

EKONOMISK PLAN


Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1
Stockholms Kommun
Org. nr: 769632-6292

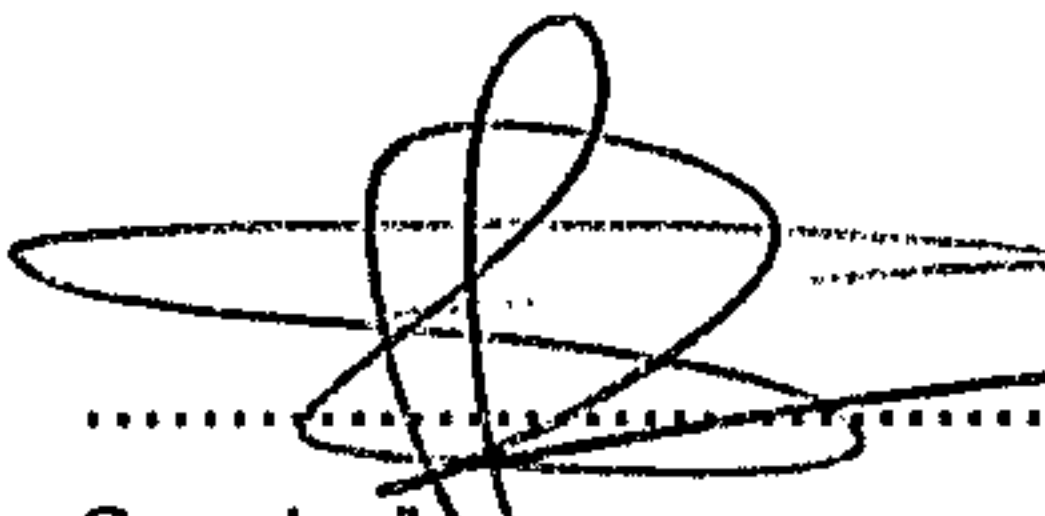
- 2019041805963
- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
 - B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
 - C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
 - D FÖRSÄKRING
 - E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, År 1
 - F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, År 1
 - G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16
 - H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16
 - I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, INSATSER MM
 - J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
 - K NYCKELTAL
 - Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

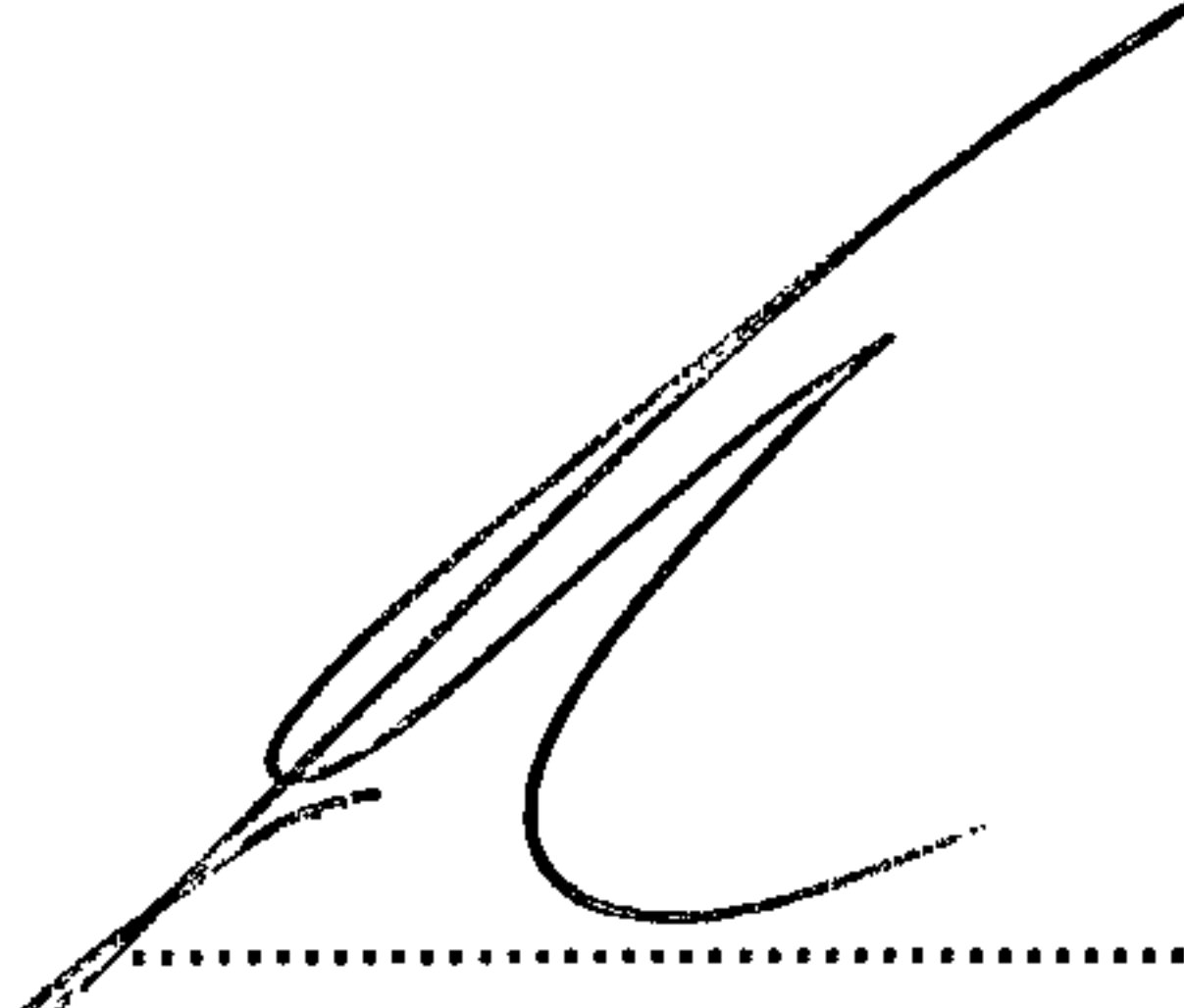
Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Stockholm 2019-04-15

Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1


.....
Anders Silfverling


.....
Svante Jonsson


.....
Veselin Mijac

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1, som registrerats hos bolagsverket 2016-07-06, med org.nummer 769632-6292, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Vintertullstorget, 556919-6388, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Gurkan 1. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av det köpta bolaget samt avser att på Totalentreprenad genom ombyggnad iordningställa 77 bostadslägenheter i byggnaden på fastigheten, en livsmedelsbutik och 27 bilplatser i varmgarage. Föreningen beviljades lagfart 2017-02-27. Bygglov är beviljat 2018-07-11.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms fastighetsförvärvet inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Det skattemässigt övertagna anskaffningsvärdet är ca 276 milj kr. Föreningen är sk äkta privatbostadsföretag. Vid ombyggnaden kommer samtliga installationer bytas ut och samtliga ytskikt förnyas. Endast den bärande betongstommen sparas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld, entreprenadkontrakt på totalentreprenad enl. ABT06, samt tilläggsköpeskilling för aktier. Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att tillstånd till upplåtelse erhållits av Bolagsverket och planen registrerats. Inflyttning är beräknad att ske i Q2 2020. Säkerhet för insatser kommer att lämnas av Moderna Garanti.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

B BESKRIVNINGBeteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gurkan 1		
Adress:	Katarina Bangata 79, Barnängs Tvärgränd 1		
Areal:	1 300 m ²		
Hustyp:	Flerfamiljshus i 10 plan, innefattande 7 bostadsplan, 1 källarplan, 1 butiksplan och 1 takplan med takterrass.		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	64 000 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	97 000 000	
	Mark Lokaler	8 400 000	
	Byggnad Lokaler	21 755 000	varav garage: 4 555 000
	Totalt	191 155 000	
Värdeår (bedömt):	2020		
Byggår:	Uppfört 1991-1992 som kontor och bilhall. Totalombygges till bostäder.		
Antal bostadslägenheter:	77 st		
Lägenhetsytor BOA:	4 388 m ²		
Lokalytor LOA	923 m ²	Lokaltyp: Livsmedelsbutik	
Parkering:	27 bilplatser i garage		

Rättigheter

Ändamål	Akt	Typ	Förhållande
Utrymningstrappa mm	0180IM-03/33245.1	Avtalsservitut	Förmån
Styrning av Port mm	0180IM-03/33295.1	Avtalsservitut	Förmån

Andel i gemensamhetsanläggningar

Fastighetsbeteckning	Ändamål	Deltagande fastigheter	Andelstal
Stockholm Gurkan GA:1	KÖRYTOR OCH VÄNDPLAN	Gurkan 1	50
		Gurkan 3	42
		Gurkan 9	8
			<hr/> 100

