

7 september 2022

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**STORSEGLET I
NYNÄSHAMN**

NYNÄSHAMN KOMMUN

ORG NR: 769637-4375



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Storseglet i Nynäshamn, org. nr. 769637-4375, i Nynäshamn kommun som registrerats hos Bolagsverket (2019-04-15) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen uppför 28 st bostadsrättslägenheter som radhus i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under maj 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske etappvis med start under kvartal 3 2022. Upplåtelse beräknas ske med början i september 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 2,6 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Skonaren 67 i Nynäshamns kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Riggvägen 1 – 15, Ruffvägen 2 - 14, Skotvägen 1 – 6 149 35 Nynäshamn
Fastighetens areal:	12 558 kvm
Bostadsarea :	3 581 kvm uppmätt på ritning
Bygglov:	Daterat 2019-05-16

Bebyggelsen utgörs av 7 stycken huskroppar med sammanlagt 28 stycken bostäder i storlekarna 120 och 137 kvm i 2-plan. Förutom bostadshusen uppförs komplementbyggnader i form av teknikhus.

Tomtmark/trädgård

För respektive bostad ingår i upplåtelsen trädgård i varierande storlek samt altan av trätrall på bostädernas fram- och baksida. Samtliga bostäder har en grusad gång till respektive entré. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Parkering sker på gemensamma områden (1 parkeringsplats/bostad samt 16 stycken besöksplatser) och med möjlighet med angöring framför egen bostad. Gemensamma parkeringar anläggs med asfalt, angöringsplats har grus som underlag. Till bostäderna ingår även ett isolerat utomhusförråd placerat längs med sidan av huskropparna.

Det finns fyra stycken områden för sophantering av matavfall och hushållssopor inom fastigheten samt en större anläggning för sopsortering vid infarten till fastigheten. De sistnämnda ingår i en gemensamhetsanläggning som delas med Brf Förseglet.

Det finns en stor lekplats och en grillplats som ingår i gemensamhetsanläggningen med Brf Förseglet.

På föreningens fastighet finns även två stycken teknikhus.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Förseglet. Följande anläggningar ingår i gemensamhetsanläggningen:

- alla lokala gator, GC-väg och gångvägar, inklusive gatubelysning
- gemensamma parkeringar
- lekplats
- grillplats
- sopstationer

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade takkassetter med betongpannor
Fasad	Stående träpanel
Dörrsnickerier	NorDan, glasad entrédörr
Fönster	Aluminiumklädda träfönster, inåtgående med 3-glas av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Från Bosch i rostfritt.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump från Nibe
Ventilation	Ventilation med tilluft via freshventiler i yttervägg
TV/data/tele	Lägenheterna är anslutna till fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Betongpannor
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Parkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Parkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Bad, WC/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Parkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Parkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Båtmasten mark i Nynäshamn AB samt genom tilläggsköpeskilling enligt aktieöverlåtelseavtal som erläggs vid upplåtelse	21 300 000 kr
	720 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 140 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	114 320 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	136 340 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	41 720 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	94 620 000 kr
Summa beräknad finansiering	134 340 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	18 774 000	Rörlig	2,47	rak 120 år	463 718	156 450	620 168
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 907 000	1 år	3,81	rak 120 år	529 857	115 892	645 749
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	9 039 000	5 år	4,22	rak 120 år	381 446	75 325	456 771
Summa lån	41 720 000	snitt	3,30%		1 375 021	347 667	1 722 688
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	94 620 000						
Föreningens projektkostnad	136 340 000						
Kapitalutgifter					1 375 021	347 667	1 722 688
Driftskostnader, föreningens gemensamma					98 kr/m2 BOA		350 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m2 BOA		143 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							2 215 688

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 41 72 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 3,30 %	1 375 021
Amortering 120 år	347 667

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 722 688**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	143 000
Driftkostnader och övriga kostnader	350 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 390 000 kr	

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **2 215 688**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 140 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SBABs offert daterad 2022-09-01 som grund och med ett påslag på räntan om 0,4 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförväret) 114 320 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 953 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	50 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	15 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Övriga förvaltningskostnader	
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	30 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	75 000
Sopning av gata, sandning/snörojning	25 000
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
<i>Skötsel</i>	
Fastighetsskötsel	10 000
Löpande underhåll	10 000
Trädgård, gemensamma ytor	15 000
Gemensamhetsanläggning	30 000
Driftsreserv	20 000
Summa	350 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge september 2022.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme och hushållsel, vatten samt data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 3 581 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	38 073 (31 678 kr/bta)
Belåning (slutfinansiering)	11 650
Insats	26 423
Årsavgift, snitt	619
Föreningens driftkostnad	98
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	166
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	266
Amortering	97

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet i kr utifrån andelstal (137 kvm)	1 574 881
Lån per lägenhet i kr utifrån andelstal (120 kvm)	1 416 436
Belåningsgrad i förhållande till anskaffningskostnad	30,6%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 28 st lägenheter

