

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Vistaden,
769636-0903**

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheter.....	4
3	Byggnadsbeskrivningen	4
4	Finansieringsplan.....	5
5	Förvärvskostnader	5
6	Beräkning av föreningen årliga kostnader.....	5
6.1	kapitalkostnader.....	5
6.2	Driftskostnader	6
6.3	Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	6
6.4	Avsättning till fond för yttre underhåll	6
6.5	Avskrivningar	6
7	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
8	Ekonomisk prognos.....	8
9	Stresskalkyl	9
9.1	Scenario 1	9
9.2	Scenario 2	10
9.3	Scenario 3	11
10	Lägenhetsförteckning	12
11	Särskilda förhållanden.....	13

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vistaden, registrerat den 19 mars 2018 vid Bolagsverket, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheter Yxilen 5, 6, Skränkången 9 och Timmersvansen 1 och 8 i Huddinge kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Silverstaden, 769633-4601, som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen Silverstaden kommer att likvideras. Processen ska vara slutförd under 2020.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under augusti/september 2019. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under augusti 2018 och blir färdigställda under 2019-2021. Inflyttning kan ske från 1 oktober 2019 i parhus på Yxilen 5 och 6 och avslutas den 31 december 2021 på samtliga fastigheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheter och entreprenad av uppförande av hus avser den kända förvärvskostnaden. Uppgifterna gällande upplåtelseavgifter innehåller bl.a. det vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända upplåtelseavgifterna. Beräkningen av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare och abonnemang hos kommunen för VA. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Parabolantenn, antenn för tv eller antenn för internet är tillåtet att sättas upp utanför fasaden till varje lägenhet. Varje medlem svarar för inre underhåll exkl. värmepanna. Varje lägenhet tillförsäkras en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

2 Beskrivning av fastigheter

Fastighetsbeteckningar	Yxfilen 5 och 6, Skräntången 9 och Timmersvansen 1 och 8 i Huddinge kommun		
Typkod	220		
Adress och tomtarea	Yxfilen 5	Djupdalsvägen 10	852 kvm
	Yxfilen 6	Djupdalsvägen 10F	973 kvm
	Skräntången 9	Djupdalsvägen 9	1 004 kvm
	Timmersvansen 1	Djupdalsvägen 2B	874 kvm
	Timmersvansen 8	Vallmyravägen 10	880 kv

Fastigheterna är inte belastade med servitut
Det finns ingen gemensamhetsanläggning

Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2019-2021
Byggnadstyp	tio parhuslägenheter samt 5 studiolägenheter, på varje tomt finns två parhuslägenheter och en studiolägenhet
BOA, boyta	1 247 kvm
Biarea	25 kvm (utomhus förråd)
Antal bostadsrättslägenheter	15
Antalet parkeringsplatser	15
Källarvåning	ingen
Grundläggning	betongplatta på mark
Stomme	lättbetong
Ytterväggar	vit puts
Bjälklag	lättbetongbjälklag eller motsvarande
Yttertak	papptak
Altaner	tryckimpregnerat virke, endast till parhus
Fönster	trä 3 glas
Uppvärmning	frånluftvärmepump, varje lägenhet är försedd med egen, varmvattenberedare om 5 kW
Vatten/avlopp	anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FT: Mekaniskt frånluft och reglerbara ventiler för tilluft
Sophantering	gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg
<u>Lägenheter</u>	
Vitvaror	Siemens/Boschs eller motsvarande
Invändiga väggar	målat

Invändigt tak	målade gipstak
Golv	ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i parhuslägenhet finns tvättmaskin och torktumlare, i studiolägenheter finns tvättmaskin med torkmöjlighet

4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	29 575 000
Upplåtelseavgifter	21 550 000
Lån	13 745 600
Summa	64 870 600

5 Förvärvskostnader

Förvärv av förening innefattande fastigheterna och lagfartskostnader samt kommunala avgifter, försäljningskostnad och bildande av brf	39 876 100
Entreprenadavtal för uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande	24 984 500
Kassa i bostadsrättsföreningen	10 000
Summa	64 870 600

Anskaffningskostnad är 52 013 kr/kvm.