Stockholm Gurkan GA:4	AVLOPP ,VÄRME OCH VENTILATION	Gurkan 1	23
		Gurkan 3	61
		Gurkan 9	16
			<hr/> 100

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Stålpålar till fast botten. Betongplatta.
Stomme	Stålpelare. Betong runt hiss-schakt och trapphus.
Ytskikt ytterväggar	Puts med plåtdetaljer.
Mellanbjälklag	Betong.
Yttertak	Sedumtak på platta ytor. Plåt i övrigt.
Lägenhetsskiljande väggar	Ståltreklar/Plywood/Gipskivor.
Lättväggar	Ståltreklar/Plywood/Gipskivor.
Fönster	Trä med aluminiumklädd utsida,3-glas
Entrepartier	Aluminium
Värmeproduktion	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer/Golvvärme. Komfortgolvvärme i badrum (el från lägenhetens mätare)
VA	Kommunalt med 1 abonnemang för föreningen och 1 abonnemang för livsmedelsbutiken.
El	1 abonnemang för föreningen och 1 abonnemang för butiken. Undermätare i bostäderna.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via spaltventiler i fönster.
TV, Telefon och data	Via fiber till varje lägenhet.
Förråd	1 st förråd per lägenhet i trapphus alt. källarplan.
Hiss	2 st lin-hissar som betjänar samtliga 10 våningsplan.
Sophantering	Soprum i källarplan.
Mark	Innergård på bjälklag ovan butik.
Takterrass	Trätrall. Planteringsytor. Pergola.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Eklamellplank.
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Eklamellplank.
	V	Målade
	T	Målat
Sovrum	G	Eklamellplank.
	V	Målade
	T	Målade
Kök	G	Eklamellplank.
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Induktionshäll, Kyl, Frys, Inbyggnadsugn, Diskmaskin
Bad/Duschrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat

Gemensamma annordningar

Undercentral

Cykelparkering

Fläktrum

Lägenhetsförråd

Takterrass

Gemensamma annordningar på tomtmark

Innergård

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Ö Badkar alt. dusch, WC, tvättställ, Tvättmaskin, Torktumlare, komfortgolvvärme el.

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet, lösen av skuld, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000. 513 635 257

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 513 635 257

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg före inflyttning. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	63 626 000
Insatser	450 009 257
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	513 635 257

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån Bundet 3 mån	15 906 500	1,75%	278 364	0,40%	63 626	341 990
Bottenlån Bundet 1 år	15 906 500	2,00%	318 130	0,40%	63 626	381 756
Bottenlån Bundet 3 år	15 906 500	2,25%	357 896	0,40%	63 626	421 522
Bottenlån Bundet 5 år	15 906 500	3,00%	477 195	0,40%	63 626	540 821
SUMMA /SNITTRÄNTA	63 626 000	2,25%	1 431 585		254 504	1 686 089

* Råntenivån utgår från en offererad ränta 2019-01-29 med en marginal på ca 0,94 %,

lika fördelat på räntebindning 3 mån, 1 år, 3 år och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske Q3 2020. Styrelsen kan besluta om andra bindningstider.

**Lånet beräknas amorteras med rak amortering 0,4 % per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

2019041805967

	ÅR 1	
Kapitalutbetalningar		1
Summa räntor och amortering från föregående sida	1 686 089	2
Avsättningar		3
Fond för yttre underhåll	219 400	4
Fastighetsavgift /skatt		5
Fastighetsavgift bostäder*	0	6
Fastighetsskatt livsmedelshall	256 000	7
Fastighetsskatt garage	45 550	8
		9
Driftutbetalningar**		10
Vatten och Avlopp	127 000	11
Elström, Varav Fastighetsel: 105 000 varav Hushållsel: 194 760	299 760	12
Uppvärmning	371 000	13
TV, basutbud	32 000	14
Trädgård och gård	30 000	15
Gemensamhetsanläggningar	58 000	16
Skötsel, förbrukning, underhåll	38 000	17
Kontorsmatr, föreningsadm	8 000	18
Snöröjning	58 000	19
Sophämtning	81 000	20
Städning	36 000	21
Hisservice, besiktning, hisstelefon, porttelefon, div underhåll hissar	41 000	22
Teknisk förvaltning, jour	77 000	23
Ekonomisk förvaltning	100 000	24
Fastighetsförsäkring	50 000	25
Revision	30 000	26
Styrelsearvoden	80 000	27
SUMMA UTGIFTER	Delsumma drift: 1 516 760 Drift per m2 BOA & År: 346	3 723 799

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt och ev. fastighetsavgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräkningen baserar sig på bedömningar och erfarenhetsvärden. Enskilda poster kan avvika både uppåt och nedåt.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgifter andelstal:	435 759
Årsavgifter hushållsel:	194 760
Garagehyror: 27 platser 1920 Kr/plats & månad, exkl moms	622 080
Lokalhyra livsmedelshall 923 m2 Loa 2400 kr/m2&år,exkl F-skatt,värme,el,VA, moms	2 215 200
Fastighetsskatt livsmedelshall:	256 000
Summa Intäkter	3 723 799

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and '18'.

