5	29	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.6	27	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
4.7	25	4	99	3 599 000	62 476	5 206	340	198	2,48730%
Hus 5									
5.1	5	6	121	3 949 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.2	7	6	121	3 949 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.3	9	6	121	4 199 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.4	11	6	121	4 199 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.5	13	6	121	4 199 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.6	15	6	121	4 249 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.7	17	6	121	4 299 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.8	19	6	121	4 399 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
5.9	21	6	121	4 599 000	74 984	6 249	415	198	2,98526%
36 lgh			4 026	142 264 000	2 511 799	209 317	13 821	7 117	100%

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/varmvatten, VA samt TV/bredband.

- Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel och värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
- Bostadsrättshavare bekostar VA efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
- Lägenheterna är gruppanslutna till Comhem Bredband, TV samt telefoni som debiteras varje lägenhet om 198 kr/månad.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.

Parkeringsintäkter				
	Antal	Kr/mån	Totalt kr/å	Kommentarer
P-plats	15	700	126 000	
P-plats med laddstolpe	6	1 100	79 200	Hyresgäst bekostar elförbrukning
			205 200	

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	4 026	Rak amortering 1%
Kvm BR	4 026	

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	3,00%	3,05%	3,10%	3,15%	3,20%	3,25%	3,50%	3,75%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	50 325 000	49 821 750	49 318 500	48 815 250	48 312 000	47 808 750	45 292 500	42 776 250
KOSTNADER								
Ränta	1 509 750	1 519 563	1 528 874	1 537 680	1 545 984	1 553 784	1 585 238	1 604 109
Avskrivningar	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787
Driftkostnader	742 251	757 096	772 238	787 683	803 436	819 505	904 800	998 972
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	429 956
Summa kostnader	3 456 788	3 481 447	3 505 899	3 530 150	3 554 208	3 578 077	3 694 825	4 237 825
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	624	636	649	662	675	689	761	840
Årsavgifter	2 511 800	2 562 036	2 613 277	2 665 542	2 718 853	2 773 230	3 061 870	3 380 552
Tillägg VA	165 850	169 167	172 550	176 001	179 521	183 112	202 170	223 212
Tillägg TV/Bredband	85 401	87 109	88 851	90 628	92 441	94 290	104 103	114 939
Parkeringsintäkter	205 200	209 304	213 490	217 760	222 115	226 557	250 138	276 172
Summa intäkter	2 968 251	3 027 616	3 088 168	3 149 932	3 212 930	3 277 189	3 618 281	3 994 875
Årets resultat	-488 537	-453 831	-417 730	-380 219	-341 277	-300 888	-76 543	-242 950
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-488 537	-453 831	-417 730	-380 219	-341 277	-300 888	-76 543	-242 950
Återföring avskrivningar	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787
Amorteringar lån	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	213 000	247 707	283 807	321 319	360 260	400 649	624 994	458 587
Avsättning till yttre underhåll	-201 000	-205 020	-209 120	-213 303	-217 569	-221 920	-245 018	-270 520
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	12 000	42 687	74 686	108 016	142 691	178 729	379 976	188 068
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa	313 000	560 707	844 514	1 165 832	1 526 092	1 926 742	4 587 861	8 057 307
Ackumulerad yttre underhållsfond	201 000	406 020	615 140	828 443	1 046 012	1 267 932	2 445 912	3 746 496

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Genomsnittsränta (+1 %)	4,00%	4,05%	4,10%	4,15%	4,20%	4,25%	4,50%	4,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	50 325 000	49 821 750	49 318 500	48 815 250	48 312 000	47 808 750	45 292 500	42 776 250
KOSTNADER								
Ränta	2 013 000	2 017 781	2 022 059	2 025 833	2 029 104	2 031 872	2 038 163	2 031 872
Avskrivningar	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787
Driftkostnader	742 251	757 096	772 238	787 683	803 436	819 505	904 800	998 972
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	429 956
Summa kostnader	3 960 038	3 979 664	3 999 084	4 018 303	4 037 328	4 056 164	4 147 750	4 665 588
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	624	636	649	662	675	689	761	840
Årsavgifter	2 511 800	2 562 036	2 613 277	2 665 542	2 718 853	2 773 230	3 061 870	3 380 552
Tillägg VA	165 850	169 167	172 550	176 001	179 521	183 112	202 170	223 212
Tillägg TV/Bredband	85 401	87 109	88 851	90 628	92 441	94 290	104 103	114 939
Parkeringsintäkter	205 200	209 304	213 490	217 760	222 115	226 557	250 138	276 172
Summa intäkter	2 968 251	3 027 616	3 088 168	3 149 932	3 212 930	3 277 189	3 618 281	3 994 875
Årets resultat	-991 787	-952 048	-910 915	-868 371	-824 397	-778 975	-529 468	-670 713
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-991 787	-952 048	-910 915	-868 371	-824 397	-778 975	-529 468	-670 713
Återföring avskrivningar	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787	1 204 787
Amorteringar	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250	-503 250
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-290 250	-250 511	-209 378	-166 834	-122 860	-77 438	172 069	30 825
Avsättning till yttre underhåll	-201 000	-205 020	-209 120	-213 303	-217 569	-221 920	-245 018	-270 520
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-491 250	-455 531	-418 499	-380 137	-340 429	-299 358	-72 949	-239 695
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	746	750	753	757	760	763	779	899
Ränta +2%	871	873	876	878	880	882	891	1005
Inflation +1%	621	627	633	639	645	651	681	835
Inflation +2%	621	628	636	643	650	658	698	884

