

Organisationsnummer 769630-2715

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Södertuvan 3 i Haninge,
Haninge kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnaden för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södertuvan 3 i Haninge, Haninge kommun, org. nr. 769630-2715 som registrerats hos Bolagsverket 2015-06-25 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt utan begränsning i tid.

Under hösten/vintern 2016 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 44 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning/tilträde i oktober/november 2017, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad slutkostnad. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Södertuvan 3 i Haninge har förvärvat aktierna i Haninge Söderbymalm 1 AB, org. nr. 556940–2398. I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 37 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2017-09-25, och före det att upplåtelse sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Haninge Söderbymalm 3:321, Haninge kommun
Adress:	Vallagränd 49, 136 39 HANDEN
Tomtyta:	1 742 m ²
Total boarea BOA i bostadsrätterna:	2 373 m ²
Byggnadens utformning:	Ett punkthus med sex våningar + delvis underbyggt garage.

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

Gemensamma utrymmen

På plan 0 (entréplan/garaget) finns ett entréförråd, en elcentral och ett teknikrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor
Cykelparkeringar
Planteringar

Parkering

Föreningen förfogar över 27 stycken garageplatser, varav 12 stycken i det egna garaget och 15 stycken i det garage som ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:37. Samtliga garageplatser kommer att uthyras via ett separat bolag som ägs av föreningen.

Bilpool kommer finnas i föreningen.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd till 20 stycken lägenheter är belägna på plan 0 (entréplan/garaget). 24 lägenhetsförråd är belägna i plan -1 (källare) på fastigheterna Söderbymalm 3:336 (Brf Södertuvan 1 i Haninge) och Söderbymalm 3:335 (Brf Södertuvan 2 i Haninge).

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:37 tillsammans med fastigheterna Söderbymalm 3:336 och Söderbymalm 3:335 vilka även belastas. Gemensamhetsanläggningen består av garage.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:38 tillsammans med Söderbymalm 3:335 och Söderbymalm 3:336 vilka även belastas. Gemensamhetsanläggningen består av gårdsyta med tillhörande anläggningar.

Söderbymalm 3:335 belastas av ett servitut avseende två övernattningsrum, ett mötesrum och bastu till förmån för föreningens fastighet och Söderbymalm 3:336.

Söderbymalm 3:335 och Söderbymalm 3:336 belastat av ett servitut avseende lägenhetsförråd till förmån för föreningens fastighet.

Söderbymalm 3:335 och Söderbymalm 3:336 belastat av ett servitut avseende cykelförråd till förmån för föreningens fastighet.

Söderbymalm 3:336 belastas av ett servitut avseende matarledning fjärrvärme till förmån för föreningens fastighet samt Söderbymalm 3:335.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Bärande stommar:	Betongelement
Fasader:	Puts på betongelement
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Entrédörrar:	Aluminiumpartier med klarglas
Tamburdörrar:	Eklaminerade plåtdörrar
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Balkonger:	Balkongplattor av obehandlad betong Balkongbjälklagskant täcks med aluminiumplåt Balkong med glasträcke/pinnaräcke
Värmesystem:	Fjärrvärme Frånluftvärmepump Radiatorer
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum Tilluft via aktiva tilluftsdon, typ Acticon
Hiss:	Personhiss

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Allrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Häll och ugn, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och komfortvärme

TV, bredband och telefoni

Fastigheten är ansluten till ett fiberkoaxnät. IP-telefon- och analoga tv-uttag samt ett uttag för bredband finns i varje lägenhet.

Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften enligt tabellen på sidan 8.

Övrigt

Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Lägenhetsförråd finns till varje lägenhet.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

HA
EP

C. KOSTNADEN FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc.)	126 537 000 kr
Oförutsett/kassareserv	75 000 kr

TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	126 612 000 kr
----------------------------------	-----------------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	31 200 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garaget	1 062 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Avskrivning av byggnad för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år.

