Registrerades av Bolagsverket
2022-07-11 12:24
R362065/22

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs

Höganäs kommun

Org.nr: 769638-9514

Datum enligt signaturcertifikat

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

		Sid
A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Byggnadsbeskrivning	4-5
D.	Rumsbeskrivning	5
E.	Försäkringar och garantier	5
F.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
G.	Finansieringsplan	6
H.	Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	6-7
I.	Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	7
J.	Nyckeltal	8
K.	Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	8
L.	Ekonomisk prognos	9
M.	Känslighetsanalys	10
	Signaturcertifikat Brf Krukmakaren i Höganäs	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs, Höganäs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-31. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under januari månad 2022 påbörjades uppförandet av 17 lägenheter i 2 flerbostadshus på fastigheten Höganäs Vintern 1. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2021-03-04.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas under juni månad 2022. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i december 2022.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (juni 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-02-04. Senast 2 månader efter entreprenadtidens utgång förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering hos Nordea.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Höganäs Vintern 1. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 7.395.000 SEK och den latenta skatteskulden beräknas till 1.523.370 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 48.440.000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a5405356123 6b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vintern 1, Höganäs kommun
Tomt areal:	1622 m^2
Boarea:	1227 m^2
Antal bostadslägenheter:	17 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus med tre respektive fem plan, med totalt 17 lägenheter. Husen kläs med tegelfasad och uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Varje lägenhet har ett förråd som ingår i bostadsrätten.

Gemensamma anordningar och installationer
Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, fjärrvärme, avlopp, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband.

Gemensamma utrymmen
Teknikrum med el-central, vattenavläsning samt korskopplingspanel för IT/TV/bredband.

Gemensamma anläggningar på tomtmark
Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, gräsmatta och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, altan alternativt terrass.

Servitit
Fastigheten belastas av officialservitut 1284-2020/52.1 samt officialservitut 1284-2020/52.2 med ändamålet väg, där båda ger fastigheterna Höganäs Vintern 2 och Vintern 3 rätt att använda del av fastigheten Vintern 1 som utfart till gata.

Parkering
På fastigheten finns det 20 parkeringsplatser varav en handikappanpassad. Laddboxar för elbil kommer att installeras på 6 parkeringsplatser. Plattlagda ytor färdigställs avsedda för cyklar.

Förråd och tvättmöjlighet
Varje lägenhet har ett tillhörande förråd, som ingår med bostadsrätt. Respektive lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Betongplatta
Ytterväggar / stomme	Tegel, träregelstomme
Yttertak	Plåt
Mellanbjälklag	Trä, isolering, gips
Lägenhetsavskiljande innervägg	Trä, isolering, gips
Fönster / fönsterdörrar	Aluminium, trä, 3-glas
Innerdörrar	Vit massivdörr
Fönsterbänkar / smygar	Sten, smyg i vitmålad gips
Entré / trapphus	Entrédörr, Porttelefon och elektrisk öppnare, hiss, postfack (plan 0)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

Förråd	Gips, gallerväggar
Värme /Ventilation	Luftburen värme via FTX-system, till- och frånluftsventilation med återvinning

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade. En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning[1]

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker/parkett	Målade	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum/Sovalkov:	Parkett	Målade	Målad gips
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målad gips
Wc/Dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips

[1]Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	9.550.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	46.310.000
Föreningens kassareserv, SEK[1]	25.000
Summa anskaffningskostnad, SEK	**55.885.000**

1) Föreningen kommer att avyttra dotterbolaget Tallhall 21 Fast 4 AB, org.nummer 559326-6140. Aktiekapitalet om 25.000 SEK i dotterbolaget kommer att tillkomma till ovan kassareserv. År 1 kommer kassareserven uppgå till 50.000 SEK.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2022 till ca 3.985.000 SEK för mark och ca 22.800.000 SEK byggnad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:	
Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	42.235.000
Långfristig belåning, SEK	13.650.000
Summa finansiering, SEK	**55.885.000**

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar
Vid slutplacering av föreningens lån under år 2022.
Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långivare	Belopp[1] SEK	Bindnings-tid[2]	Ränta %	Termin-säkrat	Räntekostnad år 1 SEK	Amortering[3] SEK
Nordea	13.650.000	3 år	3,50	Nej	ca 478.000	110.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 13.650.000 SEK.
2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 110.000 SEK/år och år 16 till 150.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar	
Räntor	478.000
Amortering	110.000
Avsättningar	
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll [4)]	74.000
Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall	
Tekniskförvaltning inkl. fastighetsskötsel	97.000
Snöröjning och sandning	20.000
Hiss	10.000
Insamling mätdata	3.000
Filter till FTX	12.000
Sophämtning	19.000
Källsortering	7.000
Vatten och avlopp[5)]	27.000
Fjärrvärme, tappvarmvatten inkl. fastighetsel[5)]	113.000
Arvode till styrelse	21.000
Arvode till revisor	14.000
Ekonomisk förvaltning	43.000