6 Beräkning av föreningen årliga kostnader

6.1 kapitalkostnader

Långivare	Belopp *1	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad och amortering) *2	
Lån	13 745 600	1-3 år	2,5 %	343 640	137 456

*1 Föreningslån motsvarar 11 023 kr per kvm BOA. Föreningen har erhållit en bankoffert med ett lån om 13 745 600 kr. Lånet kommer att amorteras med 1/100 del per år från år 1. Avsikten är att lånet skall bindas med räntevillkor på 3 år. Kalkylräntan i denna kostnadskalkyl är 2,5%.

*2 Vid upptagande och slutlig placering av föreningslånet kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för lånet kommer att utgöras av pantbrev i föreningens fastigheter.

6.2 Driftskostnader

Kostnader som fördelas efter andelstal:

Sophämtning	21 435
Försäkring	24 334
Ekonomisk förvaltning	29 000
Löpande underhåll (5*1247)	6 235

Summa	81 004
--------------	---------------

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 65 kr/kvm/BOA. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,5 kr. Alla lägenheter har undermätning för vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och fastavgift som självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n ca 9 kr/ kubikmetervatten samt 2200 kr/hushåll i fast avgift. Ett normalt hushåll förbrukar ca 5 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet.

6.3 Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för båda fastigheterna har beräknats till 33 280 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för tvåbostadshus är ca 8 049 kronor per fastighet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2019.

Kommunal fastighetsavgift*	0
-----------------------------------	----------

*Huset är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2019 räknat.

6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 1247 kvm	24 940 kronor
-----------------------------	----------------------

6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

Summa beräknade årliga kostnader 249 845 kronor*

*Avskrivnings period är 100 år rak avskrivning. Entreprenadkostnad om 24 984 500 kronor inkl. moms.

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.

Årsavgifter	587 040
Parkering	0
Ränteintäkter	0
Summa	587 040

8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och oförändrad banklåneränta om 2,5 % under kalkylperioden. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 137 456 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 40 245 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	343 640	340 204	336 767	333 331	329 894	326 458	312 712	309 276	295 530	292 094
Amortering	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456	137 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 164
Driftskostnader	81 004	82 624	84 277	85 962	87 681	89 435	96 807	98 743	106 883	109 021
Avsättning till yttre fond	24 940	25 439	25 948	26 467	26 996	27 536	29 806	30 402	32 908	33 566
Summa årliga utbetalningar	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR										
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Summa årliga inbetalningar	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll										
Årsavgifter	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Årsavgifter / kvm	471	470	469	468	467	466	463	462	459	502

9 Stresskalkyl

9.1 Scenario 1

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % från år 2 och banklåneräntan om 2,5 %. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 249 845 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 137 456 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 40 245 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	343 640	340 204	336 767	333 331	329 894	326 458	312 712	309 276	295 530	292 094
Avskrivning	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 164
Driftskostnader	81 004	82 624	84 277	85 962	87 681	89 435	96 807	98 743	106 883	109 021
Kostnader för yttre underhåll	24 940	25 439	25 948	26 467	26 996	27 536	29 806	30 402	32 908	33 566
Summa kostnader	699 429	698 111	696 836	695 604	694 417	693 274	689 170	688 266	685 166	738 690
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER										
Årsavgifter	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Resultat	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet										
Årsavgifter	587 040	585 722	584 447	583 215	582 028	580 885	576 781	575 877	572 777	626 301
Årsavgifter / kvm	471	470	469	468	467	466	463	462	459	502

9.2 Scenario 2

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 3 % från år 2 och höjning av banklåneräntan från 2,5 % till 4 % från år 4. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 249 845 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 137 456 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 40 245 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	343 640	340 204	336 767	533 329	527 831	522 333	500 340	494 842	472 849	467 350
Avskrivning	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62 700
Driftskostnader	81 004	83 434	85 937	88 515	91 171	93 906	105 692	108 863	122 526	126 202
Kostnader för yttre underhåll	24 940	25 688	26 459	27 253	28 070	28 912	32 541	33 517	37 724	38 856
Summa kostnader	699 429	699 171	699 008	898 942	896 917	894 996	888 418	887 066	882 943	944 953
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER										
Årsavgifter	587 040	586 782	586 619	786 553	784 528	782 607	776 029	774 677	770 554	832 564
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	587 040	586 782	586 619	786 553	784 528	782 607	776 029	774 677	770 554	832 564
Resultat	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet										
Årsavgifter	587 040	586 782	586 619	786 553	784 528	782 607	776 029	774 677	770 554	832 564
Årsavgifter / kvm	471	471	470	631	629	628	622	621	618	668