Årsavgifter tas inte ut för att täcka hela avskrivningen, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

Långgivare		Belopp*	Säkerhet	Bindnings- tid**	Ränta %***	Tidpunkt för omsättn. av ränta
Nytt lån	Bostäder	11 074 000 kr	Pantbrev	1 år	1,61%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	11 074 000 kr	Pantbrev	3 år	1,98%	Ej fastställd
Nytt lån	Bostäder	11 074 000 kr	Pantbrev	5 år	2,40%	Ej fastställd

SNITTRÄNTA LÅN	2,00%
-----------------------	--------------

SUMMA LÅN	33 222 000 kr
------------------	----------------------

SUMMA INSATSER	93 390 000 kr
-----------------------	----------------------

SUMMA FINANSIERING	126 612 000 kr
---------------------------	-----------------------

* Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

** Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1-5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

*** I ovanstående räntesatser ingår en marginal på 0,62 % jämfört med aktuell räntenivå enligt offert från Swedbank 2017-08-11.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

	Bostäder	Totalt
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	664 000 kr	
Avskrivning för amortering*	332 000 kr	
Överavskrivning upp till 1%*	728 000 kr	1 724 000 kr
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall**		
Vattenförbrukning	100 000 kr	
Uppvärmning	214 000 kr	
Elförbrukning (exkl. hushållsel och uppvärmning)	28 000 kr	
TV, bredband och telefoni	68 000 kr	
Renhållning	36 000 kr	
Bilpool	53 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård, snöröjning etc.	154 000 kr	653 000 kr
Underhåll		
Löpande underhåll	24 000 kr	24 000 kr
Avsättningar		
Avsättning enligt föreningens stadgar, 30 kr per kvm bostadsarea	71 000 kr	71 000 kr
Administration		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	40 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	36 000 kr	
Försäkringar	19 000 kr	95 000 kr
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	
Fastighetsskatt garage	10 620 kr	10 620 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****		2 577 620 kr

* Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften, se vidare kapitalkostnader och amorteringsplan sidan 7.

** I ovan redovisade kostnader ingår drift och skötsel av föreningens andel i gemensamhetsanläggning.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2018-2032. Från och med 2033 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210 kr/lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Utöver årsavgiften enligt sidan 8 erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, TV, bredband och telefoni vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr/år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen balkong alternativt uteplats eller terrass. Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

Arsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar (under ändring) skall föreningens årliga löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

1 667 040 kr

Övriga intäkter

Utdebitering TV, bredband och telefoni, 129 kr/månad och lägenhet*			68 000 kr	
Hyra				
övernattningsrum	100 st tillfällen	200 kr /gång	20 000 kr	
Hyra mötesrum	30 st tillfällen	100 kr /gång	3 000 kr	
Hyra bastu	30 st tillfällen	50 kr /gång	1 500 kr	
Hyra garage**	12 st platser vilka upplåts med hyresrätt	600 kr /månad+moms***	86 400 kr	
Hyra garage**	15 st platser vilka upplåts med hyresrätt	480 kr /månad+moms****	86 400 kr	265 300 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				1 932 340 kr

BERÄKNAD BOKFÖRINGSMÄSSIG FÖRLUST ÅR 1 645 280 kr

BERÄKNAT FÖRVALTNINGSNETTO ÅR 1 82 720 kr

* Avtalet för TV, bredband och telefoni är tecknat gemensamt i föreningen. Den fasta avgiften för dessa tjänster kommer att debiteras utöver månadsavgiften. Tilläggstjänster som ej ingår i föreningens avtal kommer att debiteras direkt från leverantören.

** Intäkterna får föreningen från ett separat bolag som kommer hyra ut garageplatserna och ägas av föreningen.

*** Pris inklusive moms 750 kr , vilket är priset för den boende.

**** Pris inklusive moms 600 kr , vilket är priset för den boende.

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Avskrivningar*	Summa kapitalkostnader	Amortering**
1	664	1060	1724	332
2	658	1060	1718	332
3	651	1060	1711	332

Samtliga belopp är angivna i löpande priser och kkr.