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

Försäkringar	31.000
Elbilsladdning	2.000
Oförutsett	5.000
Summa driftskostnader[7)]	**424.000**
Fastighetsavgift[6)]	0
Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK	**1.086.000**

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m^2 lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m^2 lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för vatten och fjärrvärme. Kostnaden för varmvatten preliminärdebiteras respektive bostadsrättshavare och avräkning sker mot verklig förbrukning. Beräknad kostnad för varmvatten är 165 SEK/mån vid en förbrukning om 30 m3 tappvarmvatten. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel samt TV, bredband och telefoni. Månadskostnaden för hushållsel och tv, bredband och telefoni uppskattas till ca 800-1.000 SEK/månad.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift på bostäder år 16 beräknas till ca 34.500 SEK.

7) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen altan/balkong/terrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning för varmvatten.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall	
Årsavgifter lägenhet	1.000.000
Årsavgifter varmvatten inkl. moms[1)]	34.000
Hyresintäkter parkeringsplats[2)]	55.000
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	**1.089.000**

1) Årsavgifter varmvatten är schablonberäknad och avräkning sker efter verklig förbrukning, en gång per år.
2) Föreningen hyr ut 17 parkeringsplatser av 20, övriga används för besökare. Hyra för parkering utgår med 250 SEK/månad. Föreningen har 6 platser utrustade med laddbox för elbil. Laddbox kostar 150 SEK/månad inkl. moms och beräknas med en beläggning om 33%.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m^2 (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	45.546
Belåning, år 1	11.125
Insats och upplåtelseavgift	34.421
Driftskostnad, år 1	345
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	615
Årsavgift, år 1	842
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	163

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m^2.

Lägenhet						Insats	Upplåtelse-avgift	Insats- och upplåtelseavgift	Årsavgift		Årsavgift varmvatten inkl. moms	
Lghnr	Vån	Rum	Utrymme	Boarea	Andelstal							
		rok	A, B, F[1)]	ca m^2	%	SEK	SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
A1001	1	3	A, F	75	6,1125	2 250 000	300 000	2 550 000	61 125	5 094	1 980	165
A1002	1	4	A, F	80	6,5200	2 400 000	440 000	2 840 000	65 200	5 433	1 980	165
A1101	2	3	B, B, F	75	6,1125	2 250 000	300 000	2 550 000	61 125	5 094	1 980	165
A1102	2	2	B, F	54	4,4010	1 620 000	125 000	1 745 000	44 010	3 668	1 980	165
A1103	2	4	B, B, F	80	6,5200	2 400 000	190 000	2 590 000	65 200	5 433	1 980	165
A1201	3	3	B, B, F	75	6,1125	2 250 000	345 000	2 595 000	61 125	5 094	1 980	165
A1202	3	2	B, F	54	4,4010	1 620 000	175 000	1 795 000	44 010	3 668	1 980	165
A1203	3	4	B, B, F	80	6,5200	2 400 000	250 000	2 650 000	65 200	5 433	1 980	165
A1301	4	3	B, B, F	75	6,1125	2 250 000	490 000	2 740 000	61 125	5 094	1 980	165
A1302	4	2	B, F	54	4,4010	1 620 000	275 000	1 895 000	44 010	3 668	1 980	165
A1303	4	4	B, B, B, F	92	7,4980	2 760 000	235 000	2 995 000	74 980	6 248	1 980	165
A1401	5	2	B, F	55	4,4825	1 650 000	270 000	1 920 000	44 825	3 735	1 980	165
A1402	5	2	T, F	40	3,2600	1 200 000	270 000	1 470 000	32 600	2 717	1 980	165
A1403	5	2	T, F	62	5,0530	1 860 000	405 000	2 265 000	50 530	4 211	1 980	165
B1001	1	4	A, F	92	7,4980	2 760 000	585 000	3 345 000	74 980	6 248	1 980	165
B1101	2	4	B, F	92	7,4980	2 760 000	335 000	3 095 000	74 980	6 248	1 980	165
B1201	3	4	B, F	92	7,4980	2 760 000	435 000	3 195 000	74 980	6 248	1 980	165
					-0,0005				-5			
				1227	100,0000	36 810 000	5 425 000	42 235 000	1 000 000		33 660	

