

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) BRANDHOLMEN I NYKÖPING 4

Nyköpings kommun
Organisationsnummer 769630-7672

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 4 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens verksamhet kommer att utgöras av en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2015-09-22 och har sitt säte i Nyköpings kommun. Föreningens organisationsnummer är 769630-7672.

Föreningen har förvärvat fastigheten Målet 1 i Nyköpings kommun. Adresserna är Fotbollsvägen 26-30 i Nyköping. Bygglov och startbesked har erhållits. Byggnation sker med totalentreprenad.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Angiven anskaffningskostnad är preliminär. Skattemässiga värdet för marken är 21 559 800 kronor och 80 540 360 kronor för byggnaden, dvs totalt 102 100 160 kronor.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilken motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt bedömda byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i under månaden innan datumet för denna ekonomiska plan samt juridiskt bindande låneoffert från bank. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första upplåtelsen och inflyttningen beräknas till andra kvartalet 2020.

Kontrollansvarig för projektet är Tommy Larsson, Larsson Larsson AB (organisationsnummer (556253-5731). Vid tidpunkten för undertecknandet av denna ekonomiska plan så är den totala färdigställandegraden ca 85 %.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Målet 1 i Nyköpings kommun.

Tomtareal: 3,046 kvm

Fastigheten kommer att bebyggas av två lägenhetshuskroppar. Den större har fyra och fem våningar och den mindre har tre. Den översta våningen i båda huskropparna kan ses

som inredd vind. Inga källare. Projektet omfattar 38 stycken lägenheter. Fördelningen och storleken av lägenheterna beskrivs i detalj under rubriken E nedan. Den totala bostadsytan är sålunda 2,816 kvm BOA. Bostadslägenheternas area har uppmätts enligt SS 21054:2009. Detaljplanen antogs 2005-08-02.

Hustyp	Punkthus som flerfamiljshus.
Grundläggning	Balkar av betong.
Bjälklag	Bjälklag av betong.
Fasader	Betong.
Yttertak	Plåt.
Innertak	Betong förutom i hall och klädvård där det är gips (allt målat).
Innerväggar	Gips förutom i lägenhetsavskiljande väggar som är av betong (allt målat).
Fönster	3-glas.
Balkonger	Betong med räcken i metall och beklädnad i glas.
Uteplatser	På uteplatser ingår räcken i glas. På plan två och uppåt ingår inglasade balkonger enligt upplåtelseavtal. Till vindsvåning ingår ej inglasad balkong.
Dörrar	Entrédörrar till husen i aluminium och glas. Lägenhetsdörrarna är brandklassade (brandklass EI30) samt brandgastäta enligt SA och SM. Dörrarna är tillverkade i trälaminat med träkarm.
Lägenhetsförråd	I varje lägenhet.
Värmedistribution	Vattenburet värmesystem.
Värmeproduktion	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation.
Hiss	Personhiss.
Tomt/mark	Finplaneras (ej buskar och träd).
Övrigt	Sten/betongtrappor. Vita trälistor. Vita golvssocklar av trä. Fönsterbänkar i marmor. Vita innerdörrar. Vita och släta garderobsdörrar. Vita och släta köksluckor. Bänkskivor av trä alternativt granit (extra). Stänkskydd av kakel. Inbyggd spishäll, diskmaskin, kyl och frys. Torktumlare och tvättmaskin i varje lägenhet. Golvvärme i badrum. Tvättställ med skåp (vita och släta luckor). Vita spegelskåp/överskåp (badrum). Duschplats med termostatblandare. Vitt porslin.

Lägenheterna har kök och inbyggda garderober från Kungsäterkök/Tibrokök eller motsvarande. Vitvarorna är från Bosch eller motsvarande. Vinkyl. Köksbänk är av trälaminat alternativt granit (extra) och stänkskydd av keramiskt material. Ekparkett från Kährs eller motsvarande överallt förutom i våutrymmen som beläggs med klinker. Varje lägenhet kommer också att utrustas med en ytterdörr med elektriskt lås som kan styras via internet (mobilapp) – öppna och stänga på distans etc. Ett larm med kameror kommer också att vara installerat. Kamerorna aktiveras bara vid inbrott. Det finns 19 p-platser samt tre carportplatser tillhörande bostadsrättsföreningen.

