

2023021602079

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Sundsvik

Org. nr. 769640-8702
Nykvarn kommun

original!

JJ AB

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

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

Bilaga

- 1 EKONOMISK PROGNOZ**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

3. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Sundsvik med org.nr 769640-8702, registrerat hos Bolagsverket 2022-02-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Bygglov beviljades 20221201-20221219

Föreningen har erhållit finansiering från SoliFast.

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

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Sundsör 2:58-2:81 ("Fastigheten")
Kommun:	Nykvarn
Ort:	Sundsvik
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	31.070 kvm
Detaljplan:	Sundsör 2:1 (Sundsviks Ängar)
Adress:	Storkärrsvägen, Fältvägen, Gärdesvägen och Hagvägen

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2023
Typ av hus:	Småhus bestående av radhus
Boarea:	3 240 kvm
Antal lägenheter:	24 lägenheter
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 8 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på båda planen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

24 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

24 radhus (135 kvm)	3 240 kvm
Totalt bostadareal	3 240 kvm

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

Inredning i bostadslägenheterna

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

1.4 Gemensamma anordningar mm

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

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

1.7 Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltare:
SBC.
Box 226
851 04 Sundsvall

1.8 Bredband

Föreningen kommer vara uppkopplad till bredbandstjänster via Open Infra AB. Beställs och betalas av medlem.

1.9 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2022-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	21 241 000	0	21 241 000
Byggnad, kr	52 992 000	0	52 992 000
Totalt, kr	74 233 000	0	74 233 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2022. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under februari 2023.
Tillträde till lägenheterna beräknas att ske under augusti-september 2023.

För varje lägenhet framgår tillträdesdatum enligt upplåtelseavtal.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheterna förvärvades 2022-12-29 genom att föreningen förvärvade aktierna i Platsoptimera Nykvarn Etapp 2 AB (org. nr 559330-9304) som ägde fastigheterna Nykvarn Sundsör 2:58-2:81. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna kommer samintecknas för utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

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

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

Köpeskilling fastighet och aktier *	43 607 542 kr
Entreprenadkostnad **	71 839 380 kr
Byggherrekostnader ***	1 296 078 kr
Summa uppförandekostnad	116 743 000 kr
Dispositionsfond	30 000 kr
Summa att finansiera	116 773 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 16 294 521 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, byggnadskreditivräntor mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 116 743 000 kronor, i en garantiutfästelse från PH Projektbolag 2 AB (org.nr 559286-3731). PH Projektbolag 2 AB alternativt Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740-3760) garanterar även förvärvet av eventuella ej upplåtna bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	85 750 000 kr
Beräknade nya lån *	31 023 000 kr
Summa finansiering	116 773 000 kr

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan om en 0,7 % per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		1 240 920 kr
Amorteringar		217 161 kr
Driftkostnader **		258 807 kr
Administration	33 000 kr	
Revision	23 000 kr	
Försäkring	47 000 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	20 000 kr	
GA & Samfällighet	12 000 kr	
VA (kallvatten)	120 000 kr	
Oförutsett	3 807 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		64 800 kr
Summa kostnader		1 781 688 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 4,0% enligt ränteindikationsoffert från SoliFast.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

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

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

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *	1 661 688 kr
Årsavgift vatten	120 000 kr
Summa intäkter	1 781 688 kr

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets-nummer	Hustyp	Area, m ²	Antal RoK ¹⁾	Andelstal i % ²⁾	Insats, kr	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad ³⁾	Årsavgift vatten ⁴⁾
29	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	665 000	3 565 000 kr	69 237	5 770	5 000
30	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	695 000	3 595 000 kr	69 237	5 770	5 000
31	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	765 000	3 665 000 kr	69 237	5 770	5 000
32	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	565 000	3 465 000 kr	69 237	5 770	5 000
33	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
34	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	665 000	3 565 000 kr	69 237	5 770	5 000
35	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	665 000	3 565 000 kr	69 237	5 770	5 000
36	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
37	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
38	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
39	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
40	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
41	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	645 000	3 545 000 kr	69 237	5 770	5 000
42	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
43	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	595 000	3 495 000 kr	69 237	5 770	5 000
44	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	695 000	3 595 000 kr	69 237	5 770	5 000
45	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	645 000	3 545 000 kr	69 237	5 770	5 000
46	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	695 000	3 595 000 kr	69 237	5 770	5 000
47	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	745 000	3 645 000 kr	69 237	5 770	5 000
48	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	745 000	3 645 000 kr	69 237	5 770	5 000
49	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	765 000	3 665 000 kr	69 237	5 770	5 000
50	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	820 000	3 720 000 kr	69 237	5 770	5 000
51	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	795 000	3 695 000 kr	69 237	5 770	5 000
52	Friliggande	135	5	4,17%	2 900 000	820 000	3 720 000 kr	69 237	5 770	5 000
Justering av andelstal				0,00%						
Summa		3 240		100,00%	69 600 000	16 150 000	85 750 000	166 1688		120 000

¹⁾ Rok = Rum och Kök.