* Avskrivning görs med 1,63% årligen på byggnadsvärdet 65 milj
(motsvarar en årlig avskrivning på 1% på byggnadsvärdet 106 milj)

** Amortering sker med 1 % årligen.

Nyckeltal lägenheter

Belåning år 1	14 000 kr per m2 BOA
Insats	39 355 kr per m2 BOA
Totalkostnad	53 355 kr per m2 BOA
Årsavgift*	703 kr per m2 BOA
Driftkostnad inkl. avsättningar	360 kr per m2 BOA

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Vån	Rok	Area m2 BOA ca.	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift inkl. avs kr*	Andelstal
HUS 1								
621	2	2	53	1 865 000 kr	2RokBaBtKIF	3 120 kr	37 440 kr	2,246%
622	2	3	64	2 350 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
623	2	3	60	2 380 000 kr	3RokBaUBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
624	2	2	43	1 665 000 kr	2RokUBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
625	2	2	43	1 665 000 kr	2RokUBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
626	2	3	63	2 500 000 kr	3RokBaUBtF	3 520 kr	42 240 kr	2,534%
627	2	3	64	2 450 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
628	2	1	34	1 370 000 kr	1RokBaBtF	2 360 kr	28 320 kr	1,699%
631	3	2	53	1 870 000 kr	2RokBaBtKIF	3 120 kr	37 440 kr	2,246%
632	3	3	64	2 380 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
633	3	3	60	2 310 000 kr	3RokBaBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
634	3	2	43	1 620 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
635	3	2	43	1 645 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
636	3	3	63	2 455 000 kr	3RokBaBtF	3 520 kr	42 240 kr	2,534%
637	3	3	64	2 480 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
638	3	1	34	1 400 000 kr	1RokBaBtF	2 360 kr	28 320 kr	1,699%
641	4	2	53	1 925 000 kr	2RokBaBtKIF	3 120 kr	37 440 kr	2,246%
642	4	3	64	2 410 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
643	4	3	60	2 340 000 kr	3RokBaBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
644	4	2	43	1 675 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
645	4	2	43	1 650 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
646	4	3	63	2 485 000 kr	3RokBaBtF	3 520 kr	42 240 kr	2,534%
647	4	3	64	2 510 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
648	4	1	34	1 430 000 kr	1RokBaBtF	2 360 kr	28 320 kr	1,699%
651	5	2	53	1 930 000 kr	2RokBaBtKIF	3 120 kr	37 440 kr	2,246%
652	5	3	64	2 440 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
653	5	3	60	2 370 000 kr	3RokBaBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
654	5	2	43	1 680 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
655	5	2	43	1 705 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
656	5	3	63	2 515 000 kr	3RokBaBtF	3 520 kr	42 240 kr	2,534%
657	5	3	64	2 540 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
658	5	1	34	1 460 000 kr	1RokBaBtF	2 360 kr	28 320 kr	1,699%
661	6	2	53	1 985 000 kr	2RokBaBtKIF	3 120 kr	37 440 kr	2,246%
662	6	3	64	2 470 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
663	6	3	60	2 400 000 kr	3RokBaBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
664	6	2	43	1 735 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
665	6	2	43	1 710 000 kr	2RokBaBtF	2 720 kr	32 640 kr	1,958%
666	6	3	63	2 545 000 kr	3RokBaBtF	3 520 kr	42 240 kr	2,534%
667	6	3	64	2 570 000 kr	3RokBaBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
668	6	1	34	1 490 000 kr	1RokBaBtF	2 360 kr	28 320 kr	1,699%
671	7	3	72	2 990 000 kr	3RokTBtKIF	3 880 kr	46 560 kr	2,793%
672	7	3	64	2 695 000 kr	3RokTBtF	3 560 kr	42 720 kr	2,563%
673	7	3	60	2 715 000 kr	3RokTBtF	3 400 kr	40 800 kr	2,447%
674	7	2	57	2 615 000 kr	2RokTBtF	3 280 kr	39 360 kr	2,361%
44			2373	93 390 000 kr		138 920 kr	1 667 040 kr	100,000%

R= rum, K= kök, Ba= Balkong, U=uteplats, T=terrass, Bt= bad med tvättutrustning, KI= klädkammare, F= förråd

* Utöver avgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, TV, bredband, telefoni och ev. hyra p-plats. Se även sidan 6 och 7.