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavaren svarar själv för uppvärmning/varmvatten genom individuell värmepump som går på hushållselen.
3. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt abonnemang för VA. Bostadsrättshavare bekostar sin del av VA efter förbrukning, undermätare finns. Preliminär förbrukning är beräknad efter kvadratmeter.
4. Lägenheterna är gruppanslutna till Comhem Bredband, TV samt telefoni som debiteras varje lägenhet om 198 kr/månad.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen



Marie Gedda



Lennart Fällström



Sofie Mikkiasson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parklyckan vid Vårbergstoppen (769639-5636) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per idag, överens med innehållet i tillgängliga handlingar jämte med för oss i övrigt kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del dokument enligt nedan som täcker detta behov. Föreningen har förvärvat fastigheten Svanholmen 2, Stockholm genom övertagande av samtliga andelar i ekonomiska föreningen Parklyckan i Vårberg (769639-0256), som äger fastigheten och ingått totalentreprenadavtal om nyproduktion, genom fusionsförfarande. Förfarandet förutsätts inte leda till några följdkostnader. Vi har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna, men är på det klara med att det är en beprövad metod.

Föreningen kommer att inneha en byggnad med trettiosex bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav och ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Uppsala



Bo Wolwan
Jur kand/fastighetskonsult



Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis (m reg fusion)	2022-05-10	Stadgar	2021-02-03
Registreringsbevis ek för	2020-09-22	Stadgar ek för	2020-09-22
Årsredovisning ek för	2021-05-31	Reg.bevis & årsred., berörda	
Fastighetsdatautdrag	2020-09-03 & 2021-07-13	Beräkning av tax.värde	2022-04-28
Markexploateringsavtal	2017-11-03	Områdes- & plankartor	2017-06-26
Avstyckningsunderlag	2020-09-02	Bygglov	2020-10-12
Handlingsplan	2021-01-17	Uppdragsavtal	2021-05-28
Teknisk beskrivning, ritningar etc	2020-06-23	Detaljplansritning	2017-06-15
Totalentreprenadavtal & AF	2021-05-28	Borgen för entreprenad	2022-05-05
Andelsöverlåtelseavtal	2021-06-30	Fusionsplan med revisorsintyg	2021-12-13
Garanti kostnader & upplåtelse	2021-02-11 & 2022-05-15	Transaktions-PM	2021-02-03
Förvaltningsavtal	2022	Modernaavtal	2021-02-12
Försäkringsoffert	2022-03-01	Låneoffert	2022-04-27
Föreningsstämmoprotokoll (slutlig Kostnad & plantantagande)	2022-05-17	KA-intyg	2022-05-11
		Energiberäkning	

Verifikat

Transaktion 09222115557469555425

Dokument

Ekonomisk Plan Parklyckan vid
Vårbergstoppen_intygsgiven
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2022-05-18 13:31:24 CEST (+0200) av Samuel
Huntley (SH2)
Färdigställt 2022-05-18 20:05:52 CEST (+0200)

Initierare

Samuel Huntley (SH2)
P Berglund AB
samuel@paberglund.se
+46762737522

Signerande parter

Marie Gedda (MG2)
Styrelseledamot
mgedda@geddaconsult.se



A blue ink signature of Marie Gedda, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE GEDDA"
Signerade 2022-05-18 13:49:36 CEST (+0200)

Lennart Fällström (LF2)
Styrelseordförande
lennart@lfallstrom.se



A blue ink signature of Lennart Fällström, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Lennart Fällström"
Signerade 2022-05-18 16:58:08 CEST (+0200)

Sofie Mikkiasson (SM2)
Styrelseledamot
Sofie.Mikiasson@wastbygg.se



Bo Wolwan (BW2)
Intygsgivare
epost@wolwan.se



Verifikat

Transaktion 09222115557469555425



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIE MIKKIASSON"
Signerade 2022-05-18 13:43:47 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Stensson Wolwan"
Signerade 2022-05-18 20:05:52 CEST (+0200)

Robert Wikström (RW2)
Intygsgivare
robert.wikstrom@konradadvokater.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT WIKSTRÖM"
Signerade 2022-05-18 18:24:55 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>