²⁾ Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁴⁾ Schablon beräkning av kall- och varmvatten med ca 150 m³ per år och lägenhet. Faktisk avläsning kommer att ske.

Uppskattade kostnader i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften.

Hushållsavfall	250 kr/mån
Hushållsel inkl värme	900 kr/mån
Hemförsäkring	300 kr/mån
Bredband	500 kr/mån

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

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	36 032 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	26 466 kr/kvm
Belåning	9 575 kr/kvm
Årsavgift inkl vatten	550 kr/kvm
Driftkostnad	80 kr/kvm
Amortering	67 kr/kvm
Reparationsfond	20 kr/kvm
Avskrivning	222 kr/kvm
Kassaflöde	20 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

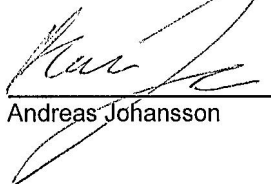
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 2022-12-29

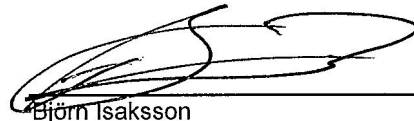
Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Sundsvik



Per Johansson Enlund



Andreas Johansson



Björn Isaksson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 661 688	1 694 922	1 728 820	1 763 397	1 798 665	1 834 638	2 025 588	2 236 413
Årsavgift Vatten	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Årsavgift kr/m ²	513	523	534	544	555	566	625	690
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	550	561	572	584	595	607	670	740
Summa intäkter	1 781 688	1 817 322	1 853 668	1 890 742	1 928 556	1 967 128	2 171 868	2 397 917
Kapitalkostnader								
Räntor	1 240 920	1 232 234	1 223 547	1 214 861	1 206 174	1 347 174	1 298 313	1 388 279
Amortering	217 161	217 161	217 161	217 161	217 161	217 161	217 161	217 161
Summa ränta och amortering	1 458 081	1 449 395	1 440 708	1 432 022	1 423 335	1 564 335	1 515 474	1 605 440
Driftkostnader - Summa	258 807	263 983	269 263	274 648	280 141	285 744	315 484	348 320
Föreningens gemensamma	138 807	141 583	144 415	147 303	150 249	153 254	169 205	186 816
Vatten	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991	87 212
Ackumulerad fondavsättning	64 800	130 896	198 314	267 080	337 222	408 766	788 533	1 207 826
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift ¹⁾								286 638
Summa	0	0	0	0	0	0	0	286 638
Avskrivning	718 394	718 394	718 394	718 394	718 394	718 394	718 394	718 394
Betalningsnetto	64 800	103 944	143 697	184 072	225 080	117 049	340 910	157 519
Ackumulerad kassa	94 800	198 744	342 441	526 513	751 593	868 642	2 118 540	4 116 198
Resultat	-436 433	-397 289	-357 536	-317 161	-276 153	-384 184	-160 323	-343 713
Summa kostnader	1 781 688	1 779 474	1 777 389	1 775 436	1 773 618	1 921 623	1 909 949	2 327 610
Årets resultat ²⁾	-436 433	-397 289	-357 536	-317 161	-276 153	-384 184	-160 323	-343 713
Ack resultat	-436 433	-833 722	-1 191 257	-1 508 418	-1 784 571	-2 168 755	-3 425 021	-3 933 527
Låneskuld	31 023 000	30 805 839	30 588 678	30 371 517	30 154 356	29 937 195	28 851 390	27 765 585

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:
 Medelränta år 1-5 är 4,0%, år 6-15 är 4,5% och år 16 är 5,0%.
 Amortering sker med rak amorteringsplan om 0,70% per av låneskuld år 1.
 Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 8.874 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.
 Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNEN I SUNDSVIK

Bilaga Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	550	561	572	584	595	607	670	740
Antagen räntenivå + 1%	646	656	667	677	688	700	759	826
Antagen räntenivå + 2%	741	751	761	771	781	792	848	911
Antagen räntenivå - 1%	454	466	478	490	502	515	581	654
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	550	562	574	587	600	613	683	775
Antagen inflationsnivå + 2%	550	563	576	590	604	618	696	815
Antagen inflationsnivå - 1%	550	560	570	580	591	602	659	709