9.3 Scenario 3

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 4 % från år 2 och höjning av banklåneräntan från 2,5 % till 5 % från år 4. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 249 845 kr. Återbetalning av lån är från år 1–100 med 137 456 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 40 245 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	343 640	340 204	336 767	666 662	659 789	652 916	625 425	618 552	591 061	584 188
Avskrivning	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845	249 845
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72 479
Driftskostnader	81 004	84 244	87 614	91 118	94 763	98 554	115 294	119 906	140 273	145 884
Kostnader för yttre underhåll	24 940	25 938	26 975	28 054	29 176	30 343	35 497	36 917	43 188	44 916
Summa kostnader	699 429	700 230	701 201	1 035 679	1 033 573	1 031 658	1 026 061	1 025 220	1 024 367	1 097 311
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER										
Årsavgifter	587 040	587 841	588 812	923 290	921 184	919 269	913 672	912 831	911 978	984 922
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	587 040	587 841	588 812	923 290	921 184	919 269	913 672	912 831	911 978	984 922
Resultat	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389	-112 389
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet										
Årsavgifter	587 040	587 841	588 812	923 290	921 184	919 269	913 672	912 831	911 978	984 922
Årsavgifter / kvm	471	471	472	740	739	737	733	732	731	790

10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Adress	Fastighet	Andelstal i procent	BOA	Summa årsavgifter	Årsavgift per månad	Upplåtelseavgifter	Insats	Summa insats och upplåtelseavgifter	Insats och upplåtelseavgift/kvm	Avgift/kvm
1	Djupdalsvägen 10A	Yxfilen 5	8,77	130	51 509	4 292	1 900 000	2 595 000	4 495 000	34 577	396
2	Djupdalsvägen 10B	Yxfilen 5	8,77	130	51 509	4 292	1 900 000	2 595 000	4 495 000	34 577	396
3	Djupdalsvägen 10C	Yxfilen 6	8,77	130	51 509	4 292	1 900 000	2 595 000	4 495 000	34 577	396
4	Djupdalsvägen 10D	Yxfilen 6	8,77	130	51 509	4 292	1 900 000	2 595 000	4 495 000	34 577	396
5	Djupdalsvägen 10E	Yxfilen 5	3,53	20,5	20 742	1 729	750 000	1 045 000	1 795 000	87 561	1 012
6	Djupdalsvägen 10F	Yxfilen 6	3,53	20,5	20 742	1 729	750 000	1 045 000	1 795 000	87 561	1 012
7	Djupdalsvägen 9A	Skränktången 9	9,11	144	53 494	4 458	2 200 000	2 695 000	4 895 000	33 993	371
8	Djupdalsvägen 9B	Skränktången 9	6,07	57,4	35 629	2 969	1 200 000	1 795 000	2 995 000	52 178	621
9	Djupdalsvägen 9C	Skränktången 9	5,22	41	30 667	2 556	750 000	1 545 000	2 295 000	55 976	748
10	Djupdalsvägen 2A	Timmersvansen 1	9,11	143,9	53 494	4 458	2 200 000	2 695 000	4 895 000	34 017	372
11	Djupdalsvägen 2B	Timmersvansen 1	6,07	57,4	35 629	2 969	1 200 000	1 795 000	2 995 000	52 178	621
12	Djupdalsvägen 2C	Timmersvansen 1	3,53	20,5	20 742	1 729	750 000	1 045 000	1 795 000	87 561	1 012
13	Djupdalsvägen 2D	Timmersvansen 8	9,11	143,9	53 494	4 458	2 200 000	2 695 000	4 895 000	34 017	372
14	Djupdalsvägen 2E	Timmersvansen 8	6,07	57,4	35 629	2 969	1 200 000	1 795 000	2 995 000	52 178	621
15	Djupdalsvägen 2F	Timmersvansen 8	3,53	20,5	20 742	1 729	750 000	1 045 000	1 795 000	87 561	1 012
Summa			100,00	1 247,00	587 040		21 550 000	29 575 000	51 125 000		

Adresserna är endast preliminära och kommer att fastställas av Huddinge kommun efter slutbevis har beslutats.

