

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Stenbro i Nyköping
Organisationsnummer 769640–0154
Nyköping

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stenbro i Nyköping som har sitt säte i Nyköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-05-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation upprättat föreningens hus, 16 stycken radhus i två plan på fastigheten Nyköping Kyrkvärden 2.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2022 samt beräknade anskaffningskostnader.

Bostadsrättsföreningen Stenbro i Nyköping, (769640-0154) har förvärvat fastigheten Nyköping Kyrkvärden 2 genom att förvärva samtliga aktier i Stenbro Projekt AB, (559309-1225) den 22-04-28. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten blivit direktägd av föreningen, 22-04-28. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan Svensk Husproduktion Projekt AB (559001-3487) och Stenbro Projekt AB (559309-1225) den 22-04-28. Föreningen tog sedan över totalentreprenadavtalet den 22-04-28.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Upplåtelse beräknas ske i november/december 2022 och inflytt i slutet av maj 2023. Insatsgaranti tecknas genom Gar-Bo.

Samtliga eventuellt osålda lägenheter kommer förvärfvas av Svensk Husproduktion Projekt AB (559001-3487) inom 6 månader från tillträdesdagen (samt kompensera föreningen för avgifter och eventuella räntekostnader under tiden). Svensk Husproduktion Projekt AB har även utställt en kompensation motsvarande 1000 kr per lägenhet och månad i två år.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Nyköping Kyrkvärden 2) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på mellanskillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet. Den latenta skatten på realisationsvinsten är 1 420 000 kr (utgår endast om föreningen avyttrar fastigheten). Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos TryggHansa (Fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning/ar	Nyköping Kyrkvärden 2
Adress	Erlandssons väg 14A-D, 16A-D, 18A-D & 20 A-D
Tomtens areal	4 810 kvm
Bostadsarea	ca 2 048 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	16 radhus i två plan i anslutning till varandra
Byggår	2021-22
Antal bostadslägenheter	16 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken



Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Undermätare i respektive lägenhet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Värmepump, frånluftsvärme från Nibe
Ventilation	Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet samt gästparkering
Bredband	Fiber

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts & Trä
Yttertak	Betongpannor
Ytterdörr	Standarddörr
Fönster	Trä/Aluminium
Balkong	Trä med målade räcken av smide och trallgolv

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i sten
Hall	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Marbodalkök
Målade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Fläkt
Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel och spegelskåp över tvättstället
Kommod
Duschväggar och badkar
Tvättmaskin och torktumlare
2 Klädskåp/förråd inne i lägenheten och 2 utvändiga förråd

Bad/tvätt/wc

Förvaring

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	71 156 000
Kompensation i 2 år (1000 kr/lgh)	384 000
Likvidreserv	100 000
Totalkostnad	71 640 000

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	24 832 000
Markvärde	5 728 000
Totalt	30 560 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	22 300 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,10%
Amortering	0,50%
Belopp amortering per år	111 500
Räntekostnad år 1	914 300
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 025 800

*Offfererad ränta från Danske Bank, 2022-10-06: 3 mån-2,918%, 1år-3,79%, 3år-4,54%

Finansiering	
Insatser	49 340 000
Föreningens lån	22 300 000
Summa finansiering	71 640 000

Nykeltal, kr per kvm BOA	
Totalkostnad per kvm	34 980
Lån per kvm	10 889
Genomsnittsinnsats per kvm	24 092
Årsavgift per kvm	634
Driftskostnader per kvm	121
Tillägg	38
Underhållsavsättning + amortering per kvm	104
Kassaflöde per kvm	50



F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 048

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	578 189
Räntor	914 300
Summa finansiella kostnader:	1 492 489

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel (ej hushålls) (beräknat utifrån 2,50 kr/kWh)	12 000	6
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna (undermätare)	76 800	38
Avfall (miljöhus)	25 000	12
Värme/varmvatten - bekostas av brhavarna (hushållsel)	0	0
Fastighetsförsäkring	32 000	16
Fastighetsskötsel	16 000	8
Ekonomisk Förvaltning	35 000	17
Arvode (revisor+styrelse)	20 000	10
Löpande underhåll/diverse/mätning	30 000	15
Summa drift:	246 800	121

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden

Underhållsfondering	
Underhållsfond	102 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §9

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	348 800
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 297 800
Tillägg VA	76 800
Summa intäkter:	1 374 600