RR HA
G

G. EKONOMISK PROGNOZ

	År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget	2017							
Kostnader								
Kapitalkostnader	kkkr	1 724	1 718	1 711	1 705	1 698	1 691	1 658
- varav räntor	kkkr	664	658	651	645	638	631	598
- varav avskrivning för amortering	kkkr	332	332	332	332	332	332	332
- varav överavskrivning upp till 1 % årlig avskrivning**	kkkr	728	728	728	728	728	728	728
Driftkostnader*	kkkr	653	666	679	693	707	721	796
Avsättningar underhållsfond	kkkr	71	71	71	71	71	71	71
Löpande underhåll*	kkkr	24	24	25	25	26	26	29
Övriga kostnader								
- fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för garage	kkkr	11	11	11	11	11	11	11
Administration*	kkkr	95	97	99	101	103	105	116
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
Erf. årsavgifter*	kkkr	1 585	1 588	1 592	1 596	1 600	1 604	1 629
Ber. årsavgifter enligt ekonomisk plan*	kkkr	1 667	1 700	1 734	1 769	1 804	1 841	2 032
Erf. årsavgifter kr per m2 lgh***	kr/m2	668	669	671	673	674	676	687
Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomisk plan***	kr/m2	703						
Övriga intäkter*	kkkr	265	271	276	282	287	293	323
ÅRETS RESULTAT**	kkkr	-645	-616	-586	-555	-524	-492	-325
KASSALIKVIDITET INKL. KASSARESERV	kkkr	229	412	625	870	1 145	1 452	1 926
Ränteantagande		2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.					
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Avskrivningar - eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive avsättningar och amorteringar, ingår inte hela denna "överavskrivning" i årsavgiften och ger därmed ett underskott i årsresultatet, vilket redovisas i tabellen. Detta underskott påverkar dock inte föreningens likviditet och därmed inte heller föreningens ekonomi långsiktigt.

*** Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

MA
88

H. KÄNSLIGHETSANALYS

		År	1	2	3	4	5	6	11
Löpande priser avser prisläget 2017									
Erfoderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)*									
Antagen inflationsnivå	2,00% och								
1. antagen räntenivå	2,00%	kr/m2	668	669	671	673	674	676	687
2. antagen räntenivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	808	808	808	808	809	809	813
3. antagen räntenivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	948	947	945	944	943	942	939
4. antagen räntenivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	1 088	1 085	1 082	1 080	1 077	1 075	1 065
Antagen räntenivå	2,00% och								
5. antagen inflationsnivå	2,00%	kr/m2	668	669	671	673	674	676	687
6. antagen inflationsnivå +1 %	totalt 3,00%	kr/m2	668	671	675	679	683	688	713
7. antagen inflationsnivå +2 %	totalt 4,00%	kr/m2	668	674	680	686	693	700	742
8. antagen inflationsnivå +3 %	totalt 5,00%	kr/m2	668	676	684	693	703	713	774
Ränte- och inflationsantagande									
Antagen räntenivå	2,00%	motsv. snitträntan enligt ekonomisk plan.							
Antagen inflationsnivå	2,00%								

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år.