Placering av respektive lägenhet framgår av karta i bilaga 1.

Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenheternas insats.

11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Andelstalen är baserade på lägenheternas area. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för vatten/VA, telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i detta exklusive värmepanna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven lägenhetsyta och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max sex lägenheter. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 19 augusti 2019

Bostadsrättsföreningen Vistaden


Yan Wang


Liqiu Yang


Jing Yang

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vistaden med organisationsnummer 769636-0903, daterad 2019-08-19 och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi har haft tillgång till bra underlag, varför ett platsbesök inte har bedömts tillföra något.

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

Byggherren avser att utnyttja de s.k. Attefallsreglerna i 9 kap PBL för inredning av ytterligare bostad i enbostadshus samt uppförande av flera s.k. komplementbostadshus/studiolägenheter. Aktuell granskning förutsätter därför att dessa regler kan tillämpas.

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

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 upprättas av styrelsen.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-08-28


Marcus Gyllenhammar

Stockholm 2019-08-28


Sanharib Safar

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

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Registreringsbevis Brf Vistaden, 2018-08-01.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2018-08-01.
- Protokoll extra föreningsstämma avseende stadgeändring, 2019-08-20.
- Föreningens uppdaterade stadgar (under registrering), 2019-08-20.
- Utdrag fastighetsregistret, Huddinge Skräntången 9, Huddinge Timmersvansen 1 och 8 samt Huddinge Yxfilen 5-6.
- Köpebrev och transportköp avseende fastigheterna Huddinge Timmersvansen 1 och 8, Brf Silverstaden och Brf Vistaden, 2019-08-08.
- Köpebrev avseende fastigheterna Huddinge Yxfilen 5-6 och Huddinge Skräntången 9, Brf Silverstaden och Brf Vistaden, 2019-08-08.
- Entreprenadkontrakt, Brf Vistaden och Virats Fastighetsutveckling AB, 2019-08-19.
- Entreprenadkontrakt, Brf Silverstaden och Virats Fastighetsutveckling AB, 2018-09-24.
- Övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadavtal från Brf Silverstaden till Brf Vistaden, 2019-08-08.
- Andelsöverlåtelseavtal avseende andelarna i Brf Silverstaden, Brf Vistaden och Bolnex AB (559021-3178) samt General Invest AB (559099-0098).
- Ritningar parhus och attefallshus, Rolf Sundberg byggkonsult.
- Intyg avseende lägenheternas area (kvm BOA), Sundberg byggkonsult, 2019-08-25.
- Nybyggnadskarta Timmersvansen 1, Huddinge kommun, 2019-04-03.
- Nybyggnadskarta Timmersvansen 8, Huddinge kommun, 2019-04-03.
- Nybyggnadskarta Skräntången 9, Huddinge kommun, 2019-04-03.
- Nybyggnadskarta Yxfilen 6, Huddinge kommun, 2017-07-28.
- Nybyggnadskarta Yxfilen 5, Huddinge kommun, 2017-04-03.
- Beslut att bevilja bygglov på Yxfilen 5, Huddinge kommun, 2017-07-04.
- Beslut att bevilja bygglov på Yxfilen 6, Huddinge kommun, 2017-07-28.
- Beslut att bevilja bygglov på Timmersvansen 1 och 8, Huddinge kommun, 2019-05-09.
- Beslut att bevilja bygglov på Skräntången 9, Huddinge kommun, 2019-05-27.
- Interministiskt slutbesked, Yxfilen 5, Huddinge kommun, 2019-08-20.
- Offert föreningens lån, Aros kapital, 2019-08-28.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningsverktyg.
- Garantiutfästelse avseende föreningens anskaffningskostnad, löpande intäkter och förvärv av eventuellt osålda lägenheter utställd av Bolnex AB (559021-3178) till Brf Vistaden (769636-0903), 2019-08-08.