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg VA kr/mån*	Avgift (efter kompensation) kr/mån	Andelstal
1	Erlandssons väg 14 A	5	128	3 095 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
2	Erlandssons väg 14 B	5	128	2 995 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
3	Erlandssons väg 14 C	5	128	3 195 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
4	Erlandssons väg 14 D	5	128	3 095 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
5	Erlandssons väg 20 A	5	128	3 095 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
6	Erlandssons väg 20 B	5	128	2 995 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
7	Erlandssons väg 20 C	5	128	2 995 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
8	Erlandssons väg 20 D	5	128	3 095 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
9	Erlandssons väg 18 D	5	128	3 150 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
10	Erlandssons väg 18 C	5	128	3 045 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
11	Erlandssons väg 18 B	5	128	3 050 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
12	Erlandssons väg 18 A	5	128	3 250 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
13	Erlandssons väg 16 D	5	128	3 095 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
14	Erlandssons väg 16 C	5	128	2 995 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
15	Erlandssons väg 16 B	5	128	3 200 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
16	Erlandssons väg 16 A	5	128	2 995 000	81 113	6 759	400	5 759	0,0625
16 lgh			2 048	49 340 000	1 297 800	108 150	6 400		1,0000

*Förklaring till avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/v.vatten, VA, samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme, varmvatten (värmepump).
2. Bostadsrättshavaren bekostar eget abonnemang för TV/bredband via Telia.
3. VA bekostas som ett tillägg på avgiften efter förbrukning (undermätare). Det beräknade tillägget är en schablon och den individuella förbrukning kan avvika. VA-kostnaden inkluderar samtliga avgifter och skatter som belastar föreningen.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att vattna upplåten mark under garantitiden (de första två åren)

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken. Eftersom föreningen är liten förväntas bostadsrättshavare ta ett aktivt ansvar för förvaltningen av föreningens hus.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 048	Rak amortering 0,5% år 1-3 sedan 1%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		3,00%	3,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	22 300 000	22 188 500	22 077 000	21 965 500	21 742 500	21 519 500	20 404 500	19 289 500
KOSTNADER								
Ränta	914 300	909 729	905 157	900 586	891 443	882 300	836 585	790 870
Avskrivningar	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189
Driftkostnader	246 800	252 970	259 294	265 777	272 421	279 232	315 925	357 440
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	221 206
Summa kostnader	1 739 289	1 740 888	1 742 640	1 744 551	1 742 053	1 739 720	1 730 698	1 947 705
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	634	653	672	692	710	728	823	931
Årsavgifter	1 297 800	1 336 734	1 376 836	1 418 141	1 453 595	1 489 934	1 685 724	1 907 242
Tillägg VA	76 800	78 720	80 688	82 705	84 773	86 892	98 310	111 229
Summa intäkter	1 374 600	1 415 454	1 457 524	1 500 846	1 538 367	1 576 827	1 784 035	2 018 471
Årets resultat	-364 689	-325 434	-285 116	-243 705	-203 685	-162 893	53 336	70 766
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-364 689	-325 434	-285 116	-243 705	-203 685	-162 893	53 336	70 766
Återföring avskrivningar	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189
Amorteringar lån	-111 500	-111 500	-111 500	-223 000	-223 000	-223 000	-223 000	-223 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	1,02%	1,03%	1,04%	1,09%	1,16%
Betalnetto före avs. till underhållsfond	102 000	141 256	181 573	111 484	151 504	192 296	408 525	425 955
Avsättning till yttre underhåll	-102 000	-104 550	-107 164	-109 843	-112 589	-115 404	-130 569	-147 726
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	0	36 706	74 409	1 641	38 915	76 892	277 957	278 229
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa	202 000	343 256	524 828	636 312	787 816	980 112	2 581 860	5 109 665
Ackumulerad yttre underhållsfond	102 000	206 550	313 714	423 557	536 146	651 549	1 273 314	1 976 783



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
<i>Inflationsantagande</i>	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Kapitalskuld</i>	22 300 000	22 188 500	22 077 000	21 965 500	21 742 500	21 519 500	20 404 500	19 289 500
KOSTNADER								
Ränta	1 137 300	1 131 614	1 125 927	1 120 241	1 108 868	1 097 495	1 040 630	983 765
Avskrivningar	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189
Driftkostnader	246 800	254 204	261 830	269 685	276 427	283 338	320 571	362 696
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	221 206
Summa kostnader	1 962 289	1 964 007	1 965 946	1 968 115	1 963 484	1 959 021	1 939 389	2 145 856
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	634	653	672	692	710	728	823	931
Årsavgifter	1 297 800	1 336 734	1 376 836	1 418 141	1 453 595	1 489 934	1 685 724	1 907 242
Tillägg VA	76 800	79 104	81 477	83 921	86 019	88 170	99 756	112 865
Summa intäkter	1 374 600	1 415 838	1 458 313	1 502 063	1 539 614	1 578 104	1 785 480	2 020 107
Årets resultat	-587 689	-548 169	-507 633	-466 052	-423 870	-380 917	-153 909	-125 749
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-587 689	-548 169	-507 633	-466 052	-423 870	-380 917	-153 909	-125 749
Återföring avskrivningar	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189	578 189
Amorteringar	-111 500	-111 500	-111 500	-223 000	-223 000	-223 000	-223 000	-223 000
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	1,02%	1,03%	1,04%	1,09%	1,16%
Betalnetto före avsättn till underhållsfonc	-121 000	-81 480	-40 944	-110 863	-68 681	-25 728	201 280	229 440
Avsättning till yttre underhåll	-102 000	-105 060	-108 212	-111 458	-114 245	-117 101	-132 489	-149 899
Betalnetto efter avsättn till underhållsfonc	-223 000	-186 540	-149 156	-222 321	-182 925	-142 829	68 791	79 541
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	756	756	757	813	811	809	800	895
Ränta +2%	867	867	867	923	920	916	902	991
Inflation +1%	644	647	649	708	708	709	716	844
Inflation +2%	644	648	652	712	714	717	734	896