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,25%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16
Räntor	1432	1426	1420	1414	1409	1403	1374	1346
Amortering	255	255	255	255	255	255	255	255
Fondavsättning	219	224	228	233	237	242	267	295
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift inkl hushållsel	1517	1547	1578	1610	1642	1675	1849	2041
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	137
Fastighetskatt	302	308	314	320	326	333	368	406
Summa utgifter	3724	3759	3795	3831	3869	3907	4113	4480

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter inkl indiv.mätn.	631	604	576	549	521	492	342	316
Garagehyror	622	635	647	660	673	687	758	837
Intäkt lokaler	2 215	2 260	2 305	2 351	2 398	2 446	2 700	2 981
Övrig intäkt	256	261	266	272	277	283	312	345
Summa intäkter	3 724	3 759	3 795	3 831	3 869	3 907	4 113	4 480

Avskrivning byggnader	2761	2761	2761	2761	2761	2761	2761	2761
Bokföringsm. underskott*	-2287	-2283	-2278	-2274	-2269	-2264	-2239	-2211

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 331 335 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	144	138	131	125	119	112	78	72
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(inkl hushållsel)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,25%	3,25%	4,25%
1	144	289	434
2	138	282	426
3	131	275	419
4	125	268	412
5	119	261	404
6	112	254	396
11	78	217	356
16	72	208	345

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	144	144	144
2	138	135	133
3	131	126	121
4	125	117	110
5	119	108	98
6	112	99	85
11	78	48	15
16	72	21	-37

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheter areor, typ, andelstal, insatser mm