Bostadslägenheterna värms upp med fjärrvärme (vattenburen värme i radiatorer) och elvärmeslingor från golv i badrum. Lägenheterna bedöms förbruka ca 66 kWh per kvm

och år i energiförbrukning. I skrivande stund kostar en kWh 67 öre per år så uppvärmningskostnaden för en lägenhet på 58 kvm blir då ca 212 kronor per månad. Motsvarande kostnad för en lägenhet på 75 kvm blir då ca 275 kronor och för en på 100 kvm blir den ca 367 kronor. Föreningen har ett separat sophus. Den tekniska undercentralen är placerad i den mindre bostadsbyggnaden. Bostadslägenheterna uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av eventuell uteplats, trädgård och lägenheterna invändigt. Fiber installeras med öppet nät. Bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensam sophämtning, utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd. Det är en fullvärdesförsäkring.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. 120 050 627 Kr

Summa slutlig anskaffningskostnad 120 050 627 Kr
Kr/kvm BTA 34 105 Kr

Finansiering

Nedanstående lån, insatser och upplåtelseavgifter är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt 42 282 927 Kr
Per kvm (genomsnitt) 15 015 Kr

Insatser och upplåtelse

Totalt 77 767 700 Kr
Per kvm (genomsnitt) 27 616 Kr
120 050 627 Kr

Summa finansiering

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånen.
Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet
inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Bottenlånets villkor

Använd räntesats	2,50%
Räntebindningstid	3 månader
Antal amorteringsår	100
Rak amortering	

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

Driftskostnader

Försäkring	22 528 Kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	112 640 Kr
Administrativ förvaltning	50 688 Kr
Vatten och avlopp	84 480 Kr
Löpande utvändigt underhåll ex uteplatser och trädgård	168 960 Kr
Övrigt	98 560 Kr
Summa driftskostnader	537 856 Kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser
- sophämtning

Avskrivningar

Den rena byggkostnaden per kvm BOA är	16 000 kr.
Härav följer att den totala avskrivningen per kvm och år är	160 kr.

En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat.

Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år) 60 kr.

Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år 220 kr.

Föreningen tillämpar avskrivningsmodell K3 under byggnationen och K2 därefter.

Sammanställning

År 1

<i>Kapitalkostnader</i>	SEK	SEK/kvm år
Räntekostnad	1 046 502	372
Amortering/avskrivningar	422 829	150
Avskrivning	450 560	160
Avsättning till yttre underhåll	168 960	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	537 856	191
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning	-450 560	-160
Summa årliga kostnader år	2 176 148	773
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	2 176 148	773
Summa årliga intäkter	2 176 148	773

Sammanställningen ovan avser belopp i reallt penningvärde.

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, UPPLÅTELSE, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Nr	Yta	Typ	Upplåtelse	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
4A101	2 rok	58	754 000	696 000	2,06%	44 821	3 735
4A102	2 rok	58	754 000	696 000	2,06%	44 821	3 735
4A103	2 rok	58	870 000	696 000	2,06%	44 821	3 735
4A104	2 rok	58	870 000	696 000	2,06%	44 821	3 735
4A105	3 rok	71	1 065 000	852 000	2,52%	54 867	4 572
4A106	3 rok	82	1 230 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A107	2 rok	66	856 000	792 000	2,34%	51 003	4 250
4A201	2 rok	62	868 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A202	2 rok	62	992 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A203	2 rok	62	992 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A204	2 rok	62	992 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A205	3 rok	82	1 312 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A206	3 rok	71	994 000	852 000	2,52%	54 867	4 572
4A207	3 rok	82	1 312 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A208	3 rok	75	1 200 000	900 000	2,66%	57 958	4 830
4A301	2 rok	62	930 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A302	2 rok	62	930 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A303	2 rok	62	1 054 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A304	2 rok	62	1 054 000	744 000	2,20%	47 912	3 993
4A305	3 rok	82	1 394 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A306	3 rok	71	1 207 000	852 000	2,52%	54 867	4 572
4A307	3 rok	82	1 230 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A308	3 rok	75	1 275 000	900 000	2,66%	57 958	4 830
4A401	4 rok	100	1 600 000	1 200 000	3,55%	77 278	6 440
4A402	4 rok	100	1 600 000	1 200 000	3,55%	77 278	6 440
4A403	3 rok	82	1 476 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A404	3 rok	71	1 136 000	852 000	2,52%	54 867	4 572
4A405	3 rok	82	1 476 000	984 000	2,91%	63 368	5 281
4A406	3 rok	75	1 200 000	900 000	2,66%	57 958	4 830
4A501	4 rok	119	1 562 700	1 428 000	4,23%	91 961	7 663
4A502	3 rok	72	1 260 000	864 000	2,56%	55 640	4 637
4A503	2 rok	52	910 000	624 000	1,85%	40 185	3 349
4B101	4 rok	90	1 350 000	1 080 000	3,20%	69 550	5 796
4B102	3 rok	82	1 230 000	984 000	2,91%	63 368	5 281

