

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Torvängen

Org. nr. 769641-6127

Trelleborg kommun



*Bilden är en illustration, avvikelse kan ske med den inte överensstämmer med färdigt projekt.*

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Ekonomisk förvaltning	4
1.8 Bredband	4
1.9 Taxeringsvärde	4
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>5</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>5</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>5</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER</b>	<b>6</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.</b>	<b>7</b>
8.1 Nyckeltal	7
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>8</b>
<b>Bilaga</b>	
<b>1 EKONOMISK PROGNOs</b>	
<b>2 KÄNSLIGHETSANALYS</b>	
<b>3. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN</b>	

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torvängen med org.nr 769641-6127, registrerat hos Bolagsverket 2022-11-01, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov beviljades 2023-06-05.

Föreningen har erhållit finansiering från SoliFast.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Skegrie 43:11 ("Fastigheten")
Kommun:	Trelleborg
Ort:	Skegrie
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	7 389 kvm
Gatuadress:	Norra Torvängsvägen

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2023
Typ av hus:	Småhus bestående av friliggande hus
Boarea:	2 220 kvm
Antal lägenheter:	17 lägenheter
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 8 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Puts
Yttertak:	Plåttak
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på båda planen.
Övrigt:	Solceller och laddstation för bil installeras för varje bostad.
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.
Servitut:	Nej.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

12 friliggande (135 kvm)	1 620 kvm
5 friliggande (120)	600 kvm
<b>Totalt bostadareal</b>	<b>2 220 kvm</b>

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

#### Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad fristående kyl och frys. Golv belagda med trägolv.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvättpelare med fristående tvättmaskin och kondensstumlare, Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Trägolv. Inga garderober.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Trägolv.
Trapp:	Målad, med förråd under trapp.
Entré:	Klinkergolv

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning. Servitut kan eventuellt komma att belasta Fastigheten.

### 1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något renoveringsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

### 1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 1.7 Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltning förvaltas av SBC.  
Box 226  
851 04 Sundsvall

### 1.8 Bredband

Föreningen tillhandahåller bredbandstjänster, beställs och betalas av medlem.

### 1.9 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2022, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	6 783 000	Finns ej	6 783 000
Byggnad, kr	23 889 000	Finns ej	23 889 000
Totalt, kr	30 672 000		30 672 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2023. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

## 2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt från juni 2023.  
Tillträde till lägenheterna kommer att ske vecka 48/2023 (27-30 november).

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2023-06-13 genom att föreningen förvärvade aktierna i PH Platsoptimera 3.4 AB (org.nr 559393-6791) som ägde fastigheten Trelleborg Skegrie 43:11 (efter avstyckning). Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

*Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.*

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	26 741 196 kr
Entreprenadkostnad **	51 239 085 kr
Byggherrekostnader ***	851 945 kr
<b>Summa uppförandekostnad</b>	<b>78 832 225 kr</b>
Dispositionsfond	30 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>78 862 225 kr</b>

\* varav det skattemässiga värdet är 8 600 000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad

\*\*\* lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti mm

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 78 862 225 kronor, i en garantiutfästelse från PH Projektbolag 2 AB (org.nr 559286-3731). PH Projektbolag 2 AB alternativt Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740-3760) garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	57 775 000 kr
Beräknade nya lån *	21 087 225 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>78 862 225 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 0,70% per år, dock amorteringsfritt första fem åren.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		991 100 kr
Amorteringar (under första fem åren)		0 kr
Driftkostnader **		114 880 kr
Ekonomisk förvaltning	24 000 kr	
Revision	25 000 kr	
Samfällighet/GA	10 000 kr	
Försäkring	33 000 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	17 000 kr	
Administration och oförutsett	5 880 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		44 400 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 150 380 kr</b>	

\* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 5,00% enligt ränteindikationsoffert från SoliFast, 2023-05-26 är snitträntan 4,49% för 3 mån, 3 år och 5 år.

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

\*\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

\*\*\*\* enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 20 kr per kvm bostadarea.

#### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *	1 150 380 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 150 380 kr</b>

\* kostnad för vatten, uppvärmning, hushållsel, sophämtning, Bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhetsnummer	Hustyp	Area, m <sup>2</sup>	Antal Rok <sup>1)</sup>	Andelstal i % <sup>2)</sup>	Insats, kr	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad <sup>3)</sup>
1	Friliggande	120	5	5,60%	3 000 000	450 000	3 450 000 kr	64 620	5 385
2	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	68 940	5 745
3	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	68 940	5 745
4	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	68 940	5 745
5	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	68 940	5 745
6	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	68 940	5 745
7	Friliggande	120	5	5,60%	3 000 000	495 000	3 495 000 kr	64 620	5 385
8	Friliggande	120	5	5,60%	3 000 000	395 000	3 395 000 kr	64 620	5 385
9	Friliggande	120	5	5,60%	3 000 000	395 000	3 395 000 kr	64 620	5 385
10	Friliggande	120	5	5,60%	3 000 000	395 000	3 395 000 kr	64 620	5 385
11	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	345 000	3 345 000 kr	68 940	5 745
12	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	295 000	3 295 000 kr	68 940	5 745
13	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	295 000	3 295 000 kr	68 940	5 745
14	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	295 000	3 295 000 kr	68 940	5 745
15	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	345 000	3 345 000 kr	68 940	5 745
16	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	345 000	3 345 000 kr	68 940	5 745
17	Friliggande	135	5	5,97%	3 000 000	250 000	3 250 000 kr	68 940	5 745
Justering av andelstal				-0,01%				-	
<b>Summa</b>		<b>2 220</b>		<b>100,00%</b>	<b>51 000 000</b>	<b>6 775 000</b>	<b>57 775 000</b>	<b>1 150 380</b>	

<sup>1)</sup> Rok = Rum och Kök.

<sup>2)</sup> Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

<sup>3)</sup> Månadsavgift exkl drift för hushållsel, uppvärmning, konsumtionsvatten kall/varm, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

Uppskattade kostnader i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften. (Kostnader enligt tillgängliga priser i maj 202)

Renhållning	230 kr/mån
Vattenförbrukning	400-450 kr/mån
Hushållsel inkl uppvärmning	9.000 kWh/år (exkl solceller)
Hemförsäkring	från 175 kr/mån
Bredband/TV	från 150 kr/mån

Varje lägenhet kommer att ha en egen vattenmätare vilket gör att bostadsrätthavaren kommer att bekosta vattnet efter den egna förbrukningen. Uppskattad årsavgift vatten debiteras som separat årsavgift, innan avläsning för faktisk förbrukning skett.

#### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	35 510 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	26 025 kr/kvm
Belåning	9 499 kr/kvm
Årsavgift	517 kr/kvm
Driftkostnad	52 kr/kvm
Amortering (under fem första åren)	0 kr/kvm
Reparationsfond	20 kr/kvm
Avskrivning	231 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm



## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Trelleborg juni, 2023

*Digital signering av styrelsen för denna ekonomiska plan*

### Bostadsrättsföreningen Torvängen

\_\_\_\_\_  
Per Johansson Enlund

\_\_\_\_\_  
Björn Isaksson

\_\_\_\_\_  
Andreas Johansson

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

## Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 150 380	1 173 388	1 196 855	1 220 792	1 245 208	1 270 112	1 402 307	1 548 260
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	518	529	539	550	561	572	632	697
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	518	529	539	550	561	572	632	697
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 150 380</b>	<b>1 173 388</b>	<b>1 196 855</b>	<b>1 220 792</b>	<b>1 245 208</b>	<b>1 270 112</b>	<b>1 402 307</b>	<b>1 548 260</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	991 100	991 100	991 100	991 100	991 100	1 054 361	1 017 459	1 078 612
Amortering	0	0	0	0	0	147 611	147 611	147 611
Summa ränta och amortering	991 100	991 100	991 100	991 100	991 100	1 201 972	1 165 069	1 226 222
<b>Driftskostnader</b>								
Bostad	114 880	117 178	119 521	121 912	124 350	126 837	140 038	154 613
	114 880	117 178	119 521	121 912	124 350	126 837	140 038	154 613
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Fondavsättningar	44 400	45 288	46 194	47 118	48 060	49 021	54 123	59 757
Akkumulerad fondavsättning	44 400	89 688	135 882	182 999	231 059	280 081	540 291	827 584
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift <sup>1)</sup>								212 484
Summa	0	0	0	0	0	0	0	212 484
Avskrivning	512 391	512 391	512 391	512 391	512 391	512 391	512 391	512 391
<b>Betalningsnetto</b>								
Akkumulerad kassa	44 400	65 110	86 235	107 781	129 759	-58 696	97 200	-45 060
Resultat	74 400	139 511	225 745	333 527	463 286	404 590	574 084	1 249 181
	-467 990	-447 280	-426 156	-404 610	-382 632	-423 476	-267 581	-409 840
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 150 380</b>	<b>1 153 565</b>	<b>1 156 814</b>	<b>1 160 129</b>	<b>1 163 509</b>	<b>1 377 830</b>	<b>1 359 231</b>	<b>1 653 076</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-467 990</b>	<b>-447 280</b>	<b>-426 156</b>	<b>-404 610</b>	<b>-382 632</b>	<b>-423 476</b>	<b>-267 581</b>	<b>-409 840</b>
<b>Ack resultat</b>	<b>-467 990</b>	<b>-915 271</b>	<b>-1 341 427</b>	<b>-1 746 037</b>	<b>-2 128 669</b>	<b>-2 552 145</b>	<b>-4 206 552</b>	<b>-5 355 356</b>

Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	21 087 225	21 087 225	21 087 225	21 087 225	21 087 225	21 087 225	20 349 172	19 611 119

### Förutsättningar:

Medelränta år 1-5, 4,70%, år 6-15, 5,00% och år 16, 5,50%.