Lghnr*	BOAm2***	Typ	Terrass/Balk	Insats	Andelstal**	Årsavgifter andelstal****		Årsavgift El/mån*****	Årsavgift totalt per månad
						per år	per månad		
1101	47	1,5 ROK	X	3 765 000	1,0711	4 667	389	174	563
1102	35	1 ROK	X	3 398 100	0,7976	3 476	290	129	419
1103	35	1 ROK	X	3 389 000	0,7976	3 476	290	129	419
1104	58	2 ROK	X	5 280 300	1,3218	5 760	480	215	695
1105	41	1,5 ROK		3 812 900	0,9344	4 072	339	152	491
1106	35	1 ROK		3 397 000	0,7976	3 476	290	129	419
1107	34	1 ROK		3 414 800	0,7748	3 376	281	126	407
1108	43	1,5 ROK		4 014 400	0,9799	4 270	356	159	515
1109	33	1 ROK		3 323 300	0,7521	3 277	273	122	395
1110	31	1 ROK		3 231 700	0,7065	3 079	257	115	371
1111	51	2 ROK		4 750 600	1,1623	5 065	422	189	611
1112	51	2 ROK		4 780 600	1,1623	5 065	422	189	611
1113	31	1 ROK		3 306 700	0,7065	3 079	257	115	371
1114	33	1 ROK		3 423 300	0,7521	3 277	273	122	395
1115	42	1,5 ROK		4 022 800	0,9572	4 171	348	155	503
1116	36	1 ROK		3 804 700	0,8204	3 575	298	133	431
1117	55	1,5 ROK	X	4 677 200	1,2534	5 462	455	203	659
1118	50	1,5 ROK	X	4 014 200	1,1395	4 965	414	185	599
1201	47	1,5 ROK		4 011 000	1,0711	4 667	389	174	563
1202	35	1 ROK		3 733 000	0,7976	3 476	290	129	419
1203	35	1 ROK		3 784 000	0,7976	3 476	290	129	419
1204	58	2 ROK		5 780 300	1,3218	5 760	480	215	695
1205	41	1,5 ROK		3 973 000	0,9344	4 072	339	152	491
1206	35	1 ROK		3 552 000	0,7976	3 476	290	129	419
1207	34	1 ROK		3 564 800	0,7748	3 376	281	126	407
1208	43	1,5 ROK		4 224 300	0,9799	4 270	356	159	515
1209	33	1 ROK		3 473 300	0,7521	3 277	273	122	395
1210	31	1 ROK		3 381 700	0,7065	3 079	257	115	371
1211	52	2 ROK		5 030 600	1,1851	5 164	430	192	623
1212	51	2 ROK		5 060 600	1,1623	5 065	422	189	611
1213	31	1 ROK		3 406 700	0,7065	3 079	257	115	371
1214	33	1 ROK		3 523 300	0,7521	3 277	273	122	395
1215	42	1,5 ROK		4 187 800	0,9572	4 171	348	155	503
1216	37	1 ROK		4 014 700	0,8432	3 674	306	137	443
1217	55	1,5 ROK		4 922 200	1,2534	5 462	455	203	659
1218	50	1,5 ROK		4 239 200	1,1395	4 965	414	185	599
1301	59	2 ROK	X	5 364 979	1,3446	5 859	488	218	706
1302	73	3 ROK	X	6 638 025	1,6636	7 249	604	270	874
1303	41	1,5 ROK		4 023 000	0,9344	4 072	339	152	491
1304	35	1 ROK		3 870 000	0,7976	3 476	290	129	419
1305	34	1 ROK		3 714 800	0,7748	3 376	281	126	407
1306	43	1,5 ROK		4 314 400	0,9799	4 270	356	159	515
1307	33	1 ROK		3 598 300	0,7521	3 277	273	122	395
1308	31	1 ROK		3 481 700	0,7065	3 079	257	115	371
1309	52	2 ROK		5 105 600	1,1851	5 164	430	192	623
1310	51	2 ROK		5 135 600	1,1623	5 065	422	189	611
1311	31	1 ROK		3 506 700	0,7065	3 079	257	115	371
1312	33	1 ROK		3 598 300	0,7521	3 277	273	122	395
1313	42	1,5 ROK		4 262 800	0,9572	4 171	348	155	503
1314	37	1 ROK		3 574 564	0,8432	3 674	306	137	443
1315	97	3 ROK	X	9 371 155	2,2106	9 633	803	359	1 162
1401	49	2 ROK	X	5 335 306	1,1167	4 866	406	181	587

2019041805969

1402	56	2 ROK	X	6 097 493	1,2762	5 561	463	207	671
1403	41	1,5 ROK		4 098 000	0,9344	4 072	339	152	491
1404	35	1 ROK		3 758 000	0,7976	3 476	290	129	419
1405	34	1 ROK		3 739 800	0,7748	3 376	281	126	407
1406	43	1,5 ROK		4 364 400	0,9799	4 270	356	159	515
1407	33	1 ROK		3 673 300	0,7521	3 277	273	122	395
1408	31	1 ROK		3 556 700	0,7065	3 079	257	115	371
1409	52	2 ROK		5 180 600	1,1851	5 164	430	192	623
1410	51	2 ROK		5 205 600	1,1623	5 065	422	189	611
1411	31	1 ROK		3 581 700	0,7065	3 079	257	115	371
1412	33	1 ROK		3 673 300	0,7521	3 277	273	122	395
1413	42	1,5 ROK		4 337 800	0,9572	4 171	348	155	503
1414	37	1 ROK		4 134 167	0,8432	3 674	306	137	443
1415	75	3 ROK	X	8 380 067	1,7092	7 448	621	277	898
1501	170	4 ROK	X	16 810 000	3,8742	16 882	1 407	629	2 036
1502	142	5 ROK	X	14 500 000	3,2361	14 102	1 175	525	1 700
1503	130	4 ROK	X	13 685 000	2,9626	12 910	1 076	481	1 557
1504	169	4 ROK	X	16 960 000	3,8514	16 783	1 399	625	2 024
1601	143	4 ROK	X	15 975 000	3,2589	14 201	1 183	529	1 712
1602	142	5 ROK	X	15 100 000	3,2361	14 102	1 175	525	1 700
1603	130	4 ROK	X	14 400 000	2,9626	12 910	1 076	481	1 557
1604	140	4 ROK	X	15 530 000	3,1905	13 903	1 159	518	1 676
1701	149	5 ROK	X	16 559 000	3,3956	14 797	1 233	551	1 784
1702	126	4 ROK	X	13 510 000	2,8715	12 513	1 043	466	1 509
1703	128	4 ROK	X	14 635 000	2,9170	12 711	1 059	473	1 533
Summa	4388,0			450 009 257	100,0000	435 759	36 313	16 230	52 543

El per år:
194 760

* Andra siffran i lägenhetsnumret anger våningsplan.