2 215 688

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

2 215 688

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
08-1001	137	3 500 000	25 547	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
08-1002	137	3 450 000	25 182	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
08-1003	137	3 650 000	26 642	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
09-1001	137	3 600 000	26 277	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
09-1002	120	3 200 000	26 667	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
09-1003	120	3 300 000	27 500	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
09-1004	137	3 500 000	25 547	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
10-1001	137	3 550 000	25 912	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
10-1002	120	3 290 000	27 417	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
10-1003	120	3 390 000	28 250	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
10-1004	120	3 290 000	27 417	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
10-1005	120	3 390 000	28 250	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
10-1006	120	3 290 000	27 417	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
10-1007	137	3 600 000	26 277	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
11-1001	120	3 250 000	27 083	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
11-1002	120	3 300 000	27 500	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
11-1003	120	3 200 000	26 667	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
11-1004	137	3 500 000	25 547	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
12-1001	137	3 450 000	25 182	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
12-1002	120	3 290 000	27 417	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
12-1003	120	3 240 000	27 000	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
12-1004	137	3 400 000	24 818	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
13-1001	137	3 400 000	24 818	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
13-1002	137	3 450 000	25 182	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
13-1003	137	3 400 000	24 818	3,7749%	83 640	6 970	611	625	558	536	167	8 855
14-1001	120	3 250 000	27 083	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
14-1002	120	3 100 000	25 833	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
14-1003	120	3 390 000	28 250	3,3951%	75 225	6 269	627	547	489	469	167	7 941
BOA	3 581	94 620 000		100,00%	2 215 688							
Antal	28											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 375	1 364	1 352	1 341	1 329	1 518	1 643	1 568
Amortering ²⁾	348	348	348	348	348	348	348	348
Driftskostnader ⁴⁾	350	357	364	371	379	386	427	471
Fastighetsavgift								290
Summa årsutbetalningar	2 073	2 068	2 064	2 060	2 056	2 252	2 417	2 677
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	2 216	2 260	2 305	2 351	2 398	2 446	2 701	2 982
Årsavgifter kr/m ²	619	631	644	657	670	683	754	833
Årets nettobetalningar	143	192	241	292	343	195	284	305
Föreningens kassa								
Ingående saldo	140							
Kassabehållning ⁶⁾	283	475	716	1 008	1 350	1 545	1 759	3 813
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	143	290	442	598	759	924	426	1 392

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 375	1 364	1 352	1 341	1 329	1 518	1 643	1 568
Avsättning underhållsfond ³⁾	143	146	149	152	155	158	174	192
Driftskostnader ⁴⁾	350	357	364	371	379	386	427	471
Fastighetsavgift								290
Avskrivning byggnader 120 år	953	953	953	953	953	953	953	953
Summa årskostnader	2 821	2 819	2 818	2 817	2 816	3 015	3 197	3 474
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	2 216	2 260	2 305	2 351	2 398	2 446	2 701	2 982
Bokföringsmässigt resultat	-605	-559	-513	-465	-417	-568	-496	-492
Ackumulerat resultat	-605	-1 164	-1 677	-2 142	-2 560	-3 128	-5 378	-7 275

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,30%, år 6-10 3,80% och år 11-16 4,30%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgifterna kan komma att öka ytterligare kommande år för att möta avsättningen till underhållsfonden och fastighetsavgiften.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,4 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 3,30%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	502	619	735
2	516	631	747
3	529	644	758
4	543	657	770
5	557	670	782
6	571	683	795
11	647	754	861
16	731	833	935

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	619	619	619
2	630	631	632
3	641	644	647
4	652	657	661
5	664	670	676
6	676	683	691
11	738	754	771
16	807	833	862

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 137 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	15 961 / 1 330
1 % högre ränta, tillkommer	15 961 / 1 330
2 % högre ränta, tillkommer	31 922 / 2 660
3 % högre ränta, tillkommer	47 883 / 3 990

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Storseglet i Nynäshamn och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 94 620 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORSEGLET I NYNÄSHAMN

Göran Olsson

Bo Wolwan

Markus Hellberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Storseglet i Nynäshamn, med org.nr 769637-4375, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. 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, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-02-18

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2019-05-16

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av bostadslägenheter på fastigheten Skonaren 67, Nynäshamns kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Föreningen dat. 2021-06-15

Köpekontrakt och köpebrev tecknade mellan Odysseus Mark AB och Båtmasten mark i Nynäshamn AB avseende fastigheten Skonaren 67, Nynäshamn kommun dat. 2021-06-01

Transportköp av ovan markköp dat. 2021-06-10

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Båtmasten mark i Nynäshamn AB tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 25 AB och Föreningen dat. 2020-06-04

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-31

Uppdaterade räntor dat. 2022-09-01

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557477073675

Dokument

Brf Storseglet i Nynäshamn ek plan och intyg
Huvuddokument
15 sidor
*Startades 2022-09-13 13:31:33 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2022-09-13 15:27:53 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)
Gar-Bo Besiktning
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2022-09-13 15:27:53 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)
max.stea@gar-bo.se
Signerade 2022-09-13 15:11:47 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)
goran.olsson@mrbostadsratt.se
Signerade 2022-09-13 15:04:50 CEST (+0200)

Bo Wolwan (BW)
epost@wolwan.se
Signerade 2022-09-13 14:03:33 CEST (+0200)

Markus Hellberg (MH)
markus.hellberg@obos.se
Signerade 2022-09-13 13:33:43 CEST (+0200)

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>