Amortering sker med en rak amorteringsplan om 0,70% från år 6 av låneskuld eller tidigare med X% i amortering under förutsättning att räntan är lägre än kalkylränta.

Årsavgifter och driftskostnader uppräknas med 2,00% årligen.

<sup>1)</sup> Fastighetsavgiften är 0,75 procent av fastighetens taxeringsvärde för 2023, men aldrig mer än 9 287 kronor (takbeloppet) per bostadsbyggnad. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren.

### 2) Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVÄNGEN

### Bilaga Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	518	529	539	550	561	572	632	697
Antagen räntenivå + 1%	613	624	634	645	656	667	723	786
Antagen räntenivå + 2%	708	719	729	740	751	762	815	874
Antagen räntenivå - 1%	423	434	444	455	466	477	540	609
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	518	529	541	552	564	576	641	728
Antagen inflationsnivå + 2%	518	530	542	554	567	580	650	762
Antagen inflationsnivå - 1 %	518	528	538	548	558	568	623	671

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 4,70%, år 6-15: 5,00% och år 16: 5,50%

Antagen inflationsnivå 2,00%

## Deltagare

### PANGHUS ENTREPRENAD AB Sverige

*Signerat med E-signering*

Per Johansson  
per.johansson@panghus.se

*2023-06-16 11:20:35 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

### BJÖRN ISAKSSON Sverige

*Signerat med E-signering*

Björn Isaksson  
bjorn.isaksson@restate.se  
+46735005060

*2023-06-16 11:26:32 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

### ANDREAS JOHANSSON Sverige

*Signerat med E-signering*

Andreas Johansson  
andreas@s10.agency  
+46705251080

*2023-06-16 11:22:45 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Torvängen, med org.nr. 769641-6127 får härmed avge intyg enligt följande.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 till detta intyg genomgått. Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader och fondavsättningar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan ställande av garantier för insatser och upplåtelseavgifter och tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

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.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....  
Anders Berg

.....  
Johnny Soma

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

(Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift)

**Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Torvängen,  
org. nr. 769641-6127**

Registreringsbevis Brf Torvängen 2022-11-01,  
registreringsbevis PH Projektbolag 2 AB 2022-09-12,  
registreringsbevis PH Platsoptimera 3.4 AB 2022-09-21,  
registreringsbevis Panghus Entreprenad AB 2021-09-24,  
stadgar registrerade 2022-11-01,  
fastighetsdatautdrag 2023-05-24,  
finansieringsoffert Solifast 2023-05-26,  
offert Panghus Entreprenad AB 2022-11-01,  
beräkning av de uppskattade taxeringsvärdena och värde områden småhus odaterad,  
ritningar 2023-04-12,  
bygglov beslut Trelleborgs kommun 2023-06-05,  
tomtlista 2022-07-05,  
anskaffningskostnad,  
avräkningsnota, intyg och skuldebrev 2023-06-13,  
entreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Torvängen och Panghus Entreprenad AB 2023-06-13,  
aktieöverlåtelseavtal mellan PH Projektbolag 2 AB och Brf Torvängen och 2023-06-13,  
köpeavtal avseende mark mellan Marianne Egberg och PH Platsoptimera 3.4 AB  
2022-10-20, köpebrev 2023-05-04,  
intyg/transportöverlåtelse från PH Platsoptimera 3.4 AB till Brf Torvängen 2023-06-13,  
ansökanlagfart intyg 2023-06-13,  
protokoll föreningsstämma slutlig kostnad 2023-06-13,  
garanti och utfästelse PH Projektbolag 2 AB, Panghus Entreprenad AB och Brf Torvängen  
2023-06-13,  
försäkringsavtal Trygg-Hansa insatsgaranti 2023-06-07.

# Deltagare

---

**ANDERS BERG** Sverige

***Signerat med E-signering***

---

Anders Berg  
anders@bergfastighetsjuridik.se

***2023-06-16 11:45:24 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**JOHNNY SOMA** Sverige

***Signerat med E-signering***

---

Johnny Soma  
jsoma@icloud.com  
+46707692242

***2023-06-16 11:53:17 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post