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel (uppvärmning/varmvatten via värmepump som går på lägenhetens el).
2. Föreningen har ett abonnemang för VA och varje bostadsrättslägenhet har undermätare, förbrukning mäts separat och debiteras av föreningen (inklusive fasta avgifter och skatter).
3. Varje bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbro i Nyköping



Anna Bjerke



Annelie Hellberg



Henrik Jakobsen

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stenbro i Nyköping, 769640-0154, Nyköping kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Stenbro i Nyköping, 769640-0154

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Stenbro i Nyköping, 2022-11-16
- Stadgar registrerade, 2021-05-27
- Fastighetsutdrag Nyköping Kyrkvärden 2, 2022-10-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Svensk Husproduktion Projekt Holding AB / Brf Stenbro i Nyköping, 2022-04-28
- Köpebrev fastighet, Nyköpings kommun / Svensk Husproduktion Mark AB, 2022-03-08
- Transportköp fastighet, Svensk Husproduktion Mark AB / Stenbro Projekt AB, 2022-04-19
- Transportköp fastighet, Stenbro Projekt AB / Brf Stenbro i Nyköping, 2022-04-28
- Totalentreprenadavtal, Svensk Husproduktion Projekt AB / Stenbro Projekt AB, 2022-04-28
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2022-04-28
- Beslut bygglov Nyköpings kommun, 2021-01-12
- Beslut om startbesked, 2022-04-20
- Finansieringsoffert Danske bank, 2022-10-06
- Mail angående försäkring, Trygg-Hansa genom Nordic Försäkring & Riskhantering AB, 2022-09-26
- Offert ekonomisk förvaltning, Interesta, 2022-11-07
- Offert insatsgaranti, Gar Bo försäkring, 2022-10-12
- Energimätning Infometric broschyr
- Garanti osålda lägenheter samt kompensation, Svensk Husproduktion Projekt AB, 2022-11-18
- Värdeintyg Våningen & Villan, 2022-11-17
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Stenbro i Nyköping, 769640-0154.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Stenbro i Nyköping, 769640-0154

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2022-11-16
- Stadgar registrerade, 2021-05-27
- Fastighetsutdrag Nyköping Kyrkvärden 2, 2022-10-28
- Aktieöverlåtelseavtal, Svensk Husproduktion Projekt Holding AB / Brf Stenbro i Nyköping, 2022-04-28
- Köpebrev fastighet, Nyköpings kommun / Svensk Husproduktion Mark AB, 2022-03-08
- Transportköp fastighet, Svensk Husproduktion Mark AB / Stenbro Projekt AB, 2022-04-19
- Transportköp fastighet, Stenbro Projekt AB / Brf Stenbro i Nyköping, 2022-04-28
- Totalentreprenadavtal, Svensk Husproduktion Projekt AB / Stenbro Projekt AB, 2022-04-28
- Överlåtelse Totalentreprenadavtal, 2022-04-28
- Bygglov, 2021-01-12
- Startbesked, 2022-04-20
- Finansieringsoffert Danske bank, 2022-10-06
- Offert ekonomisk förvaltning, Interesta, 2022-11-07
- Offert insatsgaranti, Gar-Bo, 2022-10-12
- Energimätning
- Garanti osålda lägenheter och kompensation, Svensk Husproduktion Projekt AB, 2022-11-18
- Värdeintyg Våningen & Villan, 2022-11-17
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



Verifikat

Transaktion 09222115557481982228

Dokument

Ek.plan_Brf Stenbro i Nyköping

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-11-22 16:43:23 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2022-11-24 10:55:54 CET (+0100)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Anna Bjerke (AB)

Styrelsen

anna.bjerke@svenskhusproduktion.se



Signerade 2022-11-24 09:53:20 CET (+0100)

Annelie Hellberg (AH)

Styrelsen

Annelie.hellberg@gmail.com



Signerade 2022-11-23 17:27:38 CET (+0100)

Henrik Jakobsen (HJ)

Styrelsen

henrik@jproperties.se



Signerade 2022-11-24 08:41:45 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2022-11-24 10:55:54 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2022-11-24 10:40:00 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557481982228

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