1)A=Altan, B=Balkong, T=Terrass, F=Förråd

Till de lägenheter som upplåts med altan tillkommer en gräsmatta enligt tomtfaktablad. Gräsmattan ingår i upplåtelsen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

L. EKONOMISK PROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter[1]		1 000	1 020	1 040	1 061	1 082	1 104	1 219	1 345
Årsavgifter varmvatten[1]		34	34	35	35	36	37	41	45
Hyresintäkt Bilplatser[1]		55	55	56	57	59	60	66	73
Summa inbetalningar		**1 089**	**1 109**	**1 131**	**1 153**	**1 177**	**1 201**	**1 326**	**1 463**
Räntor		- 478	- 474	- 471	- 467	- 463	- 459	- 441	- 419
Amortering		- 110	- 109	- 108	- 107	- 106	- 105	- 126	- 150
Fastighetsavgift[2, 3]		0	0	0	0	0	0	0	- 35
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll)		- 424	- 432	- 441	- 451	- 459	- 468	- 517	- 571
Avsättningar									
Avsättning för underhåll[3]		- 74	- 76	- 77	- 79	- 80	- 82	- 90	- 100
Ack. Avsättning för underhåll		74	150	227	306	386	468	901	1 381
Summa utbetalningar		**- 1 086**	**- 1 091**	**- 1 097**	**- 1 104**	**- 1 108**	**- 1 114**	**- 1 174**	**- 1 275**
Kassaflöde[4]	**IB 50**	3	18	34	49	69	87	152	188
Ack. Kassaflöde		53	71	105	154	223	310	979	1 969
Avskrivningar ej likviditetspåverkande[5]		- 681	- 681	- 681	- 681	- 681	- 681	- 681	- 681
Bokföringsmässigt resultat		- 494	- 478	- 462	- 446	- 426	- 407	- 313	- 243
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-494	-972	-1434	-1880	-2306	-2713	-4476	-5767
Årsavgift lägenheter	SEK/m^2	842	859	876	894	912	930	1027	1134
Ränta	%	3,50	3,50	3,50	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

[1] Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

[2] Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

[3] Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

[4]Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start

[5]Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.
Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

M. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt Årsavgift varmvatten Belopp i SEK/m^2/år i genomsnitt								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	843	860	877	894	912	930	1027	1134
Antagen räntenivå + 1%	954	970	986	1003	1020	1037	1130	1232
Antagen räntenivå + 2%	1065	1080	1096	1111	1128	1144	1232	1329
Antagen räntenivå - 1%	731	749	767	786	804	824	925	1037
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	843	864	885	907	930	953	1078	1225
Antagen inflationsnivå + 2%	843	868	893	920	948	976	1133	1328
Antagen inflationsnivå - 1 %	843	856	869	882	895	909	981	1055

Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	3,50%
Intäktsränta;	0,00%
Inflation;	2,00%

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan

Unikt dokument-id:
cf3c19ff-4211-4382-ac5f-a14cf7f00030

Dokumentets fingeravtryck:
2646342479a99df506bcc4a54053561236b5899c10ddf537c3cc358c2d02c8b5182229f78e5ae85583d6e
213cfa83c037bb4ef40ca5bb9a2a4db0b64316edae2

Undertecknare

Kent Anving

E-post: anving@telia.com
Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP nummer: 94.103.201.61
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Kenth Anving (19441218****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-04 09:05:43 UTC

Maria Bengtsson

E-post: maria.bengtsson@derome.se
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 185.27.166.11
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: MARIA BENGTSSON (19710806****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-05 12:52:01 UTC

Patrik Henriksson

E-post: patrik@ekonomitjenst.se
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (desktop)
IP nummer: 79.136.10.54
IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