4B201	4 rok	90	1 440 000	1 080 000	3,20%	69 550	5 796
4B202	4 rok	90	1 260 000	1 080 000	3,20%	69 550	5 796
4B301	3 rok	72	1 116 000	864 000	2,56%	55 640	4 637
4B302	3 rok	72	1 224 000	864 000	2,56%	55 640	4 637
Totalt		2 816	43 975 700	33 792 000	100,00%	2 176 148	
Summa			77 767 700				

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna plan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid fastighetens försäljning realiserar uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.
9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 176	2 180	2 184	2 188	2 192	2 197	2 225	2 345
Driftskostnader	-538	-549	-560	-571	-582	-594	-656	-724
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-73
Driftsnetto	1 638	1 631	1 624	1 617	1 610	1 603	1 570	1 548
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 047	-1 036	-1 025	-1 015	-1 004	-994	-941	-888

och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt gällande norm; 1,429 kronor per lägenhet och år. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket är 34,928 000 kronor (4,928,000 kr i markvärde och 30,000,000 kr i fastighetsvärde).

Avskrivningar

Amorteringar	-423	-423	-423	-423	-423	-423	-423	-423
Avskrivning	-451	-451	-451	-451	-451	-451	-451	-451
Återföring avskrivning	451	451	451	451	451	451	451	451
Fondavsättning	-169	-172	-176	-179	-183	-187	-206	-227
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat*	-451	-901	-1 352	-1 802	-2 253	-2 703	-4 956	-7 209
Akkumulerat kassaflöde**	169	341	517	696	879	1 066	2 056	3 149

* När den övriga avskrivningen inte återförs.

** Inkluderar inget användande av fonden utan bara avsättningar till den över åren.

Sidans

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt från dagens 2% till 4% (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt från dagens 2,50% upp till 5,00 %.

Scenario 0: Grunden

Sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 176 148	2 179 713	2 183 562	2 187 698	2 192 129	2 196 860	2 225 229	2 335 135
Driftskostnader	-537 856	-548 613	-559 585	-570 777	-582 193	-593 836	-655 643	-723 883
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-73 083
Driftsnetto	1 638 292	1 631 100	1 623 976	1 616 921	1 609 937	1 603 024	1 569 586	1 538 169
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 046 502	-1 035 932	-1 025 361	-1 014 790	-1 004 220	-993 649	-940 795	-887 941
Amortering	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829
Avskrivningar	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560
Återföring avskrivningar	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560
Fondavsättning	-168 960	-172 339	-175 786	-179 302	-182 888	-186 545	-205 961	-227 398
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-450 560	-901 120	-1 351 680	-1 802 240	-2 252 800	-2 703 360	-4 956 160	-7 208 960
Ackumulerat kassaflöde	168 960	341 299	517 085	696 387	879 275	1 065 820	2 056 026	3 149 294

Scenario 1: Inflation

Sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 176 148	2 179 713	2 187 166	2 198 765	2 214 834	2 235 775	2 360 424	2 616 702
Driftskostnader	-537 856	-548 613	-562 328	-579 198	-599 470	-623 449	-758 521	-922 857
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-93 172
Driftsnetto	1 638 292	1 631 100	1 624 838	1 619 567	1 615 364	1 612 326	1 601 903	1 600 673

Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 046 502	-1 035 932	-1 025 361	-1 014 790	-1 004 220	-993 649	-940 795	-887 941
Amorteringar	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829
Avskrivningar	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560
Återföring avskrivningar	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560
Fondavsättning	-168 960	-172 339	-176 648	-181 947	-188 315	-195 848	-238 279	-289 903
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-450 560	-901 120	-1 351 680	-1 802 240	-2 252 800	-2 703 360	-4 956 160	-7 208 960
Ackumulerat kassaflöde	168 960	341 299	517 947	699 894	888 209	1 084 057	2 187 263	3 529 482