Årsavg tot	630 519
------------	---------

**Andelstalen är beräknade efter BOA.

***Uppmätt på ritningar

****Utöver Årsavgiften tillkommer kostnad för uppmätt hushållsel, bilplats, avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling, och Kavel-TV utöver grundutbud.

*****Preliminär uppgift. Elförbrukningen kommer att variera med hushållets storlek och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

- Lägenheternas ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.
- Hushållsel mäts och debiteras bostadsrättshavarna i efterskott efter verklig förbrukning.

K NYCKELTAL

		Anm.
1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	117 055 kr
2.	Insatser per m2 BOA	102 555 kr
3.	Lån per m2 BOA	14 500 kr
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	144 kr
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA	44 kr Hushållsel
6.	Driftskostnader per m2 BOA	346 kr
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	2 400 kr
8.	Kassaföde per m2 BOA	50 kr Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Amortering per m2 BOA	58 kr
10.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	108 kr
	BOA bostadsrätt	4 388,0 m ²
	BOA hyresrätt	,0 m ²
	LOA hyresrätt	923,0 m ²
	LOA bostadsrätt	,0 m ²
	BOA+LOA	5 311,0 m ²




INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Vintertullstorget 1, orgnr. 769632-6292, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-04-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

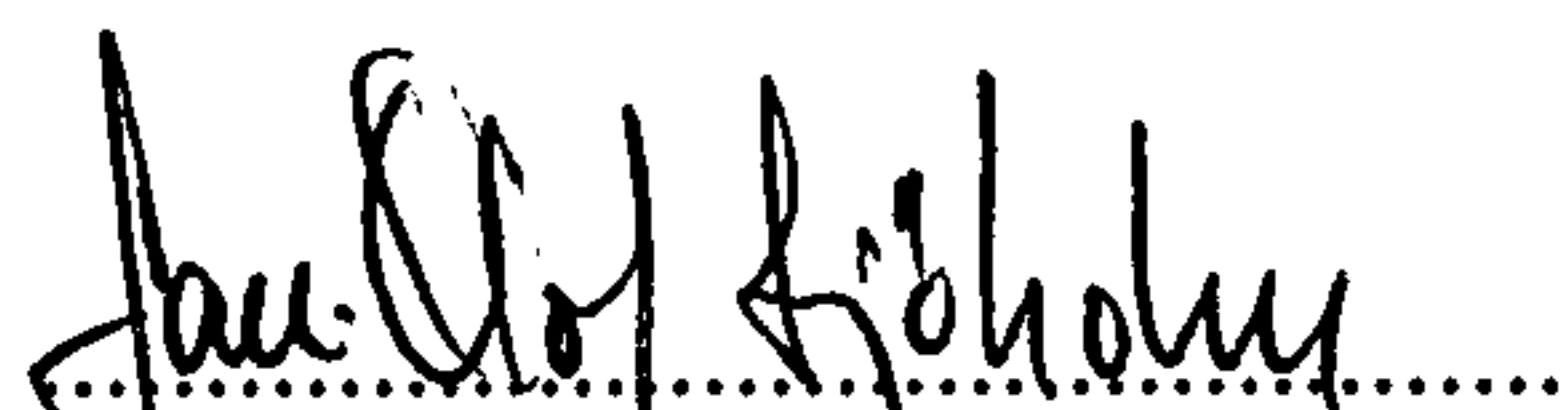
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.


Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 15 april 2019


Jan-Olof Sjöholm


Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-15 för Brf Vintertullstorget 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-04-10

Föreningens Stadgar registrerade 2019-04-10

Bankoffert 2019-04-02

Fastighetsfakta 2019-01-28

Bygglov 2018-07-11

3 st Aktieöverlåtelseavtal 2016-12-16

Avtal om överlåtelse av Fastighet 2016-12-16

Totalentreprenadkontrakt 2019-03-27

Åtaganden gentemot BRF 2019-03-27

Beräkning av total anskaffningskostnad.

Förslag till lokalhyresavtal Coop 2018-10-01

Förslag till beskrivning av Gemensamhetsanläggningar 2006-07-05

Beräkning av tax.värde

Mäklarutlåtande 2019-04-11

Situationsplan, planritningar, fasader, sektion