Ovanstående känslighetsprognos beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-5: 4,0%, år 6-15: 4,5% och från år 16: 5,0%

Antagen inflationsnivå 2,0%

Intyg

Bilaga 3.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Kvarnen i Sundsvik, med org.nr. 769640-8702 får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

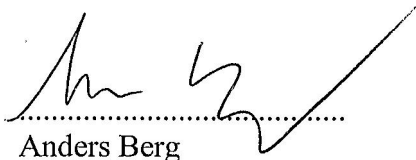
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

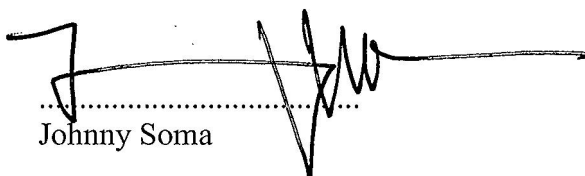
Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur. 2023-02-15


.....
Anders Berg


.....
Johnny Soma

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

~~(Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift)~~

Underskrifter är
i original.

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Kvarnen i Sundsvik,
org. nr. 769640-8702.**

2023021602091


Registreringsbevis Brf Kvarnen i Sundsvik 2022-02-14,
registreringsbevis PH Projektbolag 2 AB 2022-09-12,
registreringsbevis Panghus Entreprenad AB 2021-09-24,
stadgar registrerade 2022-02-14,
beräkning av de uppskattade taxeringsvärdena och värde områden småhus odaterad,
ränteoffert SoliFast 2023-01-27,
bygglov beslut Nykvarns kommun 2022-12-01—2022-12-19,
tomtlista 2022-07-05,
underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning 2022-09-20,
avskrivningsunderlag mail 2023-02-10,
ansökan om lagfart 2023 med bilagor,
anskaffningskostnad och avräkningsnota 2022-12-29,
entreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Kvarnen i Sundsvik och Panghus Entreprenad AB
2022-12-29,
aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Kvarnen i Sundsvik och PH Projektbolag 2 AB 2022-12-29,
köpebrev mellan PH Platsoptimera 3 AB och Platsoptimera Nykvarn Etapp 2 AB
2022-12-29,
intyg/transportöverlåtelse från Platsoptimera Nykvarn Etapp 2 AB till Brf Kvarnen i
Sundsvik 2022-12-29,
protokoll föreningsstämma slutlig kostnad 2022-12-29,
garanti och utfästelse PH Projektbolag 2 AB 2022-12-29.

RS / MB

Protokoll från extra föreningsstämma 2022-12-29 i Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Sundsvik,
org.nr 769640-8702

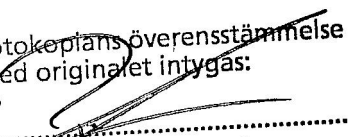
2023021602073

- 1. Öppnande av stämman**
Björn Isaksson hälsar alla välkomna och öppnar stämman.
- 2. Godkännande av dagordningen**
följer stadgarna, godkänns.
- 3. Val av ordförande**
Stämman väljer Björn Isaksson att leda dagens extra stämma.
- 4. Anmälan av protokollförare**
Stämman utser ordförande att föra dagens protokoll.
- 5. Val av rösträknare och justerare**
Stämman utser Per Johansson Enlund till rösträknare och att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll.
- 6. Kallelse**
Stämman godkänner att kallelsen har behörigen skett.
- 7. Upprättande av röstlängd**
Närvaroförteckning med närvarande medlemmar:
Andreas Johansson, Björn Isaksson, Per Johansson Enlund, Panghus-koncernen gm Johan Magnusson.
Stämman konstaterar att samtliga medlemmar är närvarande och beslutar att den upprättade närvaroförteckningen vid behov ska utgöra röstlängd.
- 8. Slutlig kostnad för föreningens hus**
Ordförande redogör för den skriftliga "GARANTI OCH UTFÅSTELSE" som föreningen har erhållit från PH Projektbolag 2 AB, org.nr 559286-3731 avseende den slutliga kostnaden för föreningens fastighet enligt den ekonomiska planen.
Föreningen har en skuld till PH Projektbolag 2 AB, org.nr 559286-3731 från föreningens förvärv av fastigheten via ett bolagsköp och har således möjlighet att infria garantin, genom att kvitta föreningens motfordran mot nämnda skuld.
Stämman konstaterar enhälligt, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt den ekonomiska planen därmed är känd.
- 9. Avslutade av stämman**
Ordförande tackade för deltagande och avslutar stämman.


Björn Isaksson, ordförande/protokollförare


Per Johansson Enlund, justerare

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Per Johansson Enlund