Scenario 2: Räntesatsen

Sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	5,00%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 186 718	2 294 934	2 401 319	2 505 877	2 608 616	2 709 541	2 806 619	3 254 532
Driftskostnader	-537 856	-548 613	-559 585	-570 777	-582 193	-593 836	-655 643	-723 883
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-73 000
Driftsnetto	1 648 862	1 746 321	1 841 733	1 935 100	2 026 423	2 115 704	2 150 976	2 457 649
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 057 073	-1 151 153	-1 243 118	-1 332 969	-1 420 706	-1 506 329	-1 522 185	-1 797 024
Amorteringar	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829	-422 829
Avskrivningar	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560	-450 560
Återföring avskrivningar	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560	450 560
Fondavsättning	-168 960	-172 339	-175 786	-179 302	-182 888	-186 545	-205 961	-227 398
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-450 560	-901 120	-1 351 680	-1 802 240	-2 252 800	-2 703 360	-4 956 160	-7 208 960
Ackumulerat kassaflöde	168 960	341 299	517 085	696 387	879 275	1 065 820	2 056 026	3 149 294

Nyköping den 12 maj 2020


Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 4



Fredrik Vinstock



Bo Ringdal



Arne Björhn

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen dat 2020-05-12 för bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 4, orgnr. 769630 - 7672 i Nyköpings kommun får härmed avge följande intyg.

Uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad. Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, då intyg erhållits från kontrollansvarig om byggnationens aktualitet.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av kalkylen;

- Uppdragsbeställning 2020-05-03
- Stadgar, brf stämma 2015-08-18
- Registreringsbevis, Bolagsverket 2020-03-24
- Fastighetsdatautdrag, Metria 2020-05-10
- Besiktningsutlåtande, Tommy Larsson 2020-05-04
- Detaljplan, antagen Nyköpings kmn 2005-02-08
- Bygglov, delstatsbesked Nyköpings kmn 2017-05-24
- Koncernstruktur och transaktionsprocess Bygga Bostäder 2020-02-17
- Kontoavstämning, Bygga Bostäder, 2020-03-30
- Avtal projekt Brandholmen, Brf / Moderna Bostads, 2019-07-04
- Taxeringsvärdeberäkning Skatteverket 2020-04-02
- Köpekontrakt/ Köpebrev Brf/ Peab Målet 2 i Nyköping, 2017-09-30
- Affärsförslag, Nordea 2020-05-05
- Ritningar Berlin Arkitekter 2018-12-20
- Aktieöverlåtelseavtal, Brandholmen Projekt 2017-09-30
- Avtal om totalentreprenad, Bygga Bostäder 2019-11-01, By
- Värdeintyg, Skandiamäklarna, 2020-05-04
- Specifikation av anskaffning, Bygga Bostäder 2020-05-13

Kalmar den 13 maj 2020



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-05-12 för **Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 4** (769630-7672) i Nyköpings kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, eftersom vi erhållit intyg från kontrollansvarig om byggnationens aktuella skede.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Bostadsrättsmarknaden är sådan att lägenheterna bedöms kunna säljas till insatser och upplåtelseavgifter enligt den ekonomiska planen,

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2020-05-13



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

▪ Uppdragsbeställning	Brf Brandholmen i Nyköping 4	2020-05-03
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämma	2015-08-18
▪ Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2020-03-24
▪ Fastighetsdatautdrag	Metria	2020-04-24
▪ Status för Brandholmen 4	Tommy Larsson, KA	2020-05-04

▪ Detaljplan, antagande	Nyköpings kommun	2005-02-08
▪ Bygglövs med delstartbesked	Nyköpings kommun	2017-05-24
▪ Nybyggnadskarta	Nyköpings kommun	2017-05-14
▪ Ritningar	Berlin Arkitekter	2018-12-20
▪ Kontoavstämning	Bygga Bostäder	2020-03-30
▪ Koncernstruktur, transakt.proc.	Bygga Bostäder	2020-02-17
▪ Avtal projekt Brandholmen	Brf,4 st/Maderna Bostads****	2019-07-04
▪ Köpekontrakt	Brf / Peab Målet 2 i Nyköping*	2017-09-30
▪ Köpebrev	Brf / Peab Målet 2 i Nyköping*	2017-09-30
▪ Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Brandholmen Projekt.***	2017-09-30
▪ Avtal om totalentreprenad	Brf / CHR Bygga Bostäder **	2019-11-01
▪ Taxeringsvärdesberäkning	Bygga Bostäder/SKM	2020-04-02
▪ Affärsförslag (låneoffert)	Nordea	2020-05-05
▪ Intyg	Skandiamäklarna	2020-05-04
▪ Specifikation av anskaffning*****	Bygga Bostäder	2020-05-13

1*) uä till Bostadsbolaget Brandholmen 4 AB

2*) CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB/Finess Bygg & Plattsättning i Stockholm AB

3*) Brandholmen Projektgrossist 4 AB

4*) AB, CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB

5*) anskaffningskostnad