Undertecknad med BankID: Patrik Henriksson (19641213****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-06 07:40:39 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-07-06 07:40:39 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2022-07-06 07:40:39 UTC	Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (dator) IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-06 07:40:33 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (dator) IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-05 12:52:01 UTC	Dokumentet signerades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.27.166.11 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-05 12:51:56 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.27.166.11 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-05 12:51:38 UTC	Dokumentet lästes igenom av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.27.166.11 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-05 12:51:15 UTC	Dokumentet öppnades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.27.166.11 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:27:39 UTC	Dokumentet skrevs ut av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (dator) IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:27:23 UTC	Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (dator) IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:16:37 UTC	Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 8.1 Unknown (dator) IP nummer: 79.136.10.54 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:05:43 UTC	Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:05:38 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-04 09:02:15 UTC	Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Chrome 103.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2022-07-01 19:29:23 UTC	Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Mölnlycke, Västra Götaland County, Sweden
2022-07-01 19:09:16 UTC	Dokumentet skickades till Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.185.82.187 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2022-07-01 19:09:15 UTC	Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264 37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.185.82.187 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2022-07-01 19:09:12 UTC	Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.185.82.187 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2022-07-01 19:09:10 UTC	Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.185.82.187 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2022-07-01 19:07:32 UTC	Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.185.82.187 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrätts-föreningen krukmakaren i Höganäs, org. nr: 769638-9514.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen 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 upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Digital signering

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 Stockholm

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fb2cef8418772b7145d9a464ae044c66751a936a3372992ead8225c7fccd68e196c7c88ad1a044e8ef9f4656bb75b65ebb80786ecd6c60d7597e63f376675d0d

Bilaga till granskningsintyg för Brf Krukmakaren i Höganäs

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2020-08-31
2.	Registreringsbevis	2021-05-21
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-02-04
4.	Köpeavtal aktier	2022-02-04
5.	Köpeavtal fastighet	2022-02-01
6.	Transportköp	2022-02-07
7.	Kreditoffert Nordea	2022-06-03
8.	Indikativa räntor per 2022-06-30	2022-06-30
9.	Lantmäteriförrättning 1284-2020/52	2021-01-04
10.	Utdrag från fastighetsregistret	2022-04-11
11.	Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
12.	Bygglovsansökan	2021-03-04
13.	Information från kontrollansvarig	2022-06-28
14.	Bekräftelse av antagen amorteringsnivå	2022-06-29
15.	Amorteringsplan 60 år	odaterad
16.	Avtal fiberanslutning	2022-06-09
17.	Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
18.	Bekräftelse av tider	2022-06-08
19.	Komponentuppdelning	odaterad
20.	Försäkringsbevis	2021-12-07

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fb2cef8416772b7145d9a464ae044c66751a936a3372992ead8225c7fccd68e196c7c88ad1a044e8ef9f4656bb75b65ebb80786ecd6c60d7597e63f376675d0d

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Krukmakaren

Unikt dokument-id:
7f79fe6d-7f8c-4456-9422-e89374bf06f6

Dokumentets fingeravtryck:
fb2cef8418772b7145d9a464ae044c66751a936a3372992ead8225c7fccd68e196c7c88ad1a044e8ef9f46
56bb75b65ebb80786ecd6c60d7597e63f376675d0d

Undertecknare

Johan Widén

E-post: jw@brfexperten.se
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP nummer: 94.127.34.22
IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: JOHAN WIDÉN (19531013****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-06 14:43:32 UTC

Joakim Grönwall

E-post: joakim.gronwall@advokatdelta.se
Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartphone)
IP nummer: 83.185.33.1
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: JOAKIM GRÖNWALL (19600118****)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-07 08:23:11 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-07-07 08:23:11 UTC

Bilagor

Ekonomisk plan brf Krukmakaren i Höganäs
Fil Ekonomisk plan brf Krukmakaren.pdf
Säker länk https://app.getaccept.com/v/2dxgjb9x4wdr/gdekyj5hg5dj22/attachment/9g57rc7gvq4

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2022-07-07 08:23:11 UTC	Dokumentet signerades av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se) Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartmobil) IP nummer: 83.185.33.1 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-07-07 08:23:06 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se) Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartmobil) IP nummer: 83.185.33.1 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 16:28:27 UTC	Dokumentet öppnades av Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se) Enhet: Samsung Browser 17.0 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartmobil) IP nummer: 90.129.209.8 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 14:43:32 UTC	Dokumentet signerades av Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 14:43:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 14:29:06 UTC	Bilagan Ekonomisk plan brf Krukmakaren i Höganäs visades av Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 14:29:03 UTC	Dokumentet lästes igenom av Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 14:28:46 UTC	Dokumentet öppnades av Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.44 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.127.34.22 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2022-07-06 12:18:14 UTC	Dokumentet skickades till Johan Widén (jw@brfexperten.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-06 12:18:12 UTC	Dokumentet skickades till Joakim Grönwall (joakim.gronwall@advokatdelta.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-06 12:18:09 UTC	Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden
2022-07-06 09:32:49 UTC	Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.37 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 94.103.201.219 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.