* Årsavgiften som anges är årssnittavgiften/kvm i hela föreningen.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de på sidan 6 redovisade (bortsett från hushållsel, TV, bredband och telefoni samt ev. hyra av p-plats tillkommer) utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn 2017-09-25

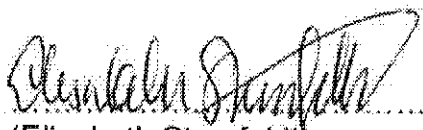
Brf Södertuvan 3 i Haninge



(Mikael Andersson)



(Peter Hjert)



(Elisabeth Sternfeldt)

BOSTADSRÄTTSBYGGARNA

INTYG EKONOMISK PLAN

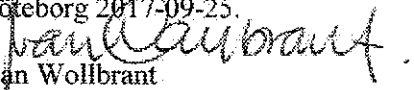
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3kap 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Södertuvan 3 i Haninge**, Haninge kommun, med org. nr 769630-2715, daterad den 2017-09-25, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt att dessa ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt. Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Undertecknad intygsgivare vill dessutom fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Föreningens stadgar måste ändras för att föreningen i framtida årsredovisningar skall kunna redovisa negativt resultat.

Göteborg 2017-09-25.


Ivan Wollbrant

Av Boverket förordnad intygsgivare.
Bostadsrättsbyggarna i Sverige AB.

Underlag som har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Protokoll, styrelsens val av intygsgivare, daterat 2017-07-05.
- Föreningens stadgar registrerade, 2015-06-25.
- Registreringsbevis BRF, daterat 2017-07-05.
- Registreringsbevis Haninge Söderbymalm 1 AB, daterat 2017-01-03.
- Registreringsbevis Hökerum Förvaltning 13 AB, daterat 2017-07-05.
- Indikativt finansieringsförslag inför slutplacering av lån, Swedbank, daterat 2017-08-11.
- Bofaktabroschyr, augusti 2015.
- Garanti avseende eventuellt osålda lägenheter m.m, Hökerum Bygg AB, daterad 2015-06-29.
- Totalentreprenadkontrakt inkl. ritningar, daterat 2016-04-08.
- Avtal om överlåtelse av aktier, daterat 2015-12-16.
- Borgensförbindelse avseende fullföljandet av vissa kvarstående arbeten, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, daterad 2017-09-25.
- Protokoll extra stämma, redovisning slutlig kostnad, daterat 2017-09-25.
- Beräkning av prel.taxeringsvärde, odaterad.
- Fastighetsinformation, Lantmäteriet, daterad 2017-08-14.
- Avtal Com Hem, daterat 2015-10-23.
- Bilpoolsavtal, Sunfleet, daterat 2016-03-18.
- Hyreskontrakt garage, daterat 2017-06-27.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Södertuvan 3 i Haninge**, Haninge kommun, med org. nr 769630-2715, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

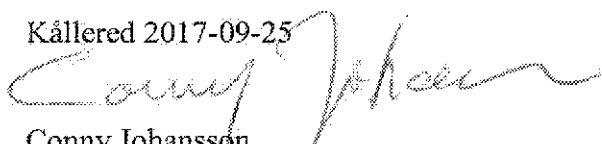
Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Dessutom bör stadgarna ändras, för att i framtida årsredovisningar kunna redovisa negativa årsresultat, mm.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Registreringsbevis, dat 170705.
- Stadgar, reg. 150625.
- Garanti avs. osålda lägenheter, mm, Hökerum Bygg AB, dat 150629.
- Protokoll visande styrelsens val av intygsgivare, dat 170705.
- Protokoll från extra föreningsstämma redovisande slutkostnad, mm, dat 170925.
- Borgensförbindelse, Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, dat 170925.
- Offert slutlig finansiering, Swedbank AB, dat 170811.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 151216, inkl. aktuella reg. bevis.
- Totalentreprenadkontrakt, dat 160408 (inkl. tillhörande handlingar och ritningar).
- Beställning fastighetstjänster (fiber), Com Hem, dat 151023.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Lantmäteriet, dat 170814.
- Bilpoolsavtal, Sunfleet, dat 160315/160318.
- Lokalhyreskontrakt, dat 170627.
- Bofaktabroschyr, aug 2015.

Källered 2017-09-25



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)